

# Stadt Forst Bebauungsplan „2. Änderungsverfahren, Am Haag“

## Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Februar 2021



Auftraggeber

Stadt Forst (Lausitz)  
Lindenstraße 10 – 12  
03149 Forst (Lausitz)

Auftragnehmer

architekturbüro behrendt  
Berliner Straße 55  
03149 Forst (Lausitz)

## **Inhalt**

1. Planungsanlass
2. Änderungsbereich
3. Städtebauliche Situation
4. Planinhalt
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Bauweise, Baugrenzen
  - 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 4.4 Grünordnung

## Anlage

Liegenschaftskarte

## 1. Planungsanlass

Im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 ist der jetzt zur Änderung anstehende Bereich hauptsächlich als „Grünfläche“ ausgewiesen.

In diesem Bereich befinden sich Gebäude, die in privatem Eigentum sind. Der Eigentümer des Flurstücks 388 möchte die vorhandene Bebauung erhalten und die Gebäude einer Nutzung zuführen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes aus 2009 ist dies mit der Nutzungsfestlegung als „Grünfläche“ nicht möglich.

Im Interesse der Aufwertung dieses zentrumsnahen Standortes durch eine Nutzungszuführung, verbunden mit der bauliche Ertüchtigung dieser Gebäude, ist für diesen Bereich des Bebauungsplanes eine andere „Art der Nutzung“ zu definieren und somit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Änderungsbereich

Dieser Bebauungsplan ist ein B-Plan der Innenentwicklung gem. §13a Baugesetzbuch. Er dient der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche, die von 3 Seiten von Gebäudebestand umgeben ist.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes „Am Haag“ umfasst eine Fläche von ca. 5,0 ha. Seine Grenzen bilden im

Süden und Osten: der durch die Stadt verlaufende Mühlgraben

Westen: die „Kleine Amtstraße“

Norden: eine Begrenzungslinie, die im Mittel ca. 55 Meter nördlich der Straße „Am Haag“ verläuft

Der jetzt geplante Änderungsbereich liegt an der süd-westlichen Spitze des Gesamtgebietes und hat eine Flächenausdehnung von ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

## 3. Städtebauliche Situation

### Bebauung

Der Änderungsbereich ist derzeit im Wesentlichen durch eine Bebauung mit einem straßenbegleitenden 2-geschossigen, ehemaligen Bürogebäude und einem rückwärtigen, leerstehenden 2-geschossigen, ehemaligen Fabrikgebäude gekennzeichnet.

Desweiteren befindet sich an der „Kleinen Amtstraße“ auf städtischem Grundstück eine Trafostation.

### Freiflächen

Die umliegenden Freiflächen sind seit vielen Jahren ungenutzt. Im Verlauf dieser Zeit ist diverser Wildwuchs an Bäumen und Sträuchern entstanden, insbesondere auf den Freiflächen nördlich des Mühlgrabens.

Am Mühlgraben befindet sich ein unbefestigter Zugang zu einem öffentlichen Bootssteg für Paddler. Der Steg wurde durch die Stadt Forst (Lausitz) errichtet.

## 4. Planinhalt

### 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der die vorhandene Bebauung unmittelbar umgebende Bereich wird, wie im Plan gekennzeichnet, als Mischgebiet ausgewiesen. Für die Begrenzung der Mischgebietsfläche werden die Grenzen wie folgt festgelegt:

Westen:	Straßenbegrenzungslinie „Kleine Amtstraße“
Norden und Osten:	Linien im Abstand von 5,00 Metern zur vorhandenen Bebauung
Süden:	Flurstücksgrenzen zum Flurstück 386/1 (Eigentümer Stadt Forst)

Mit der Ausweisung als Mischgebiet werden Nutzungen für

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

möglich.

Auf der Grundlage des §1 Abs.5 und 6 der BauNVO werden abweichend von §6 Abs.2 und 3 Bau NVO als Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Im Bereich der Mischgebietsfläche werden die nach Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,2 mit der vorhandenen Bebauung eingehalten.

Als Obergrenze für die Geschoszahl von Gebäuden werden 3 Vollgeschosse festgelegt.

### 4.2 Bauweise, Baugrenzen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen möglich.

Die vorhandene bzw. mögliche Bebauung liegt innerhalb der festgelegten Baugrenzen.

Die vorhandenen Gebäude verfügen über Flachdächer. Als mögliche zukünftige Dachformen sollten sowohl Flachdächer als auch Satteldächer möglich sein. Dem entspricht die Festsetzung zur Dachform als Flach- und/oder Satteldach. Die Dachneigung kann sich in einem Rahmen von 0° bis 45° als Höchstmaß bewegen.

### 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Führung des geplanten Rad- und Gehweges wird beibehalten.  
Im Bereich des Bootssteiges wird der Weg mit einem Zugang zu diesem Steg erweitert.

### 4.4 Grünordnung

Die neu ausgewiesene Mischgebietsfläche ist in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung von Grünflächen umgeben. Diese Grünflächen werden gemäß dem Bebauungsplan von 2009 beibehalten.

Die im Bebauungsplan von 2009 festgesetzte Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen (BP 03) entlang der „Kleinen Amtstraße“ entfällt im Geltungsbereich des 2. Änderungsverfahrens aufgrund der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich. Die Anzahl der entfallenden Bäume beträgt auf den Flurstücken

388:	3 Stück
369/101:	1 Stück

Die im 2. Änderungsverfahren entfallenden Pflanzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Ausgangsbauungsplanes verwirklicht.

Zu erhaltende Bäume wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Um die Versiegelung von zusätzlichen Flächen auszugleichen, wird folgende grünordnerische Festsetzung getroffen:

Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 100 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche ein einheimischer Obstbaum aus der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen.