

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-034/15
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 30.09.2015

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	04.08.2015	☒ Umwelt	08.09.2015
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	23.09.2015
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	30.09.2015
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	24.09.2015
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	16.09.2015	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. N/32/98 „Wohngebiet Garteneck“
Abwägungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

- Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes für das Plangebiet (Anlage 1) wurden geprüft. Die Abwägungsvorschläge (Anlage 2 und 3) werden gebilligt.
- Die Verwaltung wird beauftragt den Planentwurf und die Begründung zum Bebauungsplan zu ändern. Eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes ist nicht erforderlich, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Holger Kelch

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:
Anzahl der **Ja**-Stimmen:
Anzahl der **Nein**-Stimmen:
Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N/32/98 „Wohngebiet Garteneck“ wurde auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 17.12.2014 (StVV Beschluss Nr. IV-037-05/14) mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (Stand Oktober 2014 – Anlage 1b) zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fortgesetzt. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung und der verfügbaren umweltbezogenen Informationen wurde vom 13.01.2015 bis zum 16.02.2015 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung geprüft.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde den Trägern öffentlicher Belange und Verwaltungen, deren Belange von der Planung berührt sein könnten und die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise vorgetragen haben, nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von den insgesamt neun Beteiligten TÖB/Verwaltungen haben acht eine Stellungnahme abgegeben, davon haben fünf dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt. Drei Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt (Anlage 2) und wie folgt durch die Verwaltung bewertet: Der Fachbereich Umwelt und Natur hat in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes nochmals auf mögliche Konflikte zwischen dem Gewerbestandort und dem Wohnbereich hingewiesen, ohne diese dezidiert zu untersetzen. Im Rahmen der Planaufstellung wurden daraufhin die potentiellen Konflikte zwischen den gefährdenden Einrichtungen, Gewerbe und der schutzbedürftigen Nutzung, Wohnen, auf der Grundlage eines Schallimmissionsgutachtens ermittelt. Die Konfliktbewältigung kann im Rahmen des Bauleitplanes durch eine angemessene räumliche Trennung der sich ansonsten beeinträchtigenden Nutzungen, mit der Festsetzung eines 10 m breiten Flächenstreifens für die Errichtung einer Lärmschutzanlage und textlich durch die Ausgestaltung der darauf zu errichtenden Lärmschutzanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gewährleistet werden. Dem Hinweis der LWG zur lagemäßigen Verschiebung der Fläche für die Errichtung des Lärmschutzdammes, zur Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes, wurde gefolgt. Die Lage des Lärmschutzwalls wurde leicht modifiziert.

Der Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen hat in seiner Stellungnahmen, auf den Ausbauzustand der Anliegerstraßen und um Prüfung der verkehrsmäßigen Anbindung des Wohngebietes an die Erschließungsstraße im Gewerbegebiet TKC hingewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind insgesamt neun Stellungnahmen eingegangen (Anlage 3 - Abwägungsprotokoll Öffentlichkeitsbeteiligung). Es wurden alle Anregungen und Hinweise in das Abwägungsverfahren eingestellt. Die vorgetragenen abwägungsrelevanten Hinweise richten sich im Wesentlichen gegen die Inanspruchnahme von Wald zum Zwecke der Bebauung und die damit einhergehende Zerstörung von Lebensräumen der im Plangebiet vorhandenen Arten von wildlebenden Tieren, gegen die Zunahme des Verkehrsaufkommens und die damit verbundene Beanspruchung der Anliegerstraßen durch Baustellen- und sonstiges Verkehrsaufkommen.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Hinweise mit den Belangen der Stadtentwicklung, den privaten Belangen des Vorhabenträgers/Eigentümers, den Belangen der Forstwirtschaft, des Artenschutzes und des Immissionsschutzes untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Hinweise/Forderungen zur Änderung des städtebaulichen Konzeptes i. S. des Erhalts der im Plangebiet gelegenen nördlichen Waldfläche wurden gegenüber dem Belang des Eigentümers, das Grundstück angemessen baulich und wirtschaftlich zu verwerten, den Belangen des Immissionsschutzes zur räumlichen Trennung von Nutzungen mit unterschiedlichen Störgraden und dem städtebaulichen Belang der Abrundung des Wohngebiets zurückgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:**2. Sicherstellung der Finanzierung:****3. Folgekosten:**

