

Anlage 5 zur Vorlage II/61/33/20
(Beschlussbestandteil zu Punkt 3 des Beschlussantrages)



Stadt Görlitz

Bebauungsplan Nr. 71
„Erweiterung und Umstrukturierung
des Zentralhospitals Krölstraße 46“

Begründung

Fassung Satzungsbeschluss

05.11.2020

Stadtverwaltung Görlitz, Amt für Stadtentwicklung

Planverfasser: Büro für Architektur & Städtebau Augustin, Löbau

1	Planungsanlass und Verfahren	1
2	Ausgangssituation	2
2.1	Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Umgebung	2
2.2	Denkmal- und Ensembleschutz	2
2.3	Grün- und freiräumliche Situation	3
2.4	Erschließungs- und verkehrliche Situation	5
2.5	Vorbelastungen des Plangebietes	5
3	Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen	6
4	Planungsziele	7
5	Planungskonzept	8
5.1	Städtebauliches Grundkonzept	8
5.2	Verkehr und Erschließung	10
5.3	grünplanerisches Konzept	11
5.4	Klimaschutz	11
6	Planinhalt und Festsetzungen	12
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.1.3	Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze	14
6.1.4	Stellplätze, Garagen, Zu- und Ausfahrten	14
6.1.5	Immissionsschutz	14
6.1.6	Grünordnung	16
6.1.7	Naturschutz	17
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
6.2.2	Werbeanlagen, Warenautomaten	20
6.2.3	Freiflächen	20
6.2.4	Einfriedungen	21
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	21
7	Flächenbilanz	22

Anlage 1 Leitlinien für die Bauleitplanung zum Klimaschutz

Anlage 2 Prüfung Anwendungsbereich Planverfahren gem. § 13 a BauGB

1 Planungsanlass und Verfahren

Anlass der Planung

Die Ansprüche an das Wohnen in einer Altenpflegeeinrichtung haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Bewohnerinnen und Bewohner wünschen sich, dass die täglichen Abläufe so ähnlich wie möglich dem Leben und Wohnen zu Hause entsprechen. In den neueren Wohnkonzepten rücken deshalb die Leistungsbereiche Pflege und Hauswirtschaft näher zusammen. Für die von den Bewohnerinnen und Bewohnern wahrgenommene und erlebte Lebensqualität ist das von erheblicher Bedeutung. Im Hinblick auf die große Zahl an demenziell erkrankten alten Menschen spielen Normalität und Alltagsorientierung bei der Konzeption und Betriebsorganisation von stationären Pflegeeinrichtungen eine zunehmend bedeutende Rolle.

Aus diesem Grund plant die Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Oberlausitz e.V. auf dem Grundstück Krölstraße 46 die Erweiterung ihrer Altenpflegeeinrichtung Zentralhospital.

Derzeit bietet die Einrichtung 80 vollstationäre Pflegeplätze in 16 Einzel- und 32 Doppelzimmern auf drei Etagen. Diese Gegebenheiten entsprechen nicht mehr den aktuellen Pflegestandards.

Künftig soll es keine Doppelzimmer mehr geben, sondern 80 bis 84 Einzelzimmer auf der Grundlage eines alltagsorientierten Wohngruppenkonzeptes.

Der ebenfalls im Zentralhospital ansässige ambulante Pflegedienst der Arbeiterwohlfahrt sowie die Verwaltung arbeiten derzeit unter sehr beengten Verhältnissen. Im Zuge der geplanten Umstrukturierung sind deshalb grundlegende Verbesserungen der Arbeitsbedingungen geplant. Beabsichtigt ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit unmittelbarer Verbindung zum Hauptgebäude. Mehr als die Hälfte der Heimbewohner soll darin wohnen. Nacheinander werden dann beide Flügel des Altbaus saniert. Einer davon wird auch künftig der stationären Pflege dienen, in den anderen ziehen die Verwaltung, der ambulante Pflegedienst sowie eine neue Tagespflege mit ca. 15 Plätzen ein.

Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 71 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt (s. Anlage 2). Das Verfahren nach § 13a BauGB kann zur Anwendung kommen, weil:

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und damit der Innenentwicklung dient;
- eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird;
- in unmittelbarer räumlicher Nähe des Bebauungsplanes sich keine Bebauungspläne befinden, die in einem engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang stehen und somit keine Berücksichtigung kumulierender Auswirkungen im Rahmen des Planverfahrens erforderlich ist;
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen (vgl. Kap. 8) und
- keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Umgebung

Das Plangebiet ist der sogenannten Innenstadt West, einem Gründerzeitviertel westlich der städtebaulichen Hauptachse Bahnhof - historische Altstadt zuzuordnen. Eine ursprünglich existierende Mischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung ist das strukturelle Hauptmerkmal der hier gelegenen gründerzeitlichen Quartiere. Städtebauliches Kennzeichen ist eine dichte, weitgehend geschlossene und homogene Blockrandbebauung. Die Fassaden der meist viergeschossigen Baublöcke, die aus Einzelhäusern bestehen, bilden die typisch hohen geschlossenen Straßenfronten, deren Fassaden reichlich mit Elementen des Historismus geschmückt sind.

Inmitten der gründerzeitlichen Quartiere erstreckt sich der Lutherplatz nordwestlich begleitet von einer inselartigen baulichen Solitärstruktur. Diese reiht sich schmal entlang des Lutherplatzes; im Norden beginnend mit der exponiert gelegenen Lutherkirche, dem mittig gelegenen ehemaligen Siechenhaus und südlich abschließend mit dem markanten Zentralhospital.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird von Wohnnutzung geprägt, ergänzt durch soziale und kirchliche Einrichtungen u.a. Lutherkirche, Stiftung Diakonie und Kinderhaus Bethanien.

Das Areal des Plangebietes, mit einem Umgriff von 1,06 ha, grenzt im Nordosten an die Jochmannstraße, im Südosten an die Krölstraße, im Südwesten an den Lutherplatz und im Nordwesten an das Grundstück der Kindertagesstätte Bethanien. Es umfasst das Flurstück 288 der Gemarkung Görlitz Flur 55. Verfügungsberechtigt durch Erbbaurecht ist die Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Oberlausitz e.V. .

2.2 Denkmal- und Ensembleschutz

Das Gebäude des Zentralhospitals sowie die zugehörigen Freianlagen und historischen Einfriedungen entlang der Jochmann-, Krölstraße sowie des Lutherplatzes stehen unter Denkmalschutz. Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen nach § 12 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDschG).

Auszug aus der Kulturdenkmalliste des Freistaates Sachsen, Landesamt für Denkmalpflege: Obj.-Dok.-Nr. 09301912, Krölstraße 46, Zentralhospital:

„Hospital, Baracke entlang des Lutherplatzes, Einfriedung und die parkähnlich gestaltete Grünfläche; zum Hospital gehörte das dahinterliegende Siechenhaus (Lutherplatz 16),

Zentralhospital für ältere und pflegebedürftige Görlitzer unter Stadtbaurat Martin gebaut, die Baracke als Unterkunft für je 24 Männer und Frauen aus dem Siechenhaus errichtet, baugeschichtlich, ortsgeschichtlich und sozialgeschichtlich von Bedeutung, Datierung 1861 bis 1863 Hospital; 1941 Baracke (Bettenhaus)“.

Das von der Arbeiterwohlfahrt Oberlausitz betriebene Altenheim wurde als freistehendes, dreigeschossiges Gebäude in einem großen Gartengrundstück erbaut. Die imposante Straßenfassade mit dem vorspringenden Mittelrisalit und dem repräsentativen Haupteingang sowie den drei großen Rundbogenfenstern im ersten Obergeschoss prägen das Gebäude. Links und rechts an das Hauptgebäude schließen sich Seitenflügel an. Der gesamte Baukörper wurde aus

Bruchsteinen errichtet (Granit). Rote, gebrannte Formsteine markieren Eingangsbereich, Fenster, Simse und Traufe.

geschichtlicher Kontext

Das Zentralhospital wurde 1863 als Hospital der „Altenumsorge“ eröffnet und war in eine städtische Stiftung eingebunden. Zu dieser gehörten auch Ländereien, Wälder und Teiche. 1952 erfolgte die Auflösung der städtischen Stiftung Zentralhospital. Das Vermögen ging an die Stadt Görlitz und das Gebäude in den Verbund der staatlichen Feierabend- und Pflegeheime über. Nach den gesellschaftlichen Veränderungen kam das Zentralhospital 1992 in die Hände der AWO. Diese hatte sich 1990 in Görlitz wieder gegründet. Nach aufwendiger äußerer und innerer Sanierung sowie Modernisierung in den Jahren 1994 bis 1998 konnte das Haus wieder seiner Bestimmung übergeben werden. Seit dem Zusammenschluss der AWO-Kreisverbände Görlitz und Oberlausitz 2012 gehört das Zentralhospital zum Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Oberlausitz mit Sitz in Löbau.

