

B1.5
Anlage 2
(Blatt 1)

Anlage 2
zur Drucksache Nr. 1102-II-02

STADT HOYERSWERDA

**4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„KÜHNICHT“ – STADT HOYERSWERDA**

BEGRÜNDUNG

Begründung

1. Anlass der Änderung

Im südlichen Bereich des B-Planes „Kühnicht“ – Stadt Hoyerswerda in der Fassung der 3. Änderung ist ein Einzelgrundstück mit der Zweckbestimmung Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen. Dieses Einzelgrundstück grenzt an die hier vorhandene Katholische Kirche der Neustadt von Hoyerswerda. Die Katholische Kirche sieht hier, insbesondere auch begründet durch die starke Abwanderung der Bevölkerung aus Hoyerswerda (1990-2000 ca. -25 %), keinen Bedarf mehr für die Erweiterung ihres jetzigen Gebäudekomplexes. Um einer Brachenwirkung für das Grundstück entgegenzuwirken, wurde beschlossen, dieses Grundstück möglichst anderen Zwecken zuzuführen. Es ist vorgesehen, diese Fläche einer gemischten Nutzung in der Kombination von Wohnen und im Mischgebiet zulässigen Gewerbe zuzuführen. Die Änderung der Nutzungsart macht eine Änderung des Bebauungsplanes (4. Änderung) notwendig. Mit der vorgesehenen Nutzungsänderung sind auch Neufestsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu Bauweise und Baugrenzen verbunden.

2. Inhalt der Änderung

Die Änderungen beziehen sich auf die oben genannte Einzelfläche im südlichen Randbereich des B-Plan-Gebiets, unmittelbar gelegen an der Merzdorfer Straße. Das Grundstück weist eine Breite von ca. 21 m und eine mittlere Tiefe von ca. 80 m auf. Die Art der baulichen Nutzung wird in ein Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung umgewandelt.

Die Maße der baulichen Nutzung werden wie folgt geändert:

- Begrenzung der Zahl Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß.
- Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,4 gemindert.
- Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgelegt.
- Als Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Traufhöhe mit 5,50 m über Oberkante Gelände (Höchstmaß) festgelegt.

Bauweise und Baugrenzen ändern sich der Art, dass straßenbegleitend eine Baugrenze mit 20 m Entfernung ab der Straßenkante (Merzdorfer Straße) festgelegt wird. Nach Norden wird die Baugrenze mit 3 m festgelegt und folgt damit den Mindestforderungen des Baurechts in Sachsen. Im Süden folgt die Baugrenze dem Verlauf des Geltungsbereiches des B-Plan-Gebiets. Die Katholische Kirche sieht hier vor, dem neuen Eigentümer einen 5 m-Streifen entlang des südlichen Grundstücksverlaufes mit zu veräußern. Damit wird auch in diesem Bereich dann die Einhaltung der Festsetzung zu Grenzabständen von Gebäuden nach sächsischem Baurecht möglich. Die östliche Baugrenze sieht einen Abstand von 8 m zu dem benachbarten Grundstück vor.

Für die Fläche ist eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Als Dachform wird ein Satteldach mit der möglichen Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt.

3. Auswirkung der Änderung

Die räumlich großzügig festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke entspricht derzeit und auf lange Sicht nicht mehr dem angedachten Erfordernis. Mit einer Änderung der festgesetzten Nutzungsart kann die Fläche einer privaten Nutzung zurückgeführt werden. Die geplante Nutzung als Mischgebiet folgt dabei den Gedanken des integrierten Stadtentwicklungskonzepts für dieses Gebiet. Die ursprünglich festgesetzte Nutzungsart lässt das nicht zu. Mit der geplanten Nutzung als Mischgebietsfläche erfolgte keine Beeinträchtigung für die Nutzung der benachbarten Grundstücke. Die festgelegte Baugrenze, straßenbegleitend der Merzdorfer Straße, orientiert sich an den vorhandenen Wohngebäuden, welche die Merzdorfer Straße in südliche Richtung begleiten. Die anderen Festlegungen zur Bauweise orientieren sich ebenfalls an der vorherrschenden Bebauung der Nachbarschaft. Mit der Änderung der Nutzungsart wird einem Brachliegen der Fläche vorgebeugt.