



**LESSINGSTADT
KAMENZ / KAMJENC
GROSSE KREISSTADT**

1. Änderung Bebauungsplan

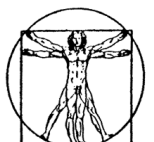
Kamenz West „Am Damm“

Begründung

Stand: August 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 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Planungserfordernis und Zielstellung der Planung	4
1.3	Verfahren	6
1.4	Plangrundlage	6
2	Höherrangige und übergeordnete Planungen	7
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
2.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
2.3	Fachplanungen	7
3	Städtebauliche Planung	8
3.1	Städtebauliches Konzept.....	8
3.2	Nutzung der Freiflächen	10
3.3	Erschließung	11
3.4	Umweltschutz, Schalltechnisches Gutachten, Artenschutzfachbeitrag	11
3.5	Weitere Belange, Denkmalschutz.....	13
3.6	Hinweise zum Radonschutz	13
3.7	Flächenbilanz	14
4	Rechtsgrundlagen	15
5	Quellenverzeichnis	15
6	Anlagenverzeichnis	15

1 Grundlagen

1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Übersicht

Der Bebauungsplan Kamenz West „Am Damm“ wurde 2005 / 2006 aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Altstadt Kamenz westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnstrecke am Fuße des Hutberges.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ca. 1,60 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Kamenz:

- Fl.-Nr. 431
- Fl.-Nr. 442/5 tw.
- Fl.-Nr. 443/5
- Fl.-Nr. 443/12
- Fl.-Nr. 441 tw.

1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Laut Integriertem Stadtentwicklungskonzept (INSEK, 2002, fortgeschrieben 2007/8) [02] liegt bei der Revitalisierung der Kamener Altstadt das Hauptaugenmerk auf der Rückgewinnung der Wohnfunktion. In Kamenz West wurde zentrumsnah das Potenzial der stark durchgrünten Struktur mit dem Bebauungsplan „Am Damm“ (2006) für den Wohnungsbau aktiviert, Gebäude der ehemals öffentlichen Nutzungen, für die über viele Jahre keine adäquaten Nutzungen gefunden werden konnte, wurden teilweise abgebrochen.

Für das denkmalgeschützte Gebäude des Bönischstiftes, welches jahrzehntelang als Kreiskrankenhaus genutzt wurde, gab es zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes 2006 die Vorstellung einer musealen Nachnutzung, in die auch die ehemaligen „Stiftsgärten“ als Bindeglied zum Bönischhain mit

Mausoleum einbezogen werden sollte (parkartige Gestaltung, Ausstellungsgelände im Freiraum). Entsprechend dieser Zukunftsvision wurden im Bebauungsplan die künftigen Bauflächen ausgewiesen und geeignete zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

Leider haben sich die damaligen Vorstellungen nicht erfüllt, so dass die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Kamenz überdacht werden mussten.

Unter dem Gesichtspunkt der demographischen Wandlungsprozesse und des zunehmenden Bedarfes an Wohnraum, der alten- und behindertengerecht ist, besteht das Ziel der Sanierung des Stiftes mit behutsamer Erweiterung an den Seitenflügeln sowie mit Ergänzung am nördlich angrenzenden Grundstück mit der Nutzung für „betreutes Wohnen“ mit den zugehörigen nicht störenden gewerblichen und ergänzenden Nutzungen (z.B. für Therapie und Dienstleistungen).

Die große rückgelagerte Freifläche (Stiftsgärten) soll dieser Nutzung als parkartig gestaltete Freifläche dienen und auch der Allgemeinheit zugänglich sein, das Stiftsgebäude selbst in enger Abstimmung mit der Fachbehörde für Denkmalschutz vor allem in seiner Kubatur und äußeren Hülle und in seiner städtebaulichen Wirkung auf die angrenzenden Freiräume (Vorgartenbereich, halbumschlossener Hofbereich, Sichtbeziehungen zum Mausoleum...) saniert, umgebaut und umgenutzt werden.

Für das „Stiftsgässchen“ wird über den Bebauungsplan die Voraussetzung für eine geringfügige Verbreiterung und die Ermöglichung des Längsparkens mit Großbäumen im Parkstreifen geschaffen.

Folgende Änderungen werden mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan vorgenommen:

Planzeichnung:

Die Verkehrsfläche „Am Stiftsgässchen“ wird verbreitert,

die festgesetzte Baufläche Mischgebiet (MI 4) wird in ein allgemeines Wohngebiet (WA 4, unterteilt in WA 4a, WA4b und WA4c) geändert und geringfügig in westliche Richtung vergrößert,

die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche bleibt gleich, wird jedoch durch Verschieben des Baufeldes verändert (Innenhof teilweise aus Baufeld ausgenommen, dafür Möglichkeit der Verlängerung der Seitenflügel),

die festgesetzten Gehrechte und Leitungsrechte werden nicht mehr zeichnerisch dargestellt. Neu dargestellt wird ein leitungrecht mit Schutzstreifen für vorhandene Abwasserleitungen.

Die textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden beibehalten.

Dort, wo textliche Festsetzungen oder Hinweise ergänzt oder erweitert werden, [wird dies farblich kenntlich gemacht](#). Ansonsten gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Plandokumentes Bebauungsplan Kamenz West „Am Damm“ von 2006 weiter.

Begründung: Die vorliegende Begründung bezieht sich auf die Notwendigkeit und die geänderten Planungsabsichten und Festsetzungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“, die einen kleinen Ausschnitt des gesamten Geltungsbereiches betrifft. Begründet werden alle im Vergleich zum bisher gültigen Plan geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Grünordnungsplan: Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“ nimmt die ursprünglichen Intentionen des GOP auf und hat nur so geringe Auswirkungen auf den GOP, dass dieser nicht geändert werden muss.

Gutachten: Die Immissionssituation in Bezug auf störende Geräusche, verursacht durch Verkehrslärm (Straße und Bahn) wird durch ein aktualisiertes Gutachten beurteilt. Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse müssen keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen an den Objekten für die geplanten Nutzungen festgesetzt werden. Es werden Empfehlungen auf Grundlage der geringfügigen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gegeben, die aber keinen Festsetzungscharakter haben.

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

Im Ergebnis werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende Planziele gesichert:

- Steigerung der Attraktivität der Innenstadt
- Ansiedlung innerstädtischer Funktionen bei gleichzeitiger Brachflächenaktivierung
- Erhalt, Nutzung und weitere Ausprägung des landschaftlich geprägten Gebietscharakters
- Erhalt und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen – Sicherung der Freiflächen der Stiftsgärten und Erhaltung der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit
- Schaffung eines ansprechenden Wohnumfeldes und Verknüpfung des Gebietes mit der Umgebung

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan Kamenz West „Am Damm“ der Stadt Kamenz wurde am 01.03.2006 als Satzung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Kamenz für die 1. Änderung zum Bebauungsplan Kamenz West „Am Damm“ wurde am 14.06.2017 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 von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen. Die planungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen bleiben nahezu 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 [01] nicht vollständig. Es wird ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durchgeführt.

2.3 Fachplanungen

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Planungsziele des INSEK [02].

Schalltechnisches Gutachten

Das schalltechnische Gutachten wurde 2005 aufgestellt und wurde aufgrund von notwendigen Änderungen und aktueller Daten während des Verfahrens der 1. Änderung 2018 überarbeitet.

Im Rahmen dieses Gutachtens 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 für Lärmimmissionen überschritten werden und an welchen Bereichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die in der „Schalltechnischen Untersuchung Außenlärmpegel durch den öffentlichen Verkehr“ (Büro Müller-BBM Langebrück, Herrn Dr. Plundrich, Bericht Nr. M63 342/1 v. 15. 8.2005 [03]- Bestandteil des Bebauungsplanes 2006) empfohlenen Festsetzungen wurden in den ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Sie betreffen insbesondere die Bereiche am Bönischplatz, die stark durch Straßenverkehrslärm berührt werden.

Die Änderungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan haben auf die Art, wie diese Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind, keine Auswirkungen.

Das aktualisierte Gutachten untersucht vor allem, ob die Lärmbelastung durch die nahegelegene Trasse, die tagsüber durch Nahverkehrszüge und nachts durch Güterzüge belegt ist, die zulässigen bzw. tolerierbaren Werte für ein allgemeines Wohngebiet überschreitet. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die sehr geringen Überschreitungen der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet tolerierbar sind. Insofern führt das Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu Festsetzungen analog derer am Bönischplatz. Ungeachtet dessen werden durch das Gutachten Empfehlungen für Lüftungseinrichtungen ohne bindende Wirkung für den Bebauungsplan gegeben.

(vgl. Anlage [\[2.1\]](#) ... Schallimmissionsprognose ABD 42576-01/18 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“, Akustik Bureau Dresden, Stand vom 30.04.2018

Fachbeitrag Artenschutz

Zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde 2005 /2006 durch das Dresdner Fachbüro Frase - Landschaftsarchitektur der Grünordnungsplan erarbeitet, der auch Untersuchungen und planerische Aussagen zur Biotopstruktur im Gebiet und zu möglichen Ausgleichmaßnahmen einschloss. Ein expliziter Fachbeitrag Artenschutz liegt aus 2006 nicht vor.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“ wurde ab März 2018 in einem spezifischen Gutachten im Untersuchungsraum durch Herrn Krüger, Hoyerswerda die relevanten Arten sowie die Wirkfaktoren des Bebauungsplanes ermittelt und die Auswirkungen auf die relevanten geschützten Arten aufgezeigt. [2.2] Dabei wurde auch untersucht, ob und inwieweit durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West, „Am Damm“ die zulässigen Eingriffe und Störfaktoren im Vergleich zum bisher geltenden Rechtsplan verändert bzw. intensiviert werden. Der abschließende Bericht vom 11.06.2018 bestätigt, dass dies nicht der Fall ist, die 2006 festgesetzten Ausgleichmaßnahmen im

Geltungsbereich der 1. Änderung bleiben erhalten bzw. werden angepasst, die geplante Streuobstwiese (Maßnahmefläche D) und die Pflanzung der Laubbaumreihen werden weiterhin festgesetzt.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzungen bzw. als Hinweise in den Rechtsplan übernommen. Insbesondere sind vor der Sanierung des leerstehenden Stiftsgebäudes Begehungen erforderlich, um die Störung von brütenden Vögeln und von Fledermäusen zu vermeiden.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Städtebauliches Konzept

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“ betrifft einen Teil des Teilgebietes 4 (Bereich ehemaliges Krankenhaus mit Barmherzigkeitsstift und Bönischhain) des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“ aus 2006.

Zitat aus der Begründung:

„Das Entwicklungskonzept für dieses Teilgebiet beinhaltet:

- die bauliche Entwicklung des ehemaligen Krankenhaus-Grundstücks für
- Wohnen in offener Bauweise mittels eigenständiger identitätsstiftender Wohngebäude in Einzelhausbebauung (2-geschossige Mehrfamilien- bzw. 1-geschossigen Einfamilienhäuser) (*betr. die Wohngebiete WA 3a und WA 3b, die nicht im Bereich der 1. Änderung enthalten sind*) und
- eine Sondernutzung für das Gebäude Barmherzigkeitsstift (z.B. Baselitz-Museum) längs der Straße „Am Damm“;
- die Herstellung einer Erschließungsstraße 3 Gartenweg – Am Damm (*ist erfolgt*)
- den Erhalt und die Entwicklung des Bönischhains mit Bönischmausoleum
 - als öffentliche Parkanlage unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten,
 - mit räumlich-gestalterischer Anbindung eines begeh- und erlebbar gestalteten „Bönisch-Parks“,
 - mit Ausgleichsfläche für die Streuobstwiese
 - mit öffentlichen Fußwegebeziehungen zum Bönischmausoleum in der städtebaulichen Blickachse Bönischhain – Bönischstift – Roter Turm – Marienkirche; ...“

Der Bebauungsplan sollte die Einordnung des im 2. Quartal 2004 durch das Büro Kleihues, Berlin vorgelegten Konzepts für die Einrichtung eines Baselitz-Museums mit Park ermöglichen, das die Entwicklung des Stiftsgebäudes zum Ausstellungsgebäude (Sanierung des historischen Teils, Um-, Rück- und Neubau) vorsieht. ... Ebenfalls von Büro Kleihues wurde dazu ein Konzept zur Einrichtung eines weiträumigen Ausstellungsparkes mit landschaftlich geprägtem Skulpturengarten („Bönisch-Park“) aufgezeigt. Die spezielle landschaftsarchitektonische Gestaltung sollte einer weiterführenden Planung vorbehalten sein.

Durch das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgte neue städtebauliche Ziel, das Gebäude des Bönischstiftes sowie die beiden nördlich angrenzenden Grundstücke für eine Nutzung durch betreutes Wohnen incl. der zugehörigen Dienstleistungen weiter zu entwickeln und dementsprechend gezielt einen neuen Eigentümer zu suchen können diese Planungsziele, insbesondere in Bezug auf die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes und die denkmalgerechte Nutzung und Gestaltung der „Stiftsgärten“ und des weiteren umgebenden Freiraumes weitestgehend beibehalten und umgesetzt werden. Mit der Festsetzung 1.5 wird entsprechend Einzelhandelskonzept der Stadt Kamenz sicher vermieden, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Warengruppen über 100 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden können.

Auch die zu erwartenden Verkehrsmengen bleiben überschaubar, so dass das Verkehrskonzept nicht grundsätzlich überdacht werden muss. Das Stiftsgässchen wird jedoch geringfügig erweitert, um einen Begegnungsfall mit verminderter Geschwindigkeit und ein Längsparken zu ermöglichen.

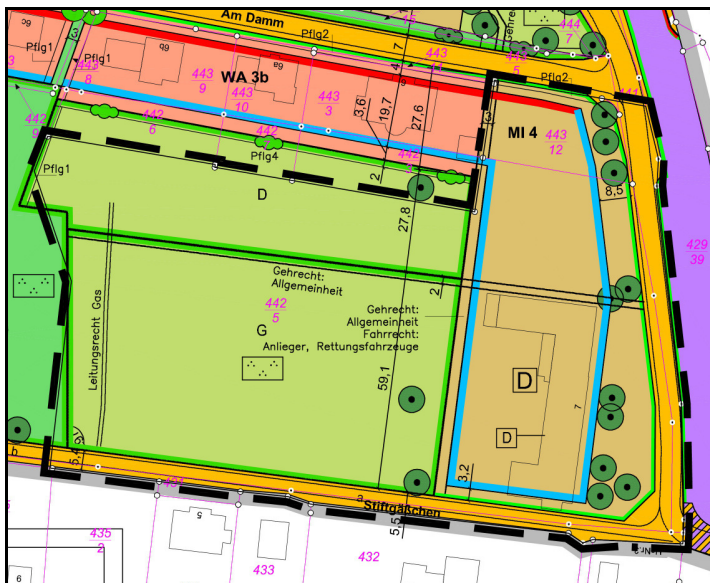


Abbildung 1:

Festsetzungen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“

Bebauungsplan:

Das Baufeld im MI4 ist nahezu parallel, zwischen dem Park und dem Mischgebiet ist ein Geh- und Fahrrecht eingetragen



Abbildung 2:

Geänderte Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“

Das Baufeld berücksichtigt die denkmalpflegerische Zielstellung der Herausarbeitung des umschlossenen Hofbereiches und die mögliche Erweiterung der Seitenflügel, das querende Geh- und Fahrrecht entfällt, es wird ein WA festgesetzt

Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zum Mischgebiet MI 4 wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ersetzt. Ergänzt wird unter I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: 1.5 die Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben über 100 m² Verkaufsfläche. Damit bleiben Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 100,0 m² Verkaufsfläche an zentrumsrelevanten Warengruppen ausgeschlossen, da diese nicht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kamenz entsprechen und außerhalb des zentrumsrelevanten Bereiches liegen.