Baudenkmale in unmittelbarer Umgebung

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist dem Denkmal-Umgebungsschutz Rechnung zu tragen. Die unmittelbare Umgebung, soweit sie für das Erscheinungsbild von Denkmalen von prägender Bedeutung ist, darf durch die Errichtung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Bauten wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet wird allseitig von denkmalgeschützten Bau- und Platzstrukturen gesäumt. So ist der südöstlich angrenzende Lutherplatz, dessen erste Anlage 1878 erfolgte, von baugeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Als langgestreckter, begrünter Stadtplatz zwischen Landeskron- und Krölstraße lockert er die Bebauung der Gründerzeitquartiere auf und wird unter der Nummer 09281467 in der Denkmalliste Sachsen geführt.

Ursprünglich dem Zentralhospital zugehörig war das sogenannte Siechenhaus, Lutherplatz 16, Listennummer 09289048, welches sich nordwestlich an das Plangebiet anschließt und in funktioneller Ergänzung 1872 erbaut wurde.

Dahinter erhebt sich als exponiertes Einzelbauwerk auf dem sogenannten Drachenfelsen die denkmalgeschützte Lutherkirche, ein neuromanischer Zentralbau mit hoch aufragendem oktagonalem Turm. Abgeschlossen wird die Umgebungsbebauung durch die gründerzeitlichen, ebenfalls denkmalgeschützten Straßenzüge der Jochmann- und Krölstraße sowie des Lutherplatzes.

2.3 Grün- und freiräumliche Situation

Topografie

Ausgehend von der Krölstraße steigt das Gelände des Plangebietes bis zur Anhöhe der Lutherkirche auf dem sogenannten Drachenfelsen über plateauartige Flächen an.

Die Gartenebene des Zentralhospitals selbst erhebt sich ca. 1,3 m über dem Lutherplatz und weist einen leichten Geländeanstieg von Süden nach Norden auf. Der Höhenunterschied entlang des Lutherplatzes beträgt ausgehend von der Krölstraße bis Grundstück Kinderhaus Bethanien ca. 0,7 m.

Daran schließt sich mit einem Höhengsprung von ca. 2m das Kindergartengelände an. Dieses wiederum wird vom Plateau der Lutherkirche ebenfalls um 2 m überragt.

Baugrund

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde für die Bewertung der Bebaubarkeit ein Fachgutachten durch das Büro Oberlausitz Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Löbau erstellt.

Unterhalb der Oberbodenbedeckung von ca. 40 cm bis 70 cm wurde zunächst Auffüllung angetroffen. Dabei handelt es sich um überwiegend umgelagerten bindigen Boden. Die Mächtigkeit der Auffüllung reicht von 1,2 m bis 4,6 m unter Geländeoberkante.

Darunter folgt bindiger Boden in Form von Eisstauseeablagerungen (glazilimnische Ablagerung) in weicher bis halbfester Konsistenz. Danach beginnt der Festgesteinshorizont. Der anstehende Granit (Oberlausitzer Granodiorit) ist oberflächlich zersetzt bis stark verwittert und liegt als Granitgrus vor. Aus geotechnischer Sicht wird eine einheitliche Gründung im Granit bzw. Granitgrus empfohlen. Entsprechend der Bohrergebnisse beginnt dieser im südöstlichen Grundstücksteil zwischen 3,9 m und 5,0 m unter Geländeoberkante. Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung wurde bis maximal 7 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser festgestellt.

Freiraum

Der Freiraum des Plangebietes wird von der rückwärtig gelegenen, historischen Gartenanlage geprägt, die dem Denkmalschutz unterliegt. Diese weist nach außen hin eine Geschlossenheit auf und wird durch eine ca. 3 m hohe historische Zaunanlage mit zwei seitlich des Zentralhospitals angelegten Toranlagen begrenzt. Die Freianlage besitzt einen symmetrischen Grundaufbau mit achsialem Bezug zum Gebäude des Zentralhospitals. Die gewichtige Längsachse in Richtung ehemaliges Siechenhaus wird als Auftakt durch eine Brunnenanlage betont. Daran schließt sich eine Rasenfläche mit zwei kreuzenden Querwegen an, die in einen umlaufenden Ringweg münden. Gerahmt wird die Anlage nach Norden und Osten durch markante Gehölzstrukturen.

Außerhalb der symmetrischen Gartenanlage, seitlich dem Lutherplatz zugeordnet, befand sich ursprünglich der Nutzgarten. Dieser wurde 1941 aus Kriegsgründen mit der heute noch erhaltenen Baracke überbaut. Später erfolgte die Errichtung von befestigten Parkstellplätzen für das Zentralhospital.

Die straßenzugewandte Freifläche des Zentralhospitals in Richtung Krölstraße wird durch Rasenflächen, eine markante Gehölzgruppe im Eckbereich Lutherplatz / Krölstraße und eine symmetrische Baumpflanzung zur Betonung des Haupteingangs charakterisiert.

Vegetation und Biotopfunktion

Gesetzlich geschützte und kartierte Biotopflächen, FFH-Gebiete oder Ausgleichsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Anhand der vorkommenden Biotoptypen (städtisches Mischgebiet, siedlungsbezogene Grünfläche) lassen sich Rückschlüsse auf die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ziehen. Ca. 50 % des geplanten Baubereiches ist versiegelt bzw. bebaut (Baracke, Parkplatz). Hinzu kommen siedlungsbezogene Grünflächen teilweise mit standortfremdem Bewuchs.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Görlitzer Baumschutzsatzung.

Erholung

Aufgrund der defizitären Freiraumversorgung der angrenzenden Wohnquartiere auf Wohngebiets- und Stadtteilebene kommt dem Lutherplatz grundsätzlich große Bedeutung als öffentliche Grünfläche und Naherholungsraum zu. Ähnliches lässt sich auch für den halböffentlichen Garten- und Parkbereich hinter dem Zentralhospital feststellen. Neben den Bewohnerinnen und Bewohnern des Pflegeheims nutzen auch die Kinder der nördlich angrenzenden Kindertagesstätte den großzügigen Freiraum.

2.4 Erschließungs- und verkehrliche Situation

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen mit überwiegender Erschließungsfunktion gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Straßenraum des Lutherplatzes und die Jochmannstraße, die das Vorhaben umgeben, sind Erschließungsstraßen, die im Bereich einer Tempo-30-Zone liegen. Die Krölstraße mündet südwestlich in das Hauptstraßennetz der Bahnhofstraße als Staatsstraße S 125 und bestimmende Ost-West-Verkehrsachse.

Fuß- und Radwege

Alle Straßen, die direkt an das Planungsgebiet grenzen bzw. sich in nächster Umgebung befinden, verfügen über einen Gehweg. Entlang der Krölstraße verlaufen beidseitig Schutzstreifen für Radfahrer. Ein ampelgeregelter Fußgängerüberweg an der Einmündung Hospitalstraße ermöglicht die gefahrenlose Querung der Krölstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr über die Stadtbuslinie mit Halt Lutherplatz direkt erschlossen. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle Hospitalstraße befindet sich in ca. 350 m Entfernung an der Fußgängerzone Berliner Straße. Der Bahnhof liegt 600m entfernt und bietet Anschluss an den überregionalen Bahnverkehr.

Ruhender Verkehr

Über eine Toreinfahrt an der Jochmannstraße werden die derzeit ca. 20 Stellplätze auf dem Grundstück erschlossen. Durch die Lage des Parkplatzes am Gebäudeflügel Lutherplatz ist dazu die rückseitige Querung des Grundstücks erforderlich.

Medientechnische Erschließung

Durch die bisherige Nutzung des Standortes ist die medientechnische Ver- und Entsorgung gegeben. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in den unmittelbar angrenzenden Straßenräumen. An der Ecke Krölstraße / Lutherplatz befinden sich neben dem ehemaligen Kiosk eine Trafostation sowie eine öffentliche Telefonzelle der Telekom.

2.5 Vorbelastungen des Plangebietes

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.

Kampfmittel

Die Kampfmittelsituation für das Plangebiet ist noch nicht abschließend bewertet. Fundorte von Kampfmitteln sind keine bekannt. Es kann von einer geringen Wahrscheinlichkeit ausgegangen

werden, die im Rahmen der Behördenbeteiligung geklärt wird.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken insbesondere die Immissionen des Straßenverkehrs der Krölstraße ein. Im Bereich der Jochmannstraße sowie des Lutherplatzes als Wohn- und Anliegerstraßen, gelten lärmindernde Maßnahmen (Einbahnstraßenregelung, Tempo 30-Zone). Relevante Lärmbelastungen aus Gewerbelärm liegen nicht vor.

Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet ist den verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen der Krölstraße ausgesetzt und liegt am ampelgeregelten Einmündungsbereich der Hospitalstraße. Aufgrund der vergleichsweise guten Luftaustauschbedingungen im Nahbereich des Lutherplatzes wird davon ausgegangen, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.

3 Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklung- und Regionalplanung

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen von 2013 sowie der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ vom 04.02.2010 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Ziel 6.2.2 des Landesentwicklungsplanes (LEP) beinhaltet, dass auf eine regionale Vernetzung der ambulanten, teilstationären und stationären Angebote sowie der Beratungs-, Unterstützungs- und Hilfsangebote im Sozial-, Gesundheits- und Bildungswesen hinzuwirken ist. Dabei sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- G 6.2.1 Dienste und Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens sollen so entwickelt werden, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges und bedarfsgerechtes Angebot befriedigt werden können.
- G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass
 - das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
 - die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
 - die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Für das städtisch geprägte Gebiet von Görlitz, ausschließlich der Eingemeindungen 1994 und 1999, liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, gültig seit dem 23.08.1990. Dieser weist das gesamte Plangebiet sowie die bauliche Umgebung als Allgemeines Wohngebiet aus. Die Festsetzung eines „Sondergebietes Pflegeheim“ ist grundsätzlich aus der Darstellung „Allgemeines Wohngebiet“ des FNP entwickelt und erfordert aus planungsrechtlicher Sicht keine Darstellung als „Sondergebiet“. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, zu denen auch Pflegeheime gehören, allgemein zulässig. Folglich ist der Bebauungsplan, soweit er für eine untergeordnete

Teilfläche des im FNP dargestellten Allgemeines Wohngebietes die Festsetzung „Sondergebiet Pflegeheim“ trifft, aus dem FNP entwickelt.

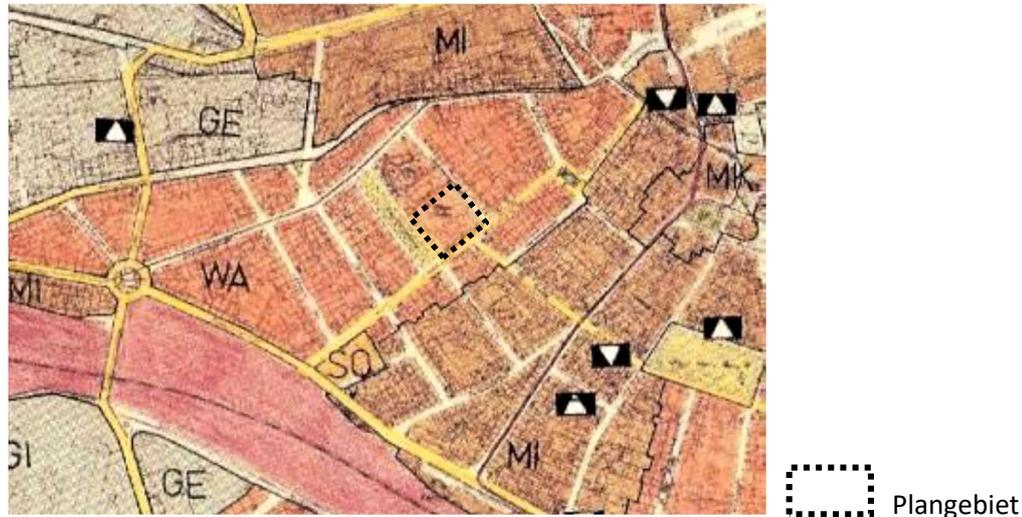


Abb.: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Görlitz, Quelle: Stadt Görlitz

In seiner Sitzung am 30.08.2018 hat der Stadtrat die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamtstädtische Gebiet der Großen Kreisstadt Görlitz beschlossen.

städtische Satzungen, Planungen

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich u.a. folgender Satzungen und Verordnungen der Stadt Görlitz:

- Satzung zur Erhaltung und Bewahrung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt v. 24.10.1996 (Erhaltungssatzung);
- Baumschutzsatzung vom 15.11.2011 (Satzung zum Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Görlitz);
- Satzung über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in der Stadt Görlitz v. 30.06.2005 (Stellplatzablösesatzung);
- Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitragssatzung - EBS -) v. 04.09.1997 zuletzt geändert am 31.03.2005.

Rahmen- und Entwicklungspläne

Folgende Rahmen- und Entwicklungspläne liegen für das Bebauungsplangebiet vor:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2012
- Luftreinhalteplan 2008
- Lärmaktionsplan – Stufe 1+2, 2013.

4 Planungsziele

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 71 (Stadtratsbeschluss vom 25.01.2018, Beschluss-Nr. STR/0399/14-19) erstmals Ziele für die Entwicklung des Planungsgebietes formuliert. Geplant ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Pflegeheim“ nach § 11 BauNVO.

Im Sinne der Daseinsvorsorge soll an diesem in die Wohnbebauung integrierten Standort weiterhin der Bedarf an Wohn- und Pflegeheimplätzen mit einem zeitgemäßen Qualitätsstandard gedeckt werden. Angesichts der demografischen Entwicklung ist der Bedarf relevant, da die Zahl der Pflegebedürftigen in Görlitz weiter ansteigen wird. Der geplante Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, dass sich ein Vorhaben dieser Art unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen mit einem angemessenen Mitteleinsatz, effizienten Betriebsabläufen und sozial verträglichen Kosten für die Pflegeplätze umsetzen lässt. Weitere städtebauliche und grünplanerische Ziele sind:

- Schaffung von sozialer Infrastruktur durch ein Altenpflegeheim mit diesbezüglich ergänzenden Funktionen in integrierter innerstädtischer Lage,
- ausreichende Durchgrünung und ansprechende Gestaltung des gesamten Planbereiches,
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange,
- Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes,
- Erhaltung eines günstigen Mikroklimas,
- Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohnern des Pflegeheimes mit nutzbaren Freiflächen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und die Ausweisung eines Sondergebietes sind zur Schaffung von Baurecht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

5 Planungskonzept

5.1. Städtebauliches Grundkonzept

Variantenuntersuchung

Aufgrund der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Sensibilität des Plangebietes erfolgten im Vorfeld des Bebauungsplanes Variantenuntersuchungen. Dafür konnte die Technische Universität Wrocław, Fakultät für Architektur gewonnen werden, die durch acht studentische Semesterarbeiten unterschiedliche Lösungsansätze für eine Erweiterung des Zentralhospitals erarbeitete. Im Rahmen einer Ergebnispräsentation am 05.07.2018 berieten Vorhabenträger, Behörden und Planer die vorgestellten Varianten und einigten sich auf grundlegende Planungsempfehlungen. Dabei spielten neben Aspekten der städtebaulichen Lösung, des Freiraums denkmalpflegerische und architektonischen Belange, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Erschließung und Verkehr eine Rolle. Am Tag des offenen Denkmals 2018 konnten sich die Besucher des Zentralhospitals vor Ort mit den studentischen Arbeiten vertraut machen. Diese Möglichkeit wurde ebenfalls vom technischen Ausschuss des Stadtrates wahrgenommen. Eine öffentliche Präsentation der Arbeiten erfolgte daran anschließend im Technischen Rathaus der Stadt Görlitz.

Städtebauliches Konzept

Als Ergebnis der Variantenuntersuchungen und fachbehördlicher Abstimmungen wurde herausgearbeitet, dass der Erweiterungsbau in seiner Gebäudeausrichtung zwischen zwei vorhandenen Grünräumen positioniert werden soll, straßenseitig der begrünte Lutherplatz, rückwärtig der Gartenbereich des Zentralhospitals. Dies ermöglicht den Nutzern eine hohe

Aufenthalts- und Wohnqualität. Auch können auf diese Weise Bewohnerinnen und Bewohner Bezug zum öffentlichen Leben in der Nachbarschaft, d.h. dem Lutherplatz aufnehmen.

Aus dieser Grundüberlegung ergibt sich ein klar gesetzter, eigenständiger Baukörper, der durch ein baulich abgesetztes Gelenk mit dem Zentralhospital verbunden wird. In dieser kompakten Ausformung in Anlehnung an das Hauptgebäude sollen Bestand und Erweiterung eine stimmige Einheit bilden. Charakter und Maßstab des Bauvorhabens ergeben sich auch aus den aktuellen funktionalen Anforderungen an soziale Einrichtungen dieser Art. Die Bauhöhe im dreigeschossigen Bereich ist funktional bedingt. Das Seniorinnen- und Seniorenwohn- und Pflegeheim soll wegen seiner großen sozialen und dienstleistenden Bedeutung als Solitär im städtebaulichen Umfeld wahrnehmbar sein. Die geringfügige Drehung des Baukörpers gegenüber dem Zentralhospital nimmt Bezug zur Begrenzung des Lutherplatzes.

Die Lösung bildet zudem eine gute Grundlage für eine klare Struktur und hohe Funktionalität. Dies sind beste Voraussetzungen für effiziente betriebliche Abläufe.

