



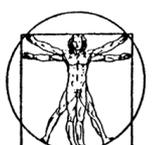
**LESSINGSTADT
KAMENZ / KAMJENC
GROSSE KREISSTADT**

**2. Änderung Bebauungsplan
„Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“
Begründung**

Stand: Juni 2018

dr. braun & barth freie architekten dresden

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden



Auftraggeber: Stadtverwaltung Kamenz
Markt 1
01917 Kamenz

Auftragnehmer: Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Projektleitung: Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Bearbeiter: Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	4
1.1	Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes	4
1.2	Planungserfordernis und Zielstellung der Planung.....	4
1.3	Verfahren.....	5
1.4	Plangrundlage.....	6
2	Höherrangige und übergeordnete Planungen	6
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
2.3	Fach- und sonstige Planung	6
3	Städtebauliche Planung	7
3.1	Städtebauliches Konzept.....	7
3.2	Nutzung der Freiflächen	8
3.3	Erschließung.....	9
3.4	Umweltschutz	9
3.5	Weitere Belange.....	10
3.6	Flächenbilanz.....	10
4	Rechtsgrundlagen	11
5	Quellenverzeichnis.....	11

1 Grundlagen

1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes, Übersicht

Der Bebauungsplan „Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“ wurde 2012 / 2013 aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Kamenz am Kreuzungsbereich zwischen der Macherstraße, der Neschwitzer Straße und dem Siedlungsweg.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst ca. 0,75 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Jesau:

- Fl.-Nr. 163/2 (komplett)
- Fl.-Nr. 168/4 (komplett)
- Fl.-Nr. 163/5 (komplett)
- Fl.-Nr. 163/6 (komplett)
- Fl.-Nr. 163/7 (komplett)
- Fl.-Nr. 163/8 (komplett)
- Fl.-Nr. 47/14 (tw.)
- Fl.-Nr. 47/24 (tw.)

1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung wurde ursprünglich eine Planstraße neu vorgesehen, die das innere Erschließungsnetz (Neschwitzer Straße) direkt mit der Macherstraße unmittelbar gegenüber der Einmündung der Friedensstraße verknüpfen sollte. Dies sollte deutliche Effekte bei der Gebietsstrukturierung bringen. Im Bebauungsplanverfahren gab es dazu keine entgegenstehenden Stellungnahmen.

Inzwischen hat sich herausgestellt, dass die Nachteile dieser Lösung, insbesondere durch die im bisherigen Verfahren nicht eingebrachten andersgearteten privaten Interessen bei der Grundstücksnutzung durch die möglichen Vorteile der neuen Planstraße nicht aufgewogen werden.

Deshalb hat die Stadt die städtebaulichen Ziele im Planbereich nochmals unter besonderer Berücksichtigung der seit 2013 stattgefundenen Stadtentwicklung geprüft und festgestellt, dass die übergeordneten Ziele im Gebiet derzeit auch erreicht werden können, wenn auf die Ausweisung dieser Planstraße verzichtet wird.

Folgende Änderungen werden mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan vorgenommen:

Planzeichnung: Die Planstraße **A** wird nicht mehr ausgewiesen, das Wohngebiet im südlichen Teil wird bis an die Grundstücksgrenze geführt, das Mischgebiet im Norden wird bis an das Wohngebiet herangeführt, das Baufenster im Mischgebiet wird bis auf eine Entfernung von 5,00 m an die Grundstücksgrenze herangeführt.

Die textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden beibehalten.

Dort, wo textliche Festsetzungen oder Hinweise ergänzt oder erweitert werden, wird dies kenntlich gemacht. Es gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Plandokumentes Bebauungsplan „Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“

Begründung: Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“, die einen kleinen Ausschnitt des Geltungsbereiches betrifft. Begründet werden alle im Vergleich zum bisher gültigen Plan geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Insofern sind zum Verständnis der 2. Änderung des Planes auch der bisher gültige Plan sowie die 1. Änderung zum Bebauungsplan, die Begründung zum ursprünglichen Plan sowie die Anlagen heranzuziehen.

Im Ergebnis werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes folgende Planziele gesichert:

- Verzicht auf die Ausweisung der Planstraße A über private Grundstücke,
- Beibehaltung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Sicherung des Bestandes der nichtstörenden gewerblichen Nutzungen,
- Sicherung des Baumöglichkeiten für Wohnungsbau entlang der Neschwitzer Straße,
- Sicherung des Baumbestandes am bisherigen Garagenhof durch Beibehaltung der entsprechenden Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan „Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“ der Stadt Kamenz wurde am 11.09.2013 als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan erfolgte 16.12.2015 mit der Neugliederung von Flächen im Mischgebiet an der Gartenstraße, um baureife Grundstücke für den Einfamilienhausbau zu erhalten.

Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Kamenz für die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“ wurde am 21.09.2016 durch den Stadtrat gefasst.

Als Verfahren soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dementsprechend wird die Begründung geändert.

In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden bzw. der Öffentlichkeit wird verzichtet.

1.4 Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf einer digitalen Plangrundlage des Vermessungsamtes des Landratsamtes Bautzen erstellt, welche durch die Stadtverwaltung Kamenz an das Planungsbüro übergeben wurde.

2 Höherrangige und übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Planänderung berührt keine Ziele der Landes- und Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Planänderung entspricht der Darstellung im FNP

2.3 Fach- und sonstige Planung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Planungsziele des INSEK.

Schalltechnisches Gutachten

Das schalltechnische Gutachten wurde im April 2013 aufgestellt und aufgrund von notwendigen Änderungen während des Verfahrens im Juni 2013 überarbeitet.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit in Kamenz wurde für die geplanten Nutzungen, insbesondere die Sicherung der Wohnnutzung, untersucht, inwieweit die für die städtebauliche Planung geltenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 [1] für Lärmimmissionen überschritten werden und an welchen Bereichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Ergebnisse sind in die Bearbeitung des Verfahrens eingeflossen.

Die Änderungen der 2. Änderung zum Bebauungsplan haben auf die Art, wie diese Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind, keine Auswirkungen.

Fachbeitrag Artenschutz

Zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde 2013 durch das Fachbüro Schulz UmweltPlanung Pirna der Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet.

Im Untersuchungsraum wurden die relevanten Arten sowie die Wirkfaktoren des Bauvorhabens ermittelt und die Auswirkungen auf die relevanten geschützten Arten aufgezeigt.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen bzw. als Hinweise in den Rechtsplan übernommen.

Die Änderungen der 2. Änderung zum Bebauungsplan haben auf die Art, wie diese Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind, keine Auswirkungen.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes aus 2013 ist die Neustrukturierung der städtebaulichen Ordnung im Rahmen des Stadtumbaus zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Stadtumbaugebiet Macherstraße.

Dabei sind die Planungssicherheit und perspektivische Entwicklungsmöglichkeit für die kleinen nichtstörenden Gewerbebetriebe ebenso im Fokus wie die Verbesserung und die klarere Strukturierung der inneren Erschließung, die Ausformung des Grünzuges entlang der Macherstraße mit den entsprechenden Grünverbindungen ins Gebiet und die Sicherung der dafür erforderlichen Flächen sowie das Ermöglichen von Wohnungsbau auf dafür geeigneten Flächen.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes, zur verbesserten Steuerung der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes ordnende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen, wird durch die Änderung nicht beeinflusst. Die Erschließung der vorhandenen Grundstücke ist gesichert.

Wichtiges Ziel der Stadt Kamenz ist die Prüfung, ob eine andere Führung der Planstraße es ermöglicht, die als wichtig vorgesehene kurze Verbindung aus dem Gebiet heraus zur Macherstraße doch zu realisieren und damit das städtebauliche Ziel zu erreichen, die Erschließung für das südliche Wohngebiet und das darin befindlich Baufeld so zu verbessern, dass perspektivisch eine Neuentwicklung mit anderen baulichen Strukturen befördert wird.