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe bleiben 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 dahingehenden Zielstellungen haben sich nicht geändert. Im Bereich „Am Damm“ sind innerhalb der gebietstypischen Mischung sowohl Wohnen, betreutes Wohnen, Dienstleistungsbetriebe als auch das dem Gebiet dienende nichtstörende Gewerbe möglich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Bezug auf die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 wie im ursprünglich ausgewiesenen Mischgebiet beibehalten, obwohl dies eigentlich nur in besonderen Wohngebieten zulässig ist. Diese höhere Grundflächenzahl ist begründet in der gewünschten intensiven Nutzung für das betreute Wohnen, was auch die Herstellung von Terrassen, befestigten Wegen und Hofflächen, Zufahrten und Stellplätzen erfordert. Ein anderes wichtiges Planungsziel ist aber die Sicherung der Grünflächen der ehemaligen Stiftsgärten, dies geschieht durch die Ausweisung als Grünfläche. Diese Flächen können somit nicht zur Ermittlung der GRZ herangezogen werden. Somit wird von der nach § 19 (4) Satz 3 möglichen abweichenden Festsetzung Gebrauch gemacht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt geändert: Das nördliche Baufeld an der Verbindungsstraße und das südliche Baufeld können zwei – bis dreigeschossig bebaut werden, das mittlere unmittelbar nördlich des Stiftsgebäudes nur zweigeschossig. Dies ermöglicht die Eckbetonung an der Grundstücksecke und den Anbau der Seitenflügel mit drei Geschossen und geringerer Raumhöhe, so dass der Anbau unter der Höhe des Hauptgebäudes zurückbleibt. Der mit dem Bebauungsplan mögliche Verbindungsbau an der Nordseite des Bönischstiftes zum Eckgebäude sollte niedriger als diese beiden Gebäude bleiben. Diese unterschiedlichen Bauhöhen werden in der Planzeichnung durch Knödellinie getrennt.

Die Baugrenze wird, wie bereits in der städtebaulichen Zielstellung erläutert, so verändert, dass die Verlängerung der Flügelanbauten möglich wird und dafür der Innenhof zwingend frei bleibt. Dabei gleicht sich die Vergrößerung des Baufeldes an den Flügelbauten mit der Verringerung des Baufeldes im Innenhof rechnerisch aus.

Damit wird der denkmalpflegerischen Zielstellung gefolgt, die diesen Innenhof für das Gebäude und seinen Umgebungsschutz als sehr wichtig erachtet.

Im Bereich des Leitungsrechtes wird die Baugrenze an den Verlauf des Schutzstreifens der Leitung angepasst, um eine Überschneidung des Schutzbereiches mit dem Baufeld zu vermeiden.

Als Bauweise wurde bisher im MI 4 die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 60 m festgesetzt. Da es für die anvisierte Nutzung sinnvoll sein kann, die Gebäudeteile untereinander zu verbinden, wird auch im WA 4 a-c eine abweichende Bauweise zugelassen, die diese Verkettung der Gebäude untereinander ermöglicht. Dabei sind gestalterische Lösungen zu finden, die den Einzelhauscharakter herausarbeiten und die Anbauten an das Einzeldenkmal bewusst absetzen. Wichtig ist hier eine enge Abstimmung mit der Fachbehörde für Denkmalschutz und Denkmalpflege, um auch bei modernen Anbauten an das Einzeldenkmal des Bönischstiftes und die Gestaltung der umgebenden Freiflächen mit der denkmalpflegerischen Zielstellung in Übereinstimmung zu bringen.

Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie zur Stellung der baulichen Anlagen und zur baulichen und städtebaulichen Gestaltung sind von der 1. Änderung zum Bebauungsplan nicht betroffen.

3.2 Nutzung der Freiflächen

Die bisherigen Festsetzungen zu privaten Grünflächen und öffentlichen Grünflächen bleiben im Wesentlichen bestehen, wobei die Grünflächen an ihrer Ostseite durch die geringfügige Vergrößerung der Baufläche sowie an ihrer Südseite für die maßvolle Erweiterung des Stiftsgässchens verkleinert werden.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen D (Streuobstwiese) und G (Park auf den ehemaligen Stiftsgärten) bedeutsam. Für den Park wurden textlich im ursprünglichen Bebauungsplan an der Nordkante eine Baumreihe und an der Südkante zwei parallele Baumreihen festgesetzt.