Der zentrale Haupteingangsbereich des Zentralhospitals bleibt in seiner Funktionalität unverändert bestehen und wird durch rückwärtige barrierefreie Nebeneingänge ergänzt. Funktionsbedingte Anlieferungen erfolgen über die Tiefgarage und wie bisher über einen Nebeneingang des Zentralhospitals.

Die räumlichen Schnittstellen des Erweiterungsgebäudes werden folgendermaßen bewältigt. Zu Nachbarwohnbebauung in Richtung Jochmannstraße besteht ausreichend Distanz, so dass bauliche Wirksamkeiten nicht gegeben sind. Die einseitige grünräumliche Fassung des Straßenraumes Jochmannstraße bleibt unverändert.

Im Straßenraum der Krölstraße wird der geplante Erweiterungsbau nur geringfügig wirksam. Giebel und Anbindung an das Zentralhospital sind baulich zurückgesetzt. Die vorhandenen Grünstrukturen im Eckbereich Lutherplatz / Krölstraße und die Baumreihen auf dem Lutherplatz selbst mindern zudem die bauliche Wirksamkeit.

Zum Lutherplatz wird durch das geplante Bau Feld eine Raumkante ausgebildet. Die Einbindung in den Platzraum erfolgt durch die ca. 3 m hohe, markante, historische Zaunanlage. Der dahinter leicht zurückgesetzte dreigeschossige Baukörper fügt sich in die viergeschossige Platzbebauung ein und ordnet sich höhenmäßig der Baulichkeit des Zentralhospitals unter.

Nach Nordwesten wird die vorhandene Grünzäsur, hinter der sich das Kinderhaus Bethanien befindet, erhalten. Wesentliche Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen in Richtung Lutherkirche sind aufgrund deren exponierter Höhenlage und begrünter Einbindung nicht zu erwarten.

Das geplante Flachdach, als besondere Dachform in dieser Umgebung, ist in Verbindung mit dem speziellen Charakter dieses Gebäudes vereinbar. Durch die Festsetzung von geneigten Dächern z. B. Satteldächern würden nicht oder eingeschränkt nutzbare Räume entstehen; Bauvolumen und Bauhöhen würden unnötig vergrößert, was Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Umgebungsbebauung hätte.

Für die denkmalgeschützte Baracke ist in Abstimmung mit der Denkmalbehörde eine Umsetzung vorgesehen. Der Entscheidungsprozess zur Standortfindung ist gegenwärtig noch nicht abgeschlossen.

5.2 Verkehr und Erschließung

Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Krölstraße. Diese stellt eine leistungsfähige Straße dar, über die das Gebiet innerhalb des Stadtgefüges wie auch von überregionalen Straßenverbindungen aus gut erreichbar ist. Um die Grundstücksanbindung zu optimieren, sind lediglich geringfügige Anpassungsmaßnahmen an den zwei bereits vorhandenen Grundstücksein- und -ausfahrten erforderlich. So soll die innere, d.h. rückwärtige Erschließung der Anlage weiterhin über den Hofzugang an der Jochmannstraße erfolgen. Für die Erschließung der Tiefgarage im Erweiterungsgebäude ist die Nutzung der bestehenden Ein- und Ausfahrt im Nahbereich des Lutherplatzes geplant. In Anlehnung an die historischen Gegebenheiten werden beide Grundstückszufahrten durch einen Vorfahrtsbereich des Zentralhospitals miteinander verknüpft. Dieser soll kurzfristigem An- und Abfahrtsverkehr des Pflegeheims dienen und wird einseitig mit behindertengerechten Stellflächen ergänzt.

Verkehrsordnende Maßnahmen in den anliegenden Straßenräumen sind grundsätzlich nicht Gegenstand des Verfahrens.

Fußgänger

Die fußläufige Gebäudeerschließung bleibt unverändert über den Haupteingang des Zentralhospitals bestehen. Eine barrierefreie Zugänglichkeit ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie denkmalpflegerischer Belange nicht möglich. Nutzbare Nebeneingänge, die eine Barrierefreiheit ermöglichen, befinden sich wie bisher, rückwärtig auf der Garten- und Parkseite.

Ruhender Verkehr

Die umgebende Parkplatzsituation ist derzeit bereits sehr angespannt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der pflichtige Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes abgedeckt wird. Aufgrund von Erfahrungswerten aus bestehenden Wohn- und Pflegeheimen wird damit gerechnet, dass die pflichtigen Stellplätze grundsätzlich für Besucherinnen und Besucher ausreichen und keine übermäßigen Bedarfsspitzen auftreten, welche die Parkplatzsituation in der Umgebung signifikant verschlechtern.

Die erforderliche Stellplatzanzahl wurde überschläglich anhand der Vorgaben der Sächsischen Bauordnung ermittelt. Je 10 Betten ist ein Stellplatz vorzusehen, daraus ergibt sich ein Bedarf von 9 Stellplätzen zuzüglich ergänzender Nutzungen. Somit ist von ca. 15 pflichtigen Stellplätzen auszugehen. Selbst während der Spitzenzeit für Besuchsverkehr sonntagnachmittags und abends, kann dieser mit dem niedrigeren Bedarf für Beschäftigte der Verwaltung ausgeglichen werden.

Im Rahmen des Bauvollzugs findet eine neuerliche Prüfung des Stellplatzbedarfs statt. Planungsrechtlich ist auch eine größere Tiefgarage als derzeit vom Vorhabenträger angedacht möglich.

Brandschutz

Im Rahmen der Festsetzungen ist die erforderliche brandschutztechnische Erschließung über den rückwärtigen Hofbereich umsetzbar. Die Breite der Zufahrt von der Krölstraße beträgt 3,5 m. Diesbezüglich erforderliche Aufstell- und Bewegungsflächen sind unter temporärer Mitnutzung der Grünflächen möglich.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung kann durch die Stadtwerke aus dem Netz der zentralen Wasserversorgung entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt 405 in einem Umfang von 96 m³/h bereitgestellt werden.

Lärmaufkommen

Bei der Umsetzung der Planung aufgrund der geplanten Gebäudeerweiterung ist mit keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, die zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen führen könnten. Es wird sich um eine verhältnismäßig geringe Mehrung von Fahrzeugbewegungen handeln. Zu berücksichtigen ist der Verkehrslärm der nahliegenden Straßen insbesondere der Krölstraße.

5.3 grünplanerisches Konzept

Der Freiraum des Plangebietes gliedert sich in zwei wesentliche Bereiche. Auf der Straßenseite des Zentralhospitals erfolgt die öffentliche Adressbildung. Diese soll neu gestaltet werden. In Anlehnung an die historische Situation ist die Wiederherstellung einer Vorfahrtsituation mit Angliederung von behindertengerechten Stellplätzen für kurzfristiges Parken und Halten geplant. Um die Bedeutung der Krölstraße als fußgänger- und radfahrerfreundliche, Verbindungsachse herauszustellen, soll dabei der vorhandene straßenbegleitende Grünanteil größtmöglichst erhalten bleiben. Dies schließt die Erhaltung und Ergänzung des alten Baumbestandes an der Ecke zum Lutherplatz mit ein. Der kleine Kiosk auf der Fläche, baulich überformt, denkmalpflegerisch nicht relevant, ist in diesem Zusammenhang aus Sicht des Grundstückseigentümers entbehrlich.

Im Garten- und Parkbereich ist eine konzeptionelle Aufwertung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Zusammenhang mit der Gebäudeerweiterung geplant. Die rahmenden, stadträumlich strukturbestimmenden Vegetationsbestände werden erhalten, so der dominante Gehölzbestand entlang der Jochmannstraße sowie am Übergang zum Kinderhaus Bethanien. Durch die Ausweisung eines Garagengeschosses soll der geschützte Garten- und Innenbereich möglichst von PKW-Stellplätzen freigehalten werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren Besucher zu sichern.

Für eine klimagerechte Stadtentwicklung übernimmt städtisches Grün vielfältige Funktionen, da insbesondere Stadträume empfindlich auf Witterungsextreme wie Hitze und Trockenheit reagieren. Anpassungsstrategien, welche die Potenziale von Stadtgrün in einem umfassenden Sinne nutzen, sind deswegen von besonderer Bedeutung. Grünflächen tragen zur Frischluftversorgung und Dämpfung des Wärmeinseleffektes bei. Vor diesem Hintergrund wird eine extensive Mindestbegrünung der Neubaudachflächen vorgesehen, bedeutsam auch hinsichtlich des besonderen Schutzes bioklimatisch empfindlicher Personengruppen, wie sie ältere Menschen darstellen.

5.4 Klimaschutz

Die Stadt Görlitz ist Energiesparstadt und erhielt bereits fünfmal eine entsprechende Zertifizierung im Rahmen des European Energy Award (EEA). Eine Zielstellung, die sich aus diesem Prozess ableitet, ist die Integration von klimaschutzrelevantem Handeln in die Bauleitplanung. Es wurden daher klimaschutzrelevante Leitlinien aufgestellt und im Integrierten Stadtent-

wicklungskonzept von 2012 (INSEK 2012) verankert. Diese sind als Maßstab bei allen Vorhaben der Bauleitplanung heranzuziehen. In einer als Anlage 1 beigefügten Tabelle wird die Beachtung der klimaschutzrelevanten Leitlinien für das Planungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 71 entsprechend dokumentiert.