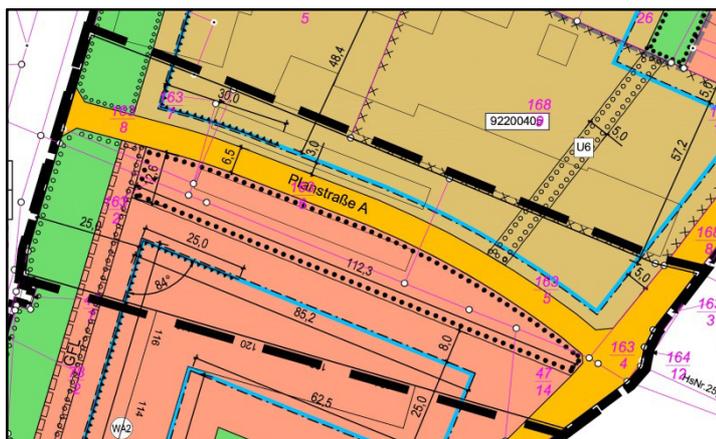


Abbildung 1:

Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes, „Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“ im bisher gültigen Bebauungsplan:

Die Planstraße A stellt eine zusätzliche Verbindung zwischen Gartenstraße und Macherstraße her und verbessert damit die Erschließungssituation des Gebietes

Derzeit nicht umsetzbar wegen Nichtverfügbarkeit der benötigten Flächen.

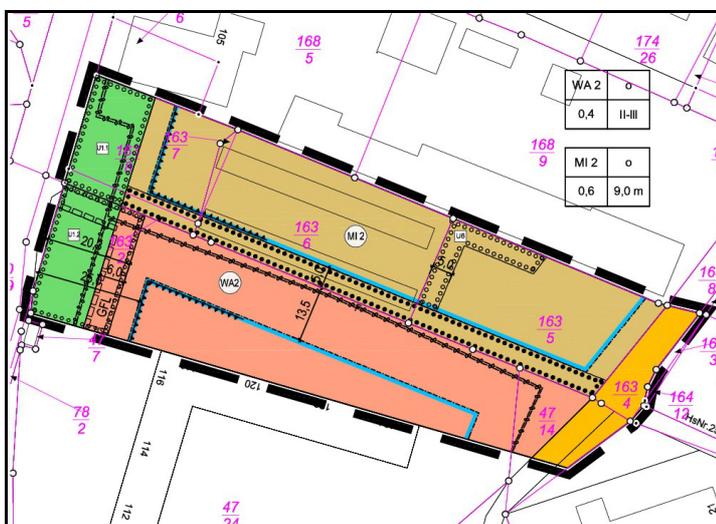


Abbildung 2:

Geänderte Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes, „Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“

Die Planstraße A entfällt, das städtebauliche Ziel der Verbesserung der Erschließungssituation des Gebietes ist derzeit nicht umsetzbar.

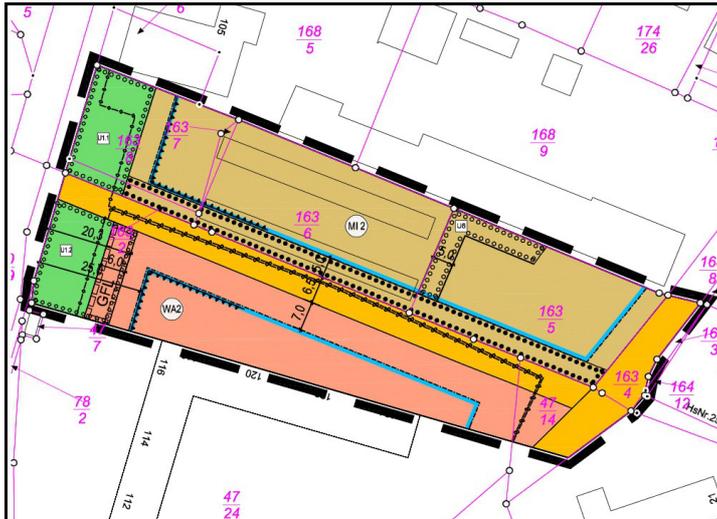


Abbildung 3:
Variante, die in der Stadt Kamenz zu prüfen ist:

Die Planstraße A wird verschoben, das städtebauliche Ziel der Verbesserung der Erschließungssituation des Gebietes kann bei Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen umgesetzt werden

Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet bleiben bestehen. Damit bleiben auch Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche an zentrumsrelevanten Warengruppen ausgeschlossen, da diese nicht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kamenz entsprechen und außerhalb des zentrumsrelevanten Bereiches liegen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten bleiben im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da sie dem Entwicklungskonzept nicht entsprechen, die beschriebenen typischen Nutzungsstrukturen durch die erforderlichen Flächengrößen zerstören würden und mit dem bestehenden Charakter des Stadtgebietes nicht im Einklang stehen.

Die bisherigen Festsetzungen zum Mischgebiet bleiben bestehen, da sich die dahingehenden Zielstellungen nicht geändert haben. Da ein Teil der ausgewiesenen Mischflächen im Bereich an der Gartenstraße inzwischen für Wohnbebauung genutzt wird, ist folgerichtig für den Bereich an der Macherstraße gewerbliche Nutzung beizubehalten bzw. zu entwickeln. An der Neschwitzer Straße ist innerhalb dieser gebietstypischen Mischung sowohl Wohnen als auch nichtstörendes Gewerbe möglich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie zu Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse werden nicht geändert, jedoch wird die Baugrenze im Bereich der ursprünglich geplanten Planstraße begradigt und das Baufeld leicht in südlicher Richtung erweitert.

Auch die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie zur Stellung der baulichen Anlagen und zur baulichen und städtebaulichen Gestaltung sind von der 2. Änderung zum Bebauungsplan nicht betroffen.

3.2 Nutzung der Freiflächen

Die bisherigen Festsetzungen zu privaten Grünflächen und öffentlichen Grünflächen bleiben bestehen

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen entlang der Macherstraße Grünfläche U1.1 und U 1.2 bedeutsam. Innerhalb der Baugebiete sind Gehölzpflanzungen auf den unversiegelten Flächen festgesetzt (Festsetzung Nr. 6).

Im Mischgebiet besteht entlang der vorhandenen Garagenanlage eine Festsetzung zum Erhalt der Gehölze, diese zeichnerische Festsetzung wird ebenfalls in der Planänderung beibehalten.

Die Lage der Fläche zur Anpflanzung von Einzelbäumen (U 6) wird geringfügig geändert und an die bestehende Grundstücksgrenze des Flurstückes 163/5 angepasst. Die Breite der Fläche (5 m) bleibt erhalten.

3.3 Erschließung

Die zeichnerisch festgesetzte Planstraße A entfällt.

Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes werden nicht geändert.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen werden zur Erschließung der Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bzw. zur Erschließung des Wohnblockes Straße der Einheit 18 gesichert.

Die Flächen, die mit Gehrecht belastet werden, dienen der allgemeinen fußläufigen Querverbindung im Gebietsinneren. Diese Festsetzungen werden beibehalten und im Plan geringfügig angepasst.

3.4 Umweltschutz

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete betroffen.

Immissionsschutz

In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde wurde bei der Planerstellung 2013 ein technisches Schallschutzgutachten für die Abschätzung der Immissionssituation zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt zur DIN 18005 erarbeitet. Aus dem im Plangebiet auftretenden maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich die Lärmpegelbereiche I (bis 55 dB(A)) – IV (66..70 dB(A)).

Die Ergebnisse wurden in das Bauleitverfahren übernommen.

Die bestehenden und durch Baufelder gesicherten Wohnbebauungen innerhalb des Plangebietes haben in ihrem derzeitigen Zustand bzw. in ihrer schallschutztechnischen Ertüchtigung Bestandsschutz. Die getroffenen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf Neubauten bzw. auf bauantragspflichtige Änderungen an der Gebäudesubstanz. An den Festsetzungen wurden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen vorgenommen.