Da in der 1. Änderung entlang des Stiftsgässchens eine Baumreihe in Zusammenhang mit den Längsparkern zeichnerisch festgesetzt wird, wird in G nur noch eine Baumreihe an der Südkante gefordert.

Dafür wird [in der textlichen Festsetzung ergänzt](#), dass unter Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde für Denkmalpflege eine Lösung gefunden und umgesetzt werden soll, mit geeigneten landschaftsgestalterischen Mitteln die Mittelachse zwischen Bönischstift und Mausoleum zu betonen, um so das Zusammenspiel dieser denkmalgeschützten Elemente (ehemaliges Stiftsgebäude, Innenhof, Stiftsgärten, Mausoleum und Bönischhain) herauszuarbeiten.

3.3 Erschließung

Die Straße am Damm wurde inzwischen durch die Stadt Kamenz saniert. Die zeichnerische Festsetzung der Verkehrsfläche wird an den genauen Grundstücksgrenzen angepasst.

Das Stiftsgässchen war im ursprünglichen Bebauungsplan mit 5,4 m - 6,0 m Breite als Mischverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Die Verkehrsfläche wird auf 7,0 m Breite erweitert, wobei entlang der Nordkante in einem Streifen von 2,5 m Breite die Pflanzung von Verkehrsgrün innerhalb eines Längsparkerstreifens festgesetzt wird. Neu ist auch eine geringfügige Aufweitung der Verkehrsfläche gegenüber dem Flurstücke 435/2, um das Wenden von PKW zu ermöglichen.

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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Geh- und Fahrrechte zeichnerisch festgesetzt. Das Planungsziel der öffentlichen Querbarkeit des Parks wird [textlich festgesetzt](#) (Ergänzung der Festsetzung 4.12). Das ursprünglich in Nord – Süd- Richtung verlaufende Geh und Fahrrecht an der Westseite des MI 4 wird städtebaulich so nicht mehr gewünscht. Das Leitungsrecht Gas innerhalb des Parks wird nicht mehr benötigt.

Der Verlauf der vorhandenen Abwasserleitungen im Bereich der Wohngebiete sowie der privaten Grünfläche wird nachrichtlich übernommen. Für diese Leitungen wird gemäß Schreiben der ewag kamenz vom 19.07.2018 der notwendige Schutzstreifen als [Leitungsrecht](#) in die Planzeichnung eingetragen. In diesem Bereich sind Pflanzungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

3.4 Umweltschutz, Schalltechnisches Gutachten, Artenschutzfachbeitrag

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“ sind keine Schutzgebiete betroffen.

Immissionsschutz - Schalltechnisches Gutachten siehe auch 2.3 der Begründung

In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde wurde bei der Planerstellung 2005 ein technisches Schallschutzgutachten für die Abschätzung der Immissionssituation zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt zur DIN 18005 erarbeitet.

Das schalltechnische Gutachten („Schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel durch den öffentlichen Verkehr“ - Büro Müller-BBM Langebrück, Herrn Dr. Plundrich, Bericht Nr. M63 342/1 v. 15. 8.2005) wurde Bestandteil des Bebauungsplanes 2006.

Aufgrund von notwendigen Änderungen und aktueller Daten (geänderte Belegungszahlen auf der Schiene und Pulsnitzer Straße) wurde dieses Gutachten während des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“ 2018 überarbeitet.

Im Rahmen dieses Gutachtens 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 für Lärmimmissionen überschritten werden und an welchen Bereichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die in der „Schalltechnischen Untersuchung Außenlärmpegel durch den öffentlichen Verkehr“ (Büro Müller-BBM Langebrück, Herrn Dr. Plundrich, Bericht Nr. M63 342/1 v. 15. 8.2005 - Bestandteil des Bebauungsplanes 2006) empfohlenen Festsetzungen wurden in den ursprünglichen Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen und Punkt 8 - Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB übernommen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung, MI 4 – zu WA 4a-c liegt nicht innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche, für die diese Festsetzungen getroffen werden mussten (resultierende Schalldämm-Maße für Außenwände; vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen; Einschränkungen für die Anordnung von Außenwohnbereichen wie z.B. Balkone und offene Loggien an Gebäudefassaden).