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO, Festsetzungen textlich Nr. 1.1, zeichnerisch Planz 1.4.2

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung –Pflege- festgesetzt. Es dient vorwiegend der Nutzung als stationäre und teilstationäre Pflegeeinrichtung.*
- (2) Zulässig sind die für diese Nutzung erforderlichen Anlagen für gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke sowie weitere soziale Einrichtungen.*
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind:*
 - Personal- und Gästewohnungen bis zu 200 m² Gesamtfläche;*
 - Gastronomie und anderes nicht wesentlich störendes Gewerbe, die dem Betriebskonzept eines Kompetenzzentrums für Seniorenhilfe dienen.*

Für die bauliche Erweiterung des Pflegeheimes wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Pflege- gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine wesentliche Unterscheidung des Gebietes zu den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO ist gegeben. Mit dem Vorhaben einer Einrichtung der stationären und teilstationären Pflege mit insgesamt ca. 95 Plätzen sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung eng definiert. Das Sondergebiet erhält daher die Zweckbestimmung Pflege.

Zulässig sind für diese Nutzung erforderliche Anlagen sowie weitere ergänzende soziale Funktionen. Ausnahmsweise können weitere, jedoch untergeordnete Nutzungen zugelassen werden, die dem Betriebskonzept eines Kompetenzzentrums für Seniorenhilfe dienen z.B. die zeitlich begrenzte Unterbringung von Angehörigen oder Pflegepersonal.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1; 2 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO, Festsetzungen textlich Nr.1.2, zeichnerisch Planz 2.2; 2.7; 2.8; 3.4; 3.5

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Baukörperausweisung bestimmt. Diese legt zum einen die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO fest und zum anderen werden die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sowie die Geschossfläche entsprechend § 16 BauNVO definiert.

Grundfläche

- (1) Die zulässige Grundfläche (GR) ergibt sich aus der zeichnerisch festgesetzten, durch Baugrenzen bzw. Baulinien umschlossenen überbaubaren Grundstücksfläche (Baukörperausweisung).*

Geschossfläche

- (2) *Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Angabe der Geschossfläche als Höchstmaß festgesetzt.*
- (3) *Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.*

Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

- (4) *Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (H_{max}) bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt 210,77 m über NHN. Diese kann, bedingt durch die Mindestdachneigung, in der Dachmitte um bis zu 0,7m überschritten werden.*
- (5) *Die Anzahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt.*

Die Größe der zulässigen Grundfläche ergibt sich bedingt durch die städtebauliche Situation allein aus einer engen Baukörperausweisung. Durch die Kombination aus zeichnerisch festgesetzter zulässiger Grundfläche und maximaler Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird die zulässige Geschossfläche bestimmt. Aus diesen Festsetzungen ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von 4.400 m².

Geschossigkeit und die Höhe baulicher Anlagen werden für das Neubaufenster festgelegt. Sie orientieren sich am städtebaulichen Leitbild und Konzept sowie am denkmalgeschützten Gebäudebestand des Zentralhospitals. Im Zusammenwirken mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Kubaturen der zulässigen Bebauung somit hinreichend definiert. Zur Sicherung der Eindeutigkeit erfolgt die entsprechende Festlegung des Höhenbezugspunktes.

Das Gebäude des Zentralhospitals unterliegt diesbezüglich keinen Festsetzungen, da hier denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren relevant sind.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

- (6) *Baulinien oder -grenzen dürfen durch Balkone um bis zu 2,5 m Tiefe überschritten werden.*
- (7) *Überschreitungen von Baulinien oder -grenzen dürfen in ihrer Gesamtheit nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Außenlängswand einnehmen.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert. Damit folgen die so umschriebenen „Baufenster“ dem städtebaulichen Bestand und der vorgesehenen Baustruktur.

Die straßenseitigen Begrenzungen der Baufenster werden als Baulinien festgesetzt. Damit sollen die vorhandenen Straßen- und Platzräume baulich definiert werden. Die übrigen Grenzen der überbaubaren Flächen, die für das städtebauliche Erscheinungsbild von untergeordneter Bedeutung sind, werden als Baugrenzen ausgewiesen. Die Tiefe des geplanten Seitenflügels orientiert sich hinsichtlich seiner Gebäudetiefe an der Flucht des Hauptgebäudes Zentralhospital.

Das festgesetzte Baufenster entlang des Lutherplatzes ermöglicht die Entwicklung eines rechteckigen Baukörpers mit abgesetztem Gelenk als Verbindung zum Zentralhospital. Damit wird eine Gebäudestruktur definiert, die eine ausgewogene Belichtung und Belüftung der Zimmer der Bewohnerinnen / Bewohner gewährleistet. Der Bauraum bietet bei Ausnutzung des zulässigen Nutzungsmaßes keinen großen Spielraum im Vollzug.

Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu 2,5 m überschritten werden, um Freisitze für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Beschäftigten und Besucherinnen und Besucher zu ermöglichen. Zur Definition einer klaren Hauptfassadenebene werden die Überschreitungen anteilig begrenzt. Die Regelung bietet eine höhere Flexibilität im Rahmen der Fassadengestaltung.

6.1.3 Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 BauNVO, Festsetzungen textlich Nr.1.3

(1) *Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1; 2 BauNVO sind ausgeschlossen.*

(2) *Hiervon ausgenommen sind*

- *bis zu 10 offene Fahrradabstellplätze je Gebäude,*
- *historische Gartenausstattungs-elemente*
- *Anlagen der Garagenzufahrt.*

Die Errichtung oberirdischer Nebenanlagen soll auf das notwendige Minimum beschränkt werden, um die Gestaltung und städtebauliche Wirksamkeit der Gebäude und Freiflächen sicherzustellen. Aus diesem Grunde sind oberirdische Nebenanlagen weitgehend ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind lediglich Anlagen, die sinnvoll im Bereich der Freiflächen untergebracht werden müssen, wie eine begrenzte Anzahl von Fahrradstellplätzen zur Förderung des Fahrradverkehrs und die erforderliche Garagenzufahrt.

6.1.4 Stellplätze, Garagen, Zu- und Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO, Festsetzungen textlich Nr.1.4, zeichnerisch Planz 6.4, 15.3

(1) *Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind ausschließlich gebäudeintegriert zulässig.*

(2) *Grundstückszufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.*

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist in der Planzeichnung eine Fläche für ein Garagengeschoss (UGGa) in einer Größe von rund 530 m² ausgewiesen. Die Ein- und Ausfahrt soll ausschließlich von der Krölstraße erfolgen. Durch die Festsetzung kann der Ausschluss oberirdischer Garagen und die Einschränkung der Stellplätze kompensiert werden. Die Regelung erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Eine Störung der Aufenthaltsqualität sowie eine Beeinträchtigung der rückwärtigen Freiflächen durch Lärmimmissionen von Stellplätzen oder Garagen sollen mit Blick auf die wohnbezogenen Nutzungen sowie die denkmalpflegerischen Belange vermieden bzw. gemindert werden. Die Mehrzahl der Stellplätze ist daher in einem Garagengeschoss als Untergeschoss unterzubringen.

Der Bedarf für kurzfristiges Parken und Halten soll jedoch durch einseitiges Längsparken entlang der geplanten Vorfahrt am Zentralhospital entsprochen werden. Da eine barrierefreie Gebäudezugänglichkeit in diesem Bereich aus baulichen und denkmalpflegerischen Gründen nicht möglich ist, wird ergänzend dazu im Hofbereich eine Fläche für maximal drei Plätze ausgewiesen.

Die Lage der Zu- und Ausfahrten orientiert sich am Bestand und begrenzt sich aus Gründen der Verkehrssicherheit des ampelgeregelten Straßenraumes Krölstraße sowie der denkmalgeschützten Grundstückseinfriedung.