Artenschutz

Zum Bauleitverfahren 2013 wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Die flächendeckende Geländebegehung und Untersuchung des Gebietes auf potentielle Habitatstrukturen ergab, dass aufgrund der städtisch vorgeprägten und hochbelasteten Habitatstrukturen, wegen der Nutzungsintensität aber auch wegen des Fehlens von Gewässerlebensräumen und ausgeprägten Heckenstrukturen nicht mit dem Vorkommen besonders störungsempfindlicher Vogelarten oder Vogelarten des Offenlandes zu rechnen ist. Die im Plangebiet anzutreffenden Biotoptypen unterlegen keinem besonderen Schutz, streng geschützte Arten konnten nicht ermittelt werden.

Die artenschutzrechtlichen Forderungen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, werden in der 2. Änderung zum Bebauungsplan nicht geändert.

Festsetzungen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nicht geändert.

Durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“ sind keine Verschlechterungen von Umweltauswirkungen zu erkennen.

3.5 Befristung

Unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan für die bauliche Nutzung der Grundstücke 163/6 und 163/7 neu ergänzt. Durch den Wegfall der Planstraße A sind diese Grundstücke nicht mehr über eine öffentliche Straße erschlossen. Zum aktuellen Zeitpunkt erfolgt die Nutzung der Grundstücke durch Überfahrt über das Flurstück 163/8. Dies Überfahrt ist nicht dinglich gesichert. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die bauliche Entwicklung erst dann erfolgen kann, wenn die verkehrsmäßige Erschließung dinglich gesichert ist.

3.6 Weitere Belange

Belange des Denkmalschutzes werden durch die 2. Planänderung zum Bebauungsplan „Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“ nicht berührt.

Durch den Wegfall der Planstraße wird der Brandschutz nicht gefährdet, der Löschwasserbedarf ist gedeckt. Die Zufahrten, Zugänge und Flächen für die Feuerwehr wurden unter Beachtung der geltenden Vorschriften berücksichtigt.

Die Aussagen und Hinweise zu Grenz- und Vermessungsmarken, Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Grundwassermessstellen sowie zur Gas-Hochdruckleitung der ENSO Energie Sachsen Ost AG werden von der 2. Planänderung zum Bebauungsplan „Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“ nicht berührt.

3.7 Flächenbilanz

Gesamtgebiet des Bebauungsplanes: 83.246 m²

rechtskräftiger Bebauungsplan:

davon Wohngebietsfläche	3.721 m²
davon im Baufeld	954 m ²
davon außerhalb Baufeld	2.767 m ²
davon Mischgebietsfläche	1.707 m²
davon im Baufeld	1.189 m ²
davon außerhalb Baufeld	518 m ²
davon Grünfläche	729 m²
davon Verkehrsfläche	1.327 m²
	<u>Summe 7.484 m²</u>

Planänderung:

davon Wohngebietsfläche	3.410 m²
davon im Baufeld	954 m ²
davon außerhalb Baufeld	2.456 m ²
davon Mischgebietsfläche	2.820 m²
davon im Baufeld	2.575 m ²
davon außerhalb Baufeld	245 m ²
davon Grünfläche	838 m²
davon Verkehrsfläche	419 m²
	<u>Summe 7.484 m²</u>

4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen, vom 14.08.2013 (SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 11 S. 582)

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.2.2010

5 Quellenverzeichnis

[01] Flächennutzungsplan der Stadt Kamenz vom 11.03.2006

[02] Integriertes Stadtentwicklungskonzept– INSEK Stadt Kamenz, Fortschreibung 2008

[03] Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“, Pirna, Stand vom 15.04.2013

[04] Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Macherstraße, Neschwitzer Straße, Straße der Einheit“, Dresden, Stand vom 26.06.2013

[05] Einzelhandelskonzept für die Stadt Kamenz, Dresden, Stand vom April 2013

Homepages:

[06] Sächsisches Staatsministerium des Inneren, www.landesentwicklung.sachsen.de

[07] Sächsisches Staatsministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Wald, www.sachsen.de/umwelt.html

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SO	Sondergebiet
GRZ	Grundflächenzahl
SächsNatSchG	Sächsisches Naturschutzgesetz