Das aktuelle Gutachten (Anlage 2.1: „Schallimmissionsprognose ABD 42576-01/18 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“, Akustik Bureau Dresden, Stand vom 30.04.2018“) kommt zum Ergebnis, dass die sehr geringen Überschreitungen der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet tolerierbar sind. Insofern führt das Gutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu Festsetzungen analog derer am Bönischplatz. Ungeachtet dessen werden durch das Gutachten Empfehlungen für Lüftungseinrichtungen ohne bindende Wirkung für den Bebauungsplan gegeben, insbesondere, wenn an der Ostfassade Schlafräume oder Kinderzimmer angeordnet werden.

Artenschutz Anlage 2.2: Faunistische (vorrangig Vögel) und Biotoptypen - Erfassung sowie Artenschutzfachbeitrag über festgestellte wertgebende und streng geschützte Vogelarten 2018 auf der Fläche „Bebauungsplan Kamenz, Barmherzigkeitsstift - Am Damm“ und einem Umkreis ca. 20 bis max. 40 m. vom 11. Juni 2018

Zum Bauleitverfahren 2005/ 2006 wurde nicht explizit ein Fachbeitrag Artenschutz, jedoch ein umfangreicher Grünordnungsplan (GOP) erstellt.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“ wurde im Frühling 2018 ein Fachbeitrag erstellt. Die flächendeckenden Geländebegehungen und Untersuchung des Gebietes auf potentielle Habitatstrukturen ergaben, dass aufgrund der vorgefundenen Strukturen der zwar teilweise städtisch vorgeprägten Habitat- und Heckenstrukturen und der nahen Verbindung zum Landschaftsraum mit dem Vorkommen besonders störungsempfindlicher Vogelarten oder Vogelarten des Offenlandes zu rechnen ist. Es wurden 7 wertgebende und stark gefährdete Brutvogelarten festgestellt.

Die im Plangebiet anzutreffenden Biotoptypen gelten teilweise als gefährdet nach § 26 SächsNatSchG, sofern es sich um Altbäume und besonders geschützte Baumgruppen handelt. Auch grenzt der Bönischhain (Eichen-Hainbuchenwald) unmittelbar an, in dem eine Vielzahl von Vögeln festgestellt werden konnte.

Streng geschützte Arten (3 Vogelarten) wurden als Überflieger (Rotmilan) oder als Nahrungsgast (Turmfalke, Mäusebussard) festgestellt. Bei den Pflanzen wurde im an das Plangebiet angrenzenden Bönischhain der Finger-Lerchensporn (*Corydalis solida*) gefunden. Finger-Lerchensporn ist stark gefährdet (Rote Liste Sachsens), jedoch ist zu vermuten, dass er angepflanzt wurde.

Der Fachbeitrag empfiehlt neben der Erhaltung der Altbäume Pflanzmaßnahmen für neue Gehölze, Hecken und Streuobst unter Beibehaltung der Wiesenfläche. Weiterhin wird das Aufhängen von insgesamt 10 unterschiedlichen Nistkästen und 2 Insektenhotelkästen an den Altbäumen im Wiesenbereich empfohlen. Diese Maßnahmen werden durch die Stadt Kamenz (derzeitiger Eigentümer) beim Verkauf der Flächen zum Zweck der Umsetzung des Bebauungsplanes über Dritte vertraglich gesichert.

Die 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 im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“ nur unwesentlich geändert.

Die Forderungen aus dem GOP 2006 zur Erhaltung und parkartigen Gestaltung der Stiftsgärten, das Anlegen der Streuobstwiese und die Erhaltung von Großbäumen decken sich mit den artenschutzrechtlichen Forderungen, die aus dem Fachbeitrag abzuleiten sind und werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten bzw. ergänzt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“ sind keine Verschlechterungen von Umweltauswirkungen zu erkennen.