6.1.5 Immissionsschutz § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB, Festsetzungen textlich Nr. 1.7

- (1) *Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.*
- (2) *Schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern entlang der Krölstraße und im Kopfbereich des Neubaufensters, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.*
- (3) *Die oberirdischen Flächen für Stellplätze an der Krölstraße sind für eine Nachnutzung (22:00 - 6:00 Uhr) ausgeschlossen.*

Das Plangebiet unterliegt einer mittleren Verkehrslärmbelastung ausgehend vom Straßenverkehr der Krölstraße. Betroffen sind die straßenzugewandten Gebäudefassaden. Dadurch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau – 55/45 dB(A)) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A)) nicht eingehalten. Diese werden zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Nutzung im Plangebiet herangezogen. Zugrunde gelegt werden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes, da dies zum einen den angrenzenden Gebietskategorien im gültigen FNP entspricht und zum anderen die spezifische Situation eines Pflegeheims mit diesbezüglich ergänzenden Funktionen eines Altenhilfekompetenzzentrums widerspiegelt. Im rückwärtigen Garten- und Parkbereich, d.h. im abgeschirmten Binnenbereich werden die Orientierungswerte entsprechend eingehalten.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Für die lärmbelasteten Gebäude entlang der Krölstraße bedarf es aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV weitergehender Maßnahmen. Aktuelle Verkehrszahlen von 2018 im Rahmen der Teilfortschreibung des Verkehrskonzeptes der Stadt Görlitz belegen für die Krölstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV_{MO-FR}) von 5.200 Kfz/24h und einen Schwerlastverkehrsanteil von 4,5%. Eine Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäude ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen, um durch schalldämmende Fassaden und schallgedämmte Raumbelüftungen einen ausreichenden Schutz der Nutzungen zu gewährleisten.

Es wird deshalb festgesetzt, dass in den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Loggien usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen, herzustellen ist.

Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Aus Gründen des Lärmschutzes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete wird ein nächtliches Parken auf den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze vor dem Zentralhospital, d.h. entlang der Krölstraße ausgeschlossen. Grundlage dafür ist die Berücksichtigung der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt¹, die einen Mindestabstand zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung von 28 m erfordert.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, die mit keiner Erhöhung der Platzkapazität des Altenpflegeheims verbunden ist, wird zu keiner wesentlichen Veränderung der Verkehrslärmsituation führen. Als Maßstab für eine Beurteilung der Veränderung von Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich hilfsweise Anhalte aus der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV, die beim Neubau oder der Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist. Danach wären Veränderungen um aufgerundet 3 dB(A) als wesentlich einzustufen. Das Vorhaben stellt sich aus schalltechnischer Sicht mit der Umgebung verträglich dar.

Anlagenlärm

Im Plangebiet selbst ist lediglich mit Anlagenlärm im Bereich der Garagenzu- und -ausfahrt sowie möglicher technischer Dachaufbauten zu rechnen. Im Rahmen des Bauvollzugs wäre nachzuweisen, dass an maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Lärmindernde Maßnahmen sind innenseitige, schallschluckende Auskleidungen sowie die lärmarme Ausbildung erforderlicher Regenrinnen und Garagentore.

6.1.6 Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, Festsetzungen textlich Nr.1.6, zeichnerisch Planz 9; 13.2; 13.2.1; 13.2.2

(1) *Pflanzbindung*

*Die Vorfahrt des Zentralhospitals ist mit einer Schnitthecke gegenüber dem Straßenraum der Krölstraße abzugrenzen. Zu verwenden sind standortgerechte, einheimische und gründerzeittypische Laubgehölze, vorzugsweise Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Mindestqualität 2x verpflanzt von 60 bis 100 cm Höhe.*

(2) *Befestigte Flächen*

Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Flächen für die Feuerwehr, offene Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).

Grünflächen

Aufgrund der hohen Wertigkeit des Teilraumes Lutherplatz als innerstädtisches Freiraum- und Erholungsangebot werden die vorhandenen Rasenflächen des Plangebietes im Rahmen ihrer öffentlichen und teilöffentlichen Wirksamkeit als Grünflächen festgesetzt.

¹ Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.): Parkplatzlärmstudie, 6. überarbeitete Auflage, Augsburg 2007

Baumbestand und Pflanzkonzept

Bäume sind für die Qualität eines Quartiers im städtischen Kontext auf Grund ihrer Staubfilterfunktion, lokalklimatischen Ausgleichsfunktion und gestalterischen Wirkung von entscheidender Bedeutung. Sie leisten einen wichtigen Beitrag für die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen und stellen ein Lebensraumangebot für die Tierwelt dar.

Aus diesem Grund werden die vorhandene Grünzäsur in Richtung Kinderhaus und das Straßenraumgrün entlang der Jochmannstraße als zu erhaltene Gehölzstrukturen festgesetzt. Gleiches gilt für die symmetrische Eingangsbetonung des Zentralhospitals durch Einzelbäume.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes müssen voraussichtlich sechs Bäume, davon vier Laubgehölze gefällt werden. Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe in die Natur und Landschaft naturschutzrechtlich als nicht ausgleichspflichtig.

Die geplante Wiederherstellung des Vorfahrtbereiches am Haupteingang des Zentralhospitals führt zur Reduzierung straßenraumwirksamer Grünstrukturen entlang des Verkehrsraumes Krölstraße. In Anlehnung an die historische Situation sowie in Bezug zu den Freiraumelementen des angrenzenden Lutherplatzes soll eine straßenraumbegrenzende Heckenpflanzung erfolgen. Damit ist gleichzeitig eine Minderung der Einsehbarkeit parkender Fahrzeuge vor dem denkmalgeschützten Gebäude des Zentralhospitals verbunden. Die Maßnahme dient auch im Sinne des Luftreinhalteplan Stadt Görlitz der Erweiterung und Vernetzung des Stadtgrüns sowie der Straßenraumbegrünung.

Befestigte Flächen

Die Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau befestigter Flächen zielen auf die Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf Kleinklima, Wasserhaushalt und Boden ab. Damit verbunden können diese Flächen auch Lebensraumfunktionen und biotopvernetzende Funktionen erfüllen, insbesondere wenn sie an Grünflächen grenzen.

Baumschutzsatzung, Gartendenkmalpflege

Müssen Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Görlitz unterliegen, gefällt werden, sind entsprechende Ersatzpflanzungen gemäß dieser Satzung vorzusehen. Aufgrund der Planung ist mit einem voraussichtlichen Verlust von vier Laubbäumen (drei Spitzahorne, ein Bergahorn) zu rechnen. Daraus würde sich eine Ersatzpflanzung von acht Bäumen unterschiedlicher Pflanzqualität vorrangig auf dem betroffenen Grundstück selbst ergeben. Aus Sicht der Gartendenkmalpflege besteht diesbezüglich ebenfalls Ersatzbedarf.

Da sich dieser aufgrund nicht verfügbarer Flächen am Standort nicht umsetzen lässt, wird unter anderem eine Mindestdachbegrünung im Bereich der Neubaufäche vorgesehen.

6.1.7 Naturschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Festsetzungen textlich Nr.1.7

Artenschutz, Bereitstellung von Nistkästen/Nisthilfen für Höhlen- und Gebäudebrüter

Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge von Abriss- bzw. Fällarbeiten sind innerhalb des Plangebietes an geeigneten Standorten Nistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Für jede bei der Fällung vorgefundene Baumhöhle bzw. an/in den Gebäuden vorgefundene Nest sind zwei Ersatznistkästen bereitzustellen. Die Maßnahme ist vor Beginn bzw. im Zuge von

Abrissarbeiten bzw. der Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen umzusetzen, spätestens jedoch vor Beginn der folgenden Brut- und Fortpflanzungsperiode.

Auf die artenschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG wird hingewiesen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei Durchführung der Baumaßnahme zu vermeiden, werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gesichert.

Aufgrund der intensiven Nutzung konnten sich am Standort keine sehr wertvollen Biootypen einstellen. Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes (Ahorn, Fichte, Birke) stellt jedoch mögliche Habitatstrukturen für Brutvögel (Freibrütende Vogelarten und Baumhöhlenbrüter) und Fledermäuse dar, insbesondere bei Vorhandensein von Baumhöhlen und Spalten. Der vorhandene Gebäudebestand (Baracke) bietet Quartierspotential für Gebäude- und Nischenbrütende Vogelarten. Fledermausvorkommen sind nicht bekannt.

Durch die Rodung von Gehölzen tritt zwar ein Habitatverlust innerhalb des Plangebietes für freibrütende Vogelarten ein, allerdings sind diese in der Lage, auf in ausreichendem Umfang vorhandene Gehölze innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes auszuweichen und dort neue Nester anzulegen. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt für freibrütende Vogelarten im räumlichen Zusammenhang damit weiterhin erfüllt.

Eine Störung von Brutvögeln und Fledermäusen in der Umgebung des Plangebiets im Zuge der Bauarbeiten kann ausgeschlossen werden, da die Arten auch derzeit siedlungstypischen Störungen ausgesetzt sind und daher als störungstolerant gelten.

Bei Baumhöhlenbrütern kann der Verlust einzelner Baumhöhlen einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG darstellen. Daher sind bei Baumfällungen vorgefundene Baumhöhlen im Verhältnis 1:2 innerhalb des Plangebietes zu ersetzen.

Eine Tötung oder Verletzung der Vögel am Brutplatz bzw. der Fledermäuse im Sommerquartier kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeitenregelung vermieden werden. Frostfreie Winterquartiere der Fledermäuse sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan unter Ziffer 2 des Textteils bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Diese sollen der Architektur- und Freiraumgestaltung dienen, die ihre Identität aus einer gemeinsamen Architektursprache der Gebäude und einem stimmigen Freiraum bezieht.

6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO), Festsetzungen textlich Nr.2.1 Die Festsetzungen gelten ausschließlich des denkmalgeschützten Gebäudes Zentralhospitals.

Fassadengestaltung

- (1) *Die Fassaden sind geputzt und mit rauer Textur auszuführen.*
- (2) *Für die Fassadenausbildung sind des Weiteren matte Natursteine, Klinker, Sichtbeton (kein*

Waschbeton) mit geschlammter Oberfläche oder Werksteine zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung von Buntsteinputz, Fliesen sowie großflächigen Verkleidungen (>10 % Flächenanteil einer Außenwand) mit Metall-, Kunststoff-, Zementfaser-, Holzverbundplatten, spiegelnden und reflektierenden Materialien.

- (3) Für die Gestaltung der Fassaden sind nur Farben mit einem Schwarzanteil (definiert nach Natural Color System NCS) von mindestens 10 % und höchstens 30 % sowie einem Buntanteil von höchstens 10 % zulässig, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.*
- (4) Gliederungselemente sind mit stumpfen, matten Oberflächen auszubilden, deren Schwarzanteil höchstens 40 % und deren Buntanteil höchstens 30 % betragen darf.*
- (5) Vor und Rücksprünge gegenüber der Hauptfassadenebene dürfen in ihrer Gesamtheit nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.*

Zur Homogenisierung der Ensemblewirkung und des Stadtbildes werden Festlegungen zur Fassadenfarbigkeit und Materialität getroffen. Diese orientieren sich an der vorhandenen Standorttypik, die durch das Gebäude des Zentralhospitals maßgeblich geprägt wird, d.h. an den Ziegelfarbigkeiten, den sandsteinfarbenen Gliederungselementen sowie den Grautönen und der Rauheit der Natursteinfassade.

Farbigkeiten sind in ihrer Intensität und Sättigung zu mindern, d.h. es sind gebrochene Farbtöne zu verwenden. Dominanz erzeugende Material- und Oberflächenwirkungen wie z. B. Glanz, Reflektion sind aufgrund ihrer unerwünschten Wirkung nicht zulässig.

Zur Definition einer klaren Hauptfassadenebene werden Gebäudevor- und -rücksprünge anteilig begrenzt.

Dachgestaltung, § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO, Festsetzungen textlich Nr.2.1.2

- (1) Obere Gebäudeabschlüsse sind als Flachdach auszubilden und mit einem Mindestflächenanteil von 50% zu begrünen.*
- (2) Technische Aufbauten und Anlagen müssen allseitig von der Gebäudeaußenkante mindestens um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe zurücktreten. Davon ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten. Technische Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von maximal 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und dürfen nur der Nutzung des Gebäudes dienen.*
- (3) Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen, matten und dunklen Tönen zulässig. Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.*

Die Dachform des potentiellen Baufeldes wird als Flachdach festgesetzt. Damit wird eine Unterordnung der Gebäudekubatur bezüglich der Umgebungsbebauung angestrebt.

Zum Schutz des Stadtbildes sollen freistehende Technikaufbauten auf den Dachflächen in ihrem Umfang beschränkt werden. Die Festsetzung zielt darauf ab, einen von der Gebäudekubatur geprägten Stadtraum zu erhalten, dessen oberer Abschluss nicht durch darüber hinausragende Technikaufbauten verunklart wird. Mit einem Zurücktreten der Anlagen wird deren Einsehbarkeit und Störfunktion deutlich vermindert. Die Festlegung zur Farbigkeit der Dachabschlüsse dient der Harmonisierung der Dachlandschaft aufgrund deren Einsehbarkeit (Umgebungsbebauung, Kirche).

Die Mindestbegrünung der Dachflächen hat folgende positive Wirkungen und entspricht damit u.a. den Zielen des Luftreinehalteplans der Stadt Görlitz:

- Verringerung des Energie- und Wärmebedarfs der Gebäude im Sommer und Winter durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung;
- Reduzierung einer Innenstadtlage entsprechenden thermischen Belastung, Minderung sommerlicher Überwärmung und Verbesserung der kleinklimatischen Situation;
- Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser durch (teilweise) Speicherung in der Substratschicht und damit eine Reduzierung des Abflusses der Niederschläge in die Kanalisation sowie durch Verdunstung;
- Staubbindung;
- Lebensraum für Flora (Pflanzen) und Fauna (Kleintiere) und ein potentieller (Teil-) Lebensraum für Vögel;
- Kaltluftbildung in Abhängigkeit von der Mächtigkeit der Substratschicht mit positiven Auswirkungen auf Ausgleichströmungen bei austauscharmen Wetterlagen.

6.2.2 Werbeanlagen, Warenautomaten § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO, Festsetzungen textlich Nr.2.2

- (1) *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*
- (2) *Die Errichtung von Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.*
- (3) *Freistehende Werbeanlagen dürfen 3,50 m nicht überschreiten.*
- (4) *Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.*
- (5) *Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben (mit einer Schrifthöhe von maximal 80 cm) zulässig.*
- (6) *Warenautomaten zu öffentlichen Straßen- und Platzräumen orientiert, sind unzulässig.*

Aus Gründen der Stadtgestalt werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Diese dürfen nur innerhalb der Bauräume untergebracht werden, an der Stätte der Leistung. Damit soll Fremdwerbung ausgeschlossen werden. Werbeanlagen werden auf das Erdgeschoss begrenzt und sowohl in ihrer Größe als auch ihrer Anzahl und Ausformung beschränkt, um sicherzustellen, dass sie hinter die Architektur der Gebäude zurücktreten und nicht dominierend wirken.

Zielsetzung ist es, die Gestaltung der Werbeanlagen so zu steuern, dass sie sich in die Architektur und den städtebaulichen Raum harmonisch einfügen und zu deren Qualität beitragen. Werbeanlagen sollen einen Bezug zum Ort und zum Gebäude sowie zu der angebotenen Leistung haben, da Anderes die Orientierung und Zuordnung sowie die Identität des Stadtraumes stören würde.

Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wohnbezogene Nutzungen zulässig sind, soll der Ausschluss von bewegten und dominierenden Lichtanlagen Konflikte mit dem Wohnen insbesondere in den Nachtstunden vorbeugen. Bedingt durch die grünräumliche Einbindung des Plangebietes soll ebenfalls die Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten durch Lichtemissionen begrenzt und Konflikten mit Lichtsignalanlagen der angrenzenden Verkehrsflächen vorgebeugt werden.

6.2.3 Freiflächen, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO, Festsetzungen textlich Nr.2.3

Gestaltung, Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

- (1) *Der vorhandene Geländeverlauf soll möglichst erhalten bleiben. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur ausnahmsweise für funktionell unvermeidbare Geländeanpassungen zulässig.*
- (2) *Die zum öffentlichen Straßen- und Platzraum orientierten Freiflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.*
- (3) *Standplätze für Abfallbehälter*
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Gebäuden zu integrieren.
- (4) *Die Beleuchtung der Gebäude einschließlich der Werbeanlagen und zugehöriger Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und so auszuführen, dass bei der Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe phototaktisch reagierende Tierarten sowie angrenzende Verkehrsanlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Ziel ist die grundsätzliche Beibehaltung der prägenden Relieftypik als harmonischer Geländeverlauf. Die Festsetzung dient der Unterbindung willkürlicher Geländemodellierungen sowie der Errichtung von Stützmauern und soll Negativauswirkungen auf das vorhandene Geländereief des Standortes unterbinden.

Vorzonen, -gärten, Abfallbehälter

Abfallbehälter, Wertstoffcontainer sowie Lager- und Arbeitsflächen beeinträchtigen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und haben Störwirkungen auf das Stadtbild sowie auf die Pflegeeinrichtung selbst als die Einrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge mit Besucherverkehr. Die Festsetzungen dienen der Harmonisierung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes und der Minderung der Versiegelung von Freiflächen.

Die Nutzung vorhandener Anlagen sind im Rahmen des Bestandsschutzes möglich, darüber hinaus gehende Erweiterungsmaßnahmen sind in die Gebäude zu integrieren.

Beleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes im Zusammenhang mit dem begrünten Stadtplatz sowie der Garten- und Parkanlage hinter dem Zentralhospital werden Festsetzungen zur Minderung von Beeinträchtigungen phototaktisch reagierender Tierarten durch Beleuchtung getroffen. Des Weiteren soll Konflikten mit Lichtsignalanlagen der angrenzenden Verkehrsflächen vorgebeugt werden.

6.2.4 Einfriedungen, § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO, Festsetzungen textlich Nr.2.4

- (1) *Einfriedigungen sind nur transparent oder als Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit der Zäune von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere zu gewährleisten.*
- (2) *Zum öffentlichen Straßenraum Krölstraße (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie) sind keine baulichen Einfriedungen (Zäune, Mauern) zulässig.*

Es werden gestalterische Mindestfestlegungen für Einfriedungen getroffen. Dabei ist, bedingt durch die naturräumliche Einbindung des Plangebietes, eine Bodenfreiheit für das ungehinderte Passieren von Kleintieren (Kleinsäuger, Reptilien) zu gewährleisten.