3.5 Weitere Belange, Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die 1. Planänderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“ sehr stark berührt.

Deshalb fanden im Vorfeld mehrere Abstimmungen zwischen der Stadt Kamenz und der Oberen Denkmalschutzbehörde statt, um die denkmalfachlichen Anforderungen möglichst von vornherein ausreichend in der Planung zu berücksichtigen, dazu zählen auch das Augenmerk auf der städtebaulich – räumlichen Ausprägung des Innenhofes und die Möglichkeit, die Seitenflügel maßvoll zu erweitern.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese baulichen Änderungen und die Integration einer möglichst passenden Nutzung (betreutes Wohnen) gegeben. Die Möglichkeiten des Anbaus im Norden und der Erweiterung der Seitenflügel bieten die Freiräume, um ein derartiges Nutzungskonzept finanziell und wirtschaftlich umzusetzen. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern die Erhaltung der Freifläche zwischen Bönischhain und Bönischstift bei gleichzeitiger Möglichkeit der Nutzung durch die Öffentlichkeit und einer parkartigen Gestaltung, die die Verbindung zwischen Mausoleum und Stiftsgebäude herausarbeitet und besser erlebbar macht.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein wichtiger Schritt zur Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes und seines Umfeldes gelungen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“ 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 werden von der 1. Planänderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“ nicht berührt.

3.6 Hinweise zum Radonschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Schreiben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 06.08.2018 in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Ab 01.01.2019 gilt in Deutschland zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-22-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird deshalb empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation und den Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem kompetenten Ingenieurbüro abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten wird die Ermittlung der Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter empfohlen. Gegebenenfalls sind Radonschutzmaßnahmen vorzusehen.

Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz beantwortet die Radonberatungsstelle Bad Schlema.

3.7 Flächenbilanz

Gesamtgebiet des Bebauungsplanes:	73.111 m²
Rechtskräftiger Bebauungsplan (Teilgeltungsbereich I):	70.736 m²
davon Wohngebietsfläche	18.950 m²
davon im Baufeld	14.420 m ²
davon außerhalb Baufeld	4.530 m ²
davon Mischgebietsfläche	20.303 m²
davon im Baufeld	18.529 m ²
davon außerhalb Baufeld	1.774 m ²
davon öffentliche Grünfläche	5.029 m²
davon öffentliche Grünfläche	10.971 m²
davon Verkehrsfläche	15.483 m²
davon Bahnflächen	4.249 m ²
davon Straßenverkehrsfläche	8.843 m ²
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen	2.392 m ²

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes: **16.096 m²**

Bilanz <u>vor</u> der 1. Änderung	
davon Mischgebietsfläche	5.787 m²
davon im Baufeld	3.728 m ²
davon außerhalb Baufeld	2.059 m ²
davon private Grünfläche	8.707 m²
davon öffentliche Grünfläche	115 m²
davon Verkehrsfläche	1.487 m²

Bilanz <u>nach</u> der 1. Änderung	
davon Wohnbaufläche	6.013 m²
davon im Baufeld	3.741 m ²
davon außerhalb Baufeld	2.272 m ²
davon private Grünfläche	7.804 m²
davon öffentliche Grünfläche	115 m²
davon Verkehrsfläche	2.164 m²

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl.
S. 62)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen, vom
14.08.2013 (SächsGVBl. 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] Schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel durch den öffentlichen Verkehr (Büro Müller-BBM
Langebrück, Herrn Dr. Plundrich, Bericht Nr. M63 342/1 v. 15. 8.2005 - Bestandteil des Bebauungs-
planes 2006)

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

Homepages:

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

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

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SO	Sondergebiet
GRZ	Grundflächenzahl
SächsNatSchG	Sächsisches Naturschutzgesetz

6 Anlagenverzeichnis

[2.1] Schallimmissionsprognose ABD 42576-01/18 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West
„Am Damm“, Akustik Bureau Dresden, Stand vom 30.04.2018

[2.2] Fachbeitrag Artenschutz zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kamenz West „Am Damm“, (Herr
Siegfried Krüger, Hoyerswerda) Abschlussbericht vom 11.06.2018.