Angestrebt wird die städtebauliche Kontinuität des Siedlungsgebietes, die Entwicklung eines

einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen Erscheinungsbildes. Hohe nicht überblickbare Mauern oder Zäune sind in diesem Kontext städtebaulich unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedigungen auf eine Höhe von 1,6 m begrenzt und nur als Heckenpflanzungen zur Erhaltung eines günstigen Mikroklimas und Sicherung von Grünstrukturen oder transparente Zäune zugelassen.

6.3 Nachrichtliche Übernahme

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind. Nachrichtlich wurden folgende Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften übernommen.

Erhaltung baulicher Anlagen, § 9 Abs. 6 BauGB, zeichnerisch Planz. 14.1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung zur Erhaltung und Bewahrung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt v. 24.10.1996 (Erhaltungssatzung).

Hierbei bedürfen in der als „Erhaltungsbereich“ gekennzeichneten Fläche der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Kulturdenkmale, § 9 Abs.6 BauGB, zeichnerisch Planz. 14.3

Die geschützten Kulturdenkmale gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDschG) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt eine Übersicht über den Anteil der planungsrechtlich ausgewiesenen Nutzungen dar.

Größe Plangebiet	10.634 m²
Sondergebiet	5.304 m ²
Verkehrsflächen	272 m ²
Grünflächen	5.058 m ²
Gehölzerhalt	614 m ²
Anpflanzung	445 m ²

Anlage 1

Leitlinien für die Bauleitplanung zum Klimaschutz

Energie- und klimaschutzrelevante Leitlinien	Beachtung ja / nein / nicht zutreffend	Bemerkung / Begründung
1. Gesamtstädtische Betrachtungsebene Standortentscheidung für Bauvorhaben, Beachtung folgender Hinweise		
1.1 Stadt der kurzen Wege		
Gewährleistung ausgewogene Nutzungsmischung Wohngebiete, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen	ja	dient innerstädtischer Misch- nutzung
kurze Wege, verkehrsreduzierte Nutzungsstrukturen für weniger Ausstoß CO ₂ und Luftschadstoffe	ja	Innenstadtentwicklung
konzentrierte Siedlungsentwicklung an leistungs- fähigen Verkehrs- und Infrastrukturorten	ja	Innenstadtentwicklung
1.2 Bestandsentwicklung		
Vorzug, Förderung der Innenentwicklung gegen-über neuen Flächen im städtischen Randbereich, Revita- lisierung von Rückbauflächen Stadtumbau	ja	Innenstadtentwicklung
verminderte Flächenneuanspruchnahme, Ver- meidung von Landschaftszersiedlung und den damit verbundenen Negativauswirkungen auf das Klima, Verkehrsvermeidung	ja	Innenstadtentwicklung
Erhalt hinreichend hohe städtebaulichen Dichte	ja	innerstädtische Verdichtung
Nutzung bestehender Energienetze und wenn vor- handen Sicherung bestehender Fernwärmevorrang- gebiete	ja	Nutzung vorhandener Netze, da Bestandserweiterung
1.3 Stadtklima und Landschaftsplanung		
Kaltluftentstehungsgebiete und -abflussbahnen weitestmöglich von Bebauung freihalten	nicht zutreffend	
Frischluftschneisen erhalten, wenn möglich neu schaffen, Vermeidung von Bebauung in solchen Bereichen	nicht zutreffend	
Vermeidung von Bebauung auf windanfälligen Kuppen; nutzen und einrichten von Windbarrieren	nicht zutreffend	
nutzen topografischer Vorteile, z. B. südliche Hang- lagen wegen höherer Sonneneinstrahlung	nicht zutreffend	
Erhaltung und Entwicklung des städtischen und regio- nalen Grün- und Freiraumsystems	ja	Sicherung Bestand
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien		
Flächenvorsorge zur Nutzung erneuerbarer Energien, damit nachhaltige Nutzung lokaler Ressourcen durch Ausweisung geeigneter Standorte	nicht zutreffend	
2. Projektebene (u.a. Bebauungsplan)		
2.1 Bebauungs- und Begrünungsstruktur Es sind planerische Vorkehrungen zu treffen, um die optimale Besonnung, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Verringerung des Energiebedarfs zu gewährleisten durch:		
entsprechende Festlegungen zur Stellung der Gebäu- de, insbesondere Firstrichtung (West-Ost-Richtung)	ja	

Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baulinien und -grenzen, Verzicht auf Vor- und Rücksprünge für geringes Verhältnis Außenoberfläche zu Volumen	ja	Begrenzung Anteil Vor- und Rücksprünge
Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung	ja	Höchstmaßbegrenzung
Vermeidung Gebäudeverschattung durch Bepflanzungen	ja	keine Pflanzbindungen an Südseite
Erschließungsstraßen, Baufenster so ordnen, dass Südorientierung der Wohnnutzung (Terrassen, Fensterflächen) erreicht werden kann	ja	Südwestorientierung
Windschutzpflanzungen in Randbereichen	nein	Innenstadt
Fassaden- und Dachbegrünungen	ja	möglich
ausgewogene Durchgrünung	ja	vorhanden, Sicherung Bestand
2.2 Einsatz erneuerbarer Energien		
Der Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, soll ermöglicht werden. Dazu sollen folgende Regelungen erfolgen:		
entsprechende Stellung der Gebäude, insbesondere Firstrichtung (West-Ost-Richtung)	teilweise	denkmalpflegerische Belange
Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen	ja	
Vermeidung von Verschattung durch Bepflanzung	ja	keine Pflanzbindungen an Südseite
optimale Dachneigung der sonnenzugewandten Dachseite mit 35-50°	nein	Flachdach aus städtebaulichen Gründen
Zulässigkeit von Solaranlagen	ja	
2.4 Festsetzungen für CO2-sparende Energieversorgungskonzepte		
Soweit die Versorgung von Bebauungsplangebieten über Blockheizkraftwerke sinnvoll ist, sollen spezielle Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt werden.	nicht zutreffend	
2.5 Regelungen durch städtebauliche Verträge		
Die Gemeinde kann bei Bebauungsplänen mit Vorhabenträgern städtebauliche Verträge zur Umsetzung von Klimaschutzzielen abschließen. Dabei kommt Folgendes in Betracht:		
Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung	nicht zutreffend	keine Netze vorhanden
Verwendungsverbote und -beschränkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe (z. B. Ausschluss Kohle, Heizöl), soweit es dem städtebaulichen Immissionsschutz auf örtlicher Ebene dient u. eine Luftverbesserung erreicht werden kann	nein	Erweiterungsvorhaben, keine Verhandlungsbasis gegeben
Festlegen eines erhöhten Wärmeschutzes, z. B. als ein gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) prozentual geminderter, maximal zulässiger spezifischer Heizenergiebedarf oder als maximal zulässiger Wärmedurchgangskoeffizient		
Festlegen der Nutzung eines erhöhten Anteils erneuerbarer Energien, als es das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verlangt		

Anlage 2

Prüfung Anwendungsbereich Planverfahren gem. § 13 a BauGB

	erfüllt	nicht erfüllt	Erläuterung
Sachlicher Anwendungsbereich			
Wiedernutzbarmachung von Flächen (<i>Bezug § 1 (6) 4 BauGB</i>) » Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	-	-	
Nachverdichtung (<i>Bezug auf § 1 (6) 4 BauGB</i>) » Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	-	-	
Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung (<i>Bezug § 1 a (2) BauGB</i>) » Überplanung von Gebieten nach § 34 BauGB zur Feinsteuerung » Überplanung B-Plan zur Nutzungsänderung	x -	- -	
Rechtliche Prüfung			
» keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete)	x	-	
» keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG (Anlage 1)	x	-	
a) kein UVP-pflichtiges Vorhaben	x	-	
b) keine allgemeine Vorprüfung (Anlage 1 Nr. 18.8 mit konkreten Werten (Falltyp I+II); Nr. 18.7 (20.000-100.000 GR) mit Integration des Falltyps II in die allgemeine Vorprüfung nach Anlage II BauGB)	x	-	
d) keine UVP-Pflicht nach Landesrecht	x	-	
» keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen von Störfallbetrieben zu beachten	x	-	
» § 1 (4) BauGB - Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen	x	-	
» Bestehende Baurechte nach §§ 30, 34, 34(4)3 BauGB	x	-	
Sonstige städtebauliche Prüfkriterien			
» Lage im bebauten Siedlungsbereich	x	-	
» keine Vorbereitung von Vorhaben überörtlicher Bedeutung	x	-	
» von Bebauung umgeben (mindestens drei Seiten)	x	-	
» keine Auskragung in den Außenbereich	x	-	