Fortsetzung Problembeschreibung/Begründung

Aus der städtebaulichen Sicht soll mit der Planung das vorhandene Wohngebiet strukturell abgerundet werden. Die geplante kompakte Waldfläche soll dabei der klaren Abgrenzung des Wohnstandortes Garteneck vom Gewerbegebiet TKC dienen. Ein gegenüber dem Planentwurf noch weiteres Heranrücken von Wohnbauflächen an das unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet würde auch dem Belang des Immissionsschutzes und dem Belang der Wirtschaftlichkeit entgegen stehen. Der Trennungsgrundsatz von Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen an Immissionsbelastungen, der dem § 50 BImSchG zugrunde liegt, ist im Rahmen der Abwägung nur überwindbar, wenn Belange von hohem Gewicht vorliegen, die das Heranrücken des Wohngebietes an das Gewerbe begründen. Der Erhalt von einzelnen Waldflächen kann dieses Gewicht nicht begründen. Der Belang Wald stellt im planungsrechtlichen Sinn einen einfachen Belang dar, da gemäß Waldgesetz die Nutzungsänderung von Wald in eine andere Nutzungsart auszugleichen ist. Das gilt auch, wenn der Ausgleich an anderer Stelle erfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen auch den Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit entsprechen, d. h. die Kosten für die Sicherung der Belange des Immissionsschutzes, z. B. Kosten für die Errichtung der Lärmschutzwand, müssen in Bezug auf das mit der Planung verfolgte städtebauliche Ziel, Schaffung von Wohnbauflächen für ca. 17 Einfamilienhäuser angemessen sein. Eine wesentliche Erhöhung des Lärmschutzwalls, über die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Höhe von 3,50 m kann aber auch städtebaulich nicht begründet werden.

Die Hinweise, die sich auf die Inanspruchnahme von Waldfläche zum Zwecke der Einfamilienhausbebauung und damit verbunden auf die Zerstörung des Lebensraumes und Vertreibung von zahlreichen wildlebenden Tieren beziehen, wurden gegenüber den nachhaltigen Interessen an der Eigentumsbildung und ungebrochenen Nachfrage der Bevölkerung nach Eigenheimstandorten in Stadtlage zurückgestellt.

Für die im Rahmen der Aufstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ermittelten Brutvogelarten, wobei keine dieser Arten bestandsgefährdet ist, verbleibt die landesweite Population bei der geplanten Bebauung in einem günstigen Erhaltungszustand. Für die besonders geschützte Art, die rote Ameise, wurde bereits eine Ausnahmegenehmigung zur Umsetzung erteilt, so dass der Bebauungsplan in Folge auch umsetzungsfähig ist. Im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan festgesetzten und in Folge vertraglich zu sichernden Ausgleichs-/Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann die ökologische Funktion des Bereiches als Lebens-, der Fortpflanzungs- und Ruhestätte von geschützten Arten weiterhin erfüllt werden.

Die Hinweise, den Bereich keiner baulichen Entwicklung zuzuführen und als Hotspot der Biodiversität in Cottbus zu erhalten, werden gegenüber den städtebaulichen Belangen der Gesamtstadtentwicklung gemäß FNP / INSEK mit dem Grundsatz - Rückbau von außen nach innen und Konzentration der Bebauung im kompakten Teil der Stadt - zurückgestellt.

Grundsätzlich nicht beachtlich und somit nicht abwägungsrelevant sind die Hinweise der Eigentümer der außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke, die auf die Verhinderung der Inanspruchnahme der vorhandenen Anliegerstraße durch Baustellenverkehr abstellen. Der Gebrauch einer Straße ist jedermann im Rahmen der Widmung und der straßenrechtlichen Vorschriften gestattet. Die Benutzung über den Gemein- und Anliegergebrauch hinaus darf nur mit vorheriger Genehmigung erfolgen. Für die an das Plangebiet angrenzenden Anliegerstraßen wurde der Gemeingebrauch bereits dahingehend geändert, dass durch die Anordnung einer Tonnagebegrenzung (6 t) die Nutzung der Anliegerstraßen durch den Baustellenverkehr eingeschränkt wurde.

Nicht der Abwägung zugänglich sind die Hinweise der Anlieger, die sich bereits jetzt gegen eine Veranlagung mit Erschließungsbeiträgen wenden, für den Fall, dass die Anliegerstraße nach Abschluss der Planumsetzung ausgebaut werden muss. In dem Fall ist auf die geltende Straßenausbaubeitragssatzung zu verweisen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes werden keine nachbarlichen Interessen berührt. Das wäre nur dann der Fall, wenn das geplante Vorhaben bodenrechtliche Spannungen erzeugen und es an der gebotenen Rücksichtnahme fehlen lassen würde. Dies ist aufgrund der Festsetzungen zur Art und Maß der zulässigen Nutzung (EFH), die den umgebenden Bestandsverhältnissen entspricht, nicht der Fall.

Mit Schreiben vom 30.11.2014 hat der Bürgerverein dem Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung ohne Hinweise und Anregungen zugestimmt. Im Rahmen der Offenlage hat er keine Stellungnahme abgegeben. Der Entwurf des Abwägungsprotokolls wurde ihm mit Schreiben vom 15.07.2015 zur Kenntnis gegeben. Die aktuelle Fassung der StVV-Beschlussvorlage wird dem Bürgerverein nach Bestätigung in der DBR zugestellt.

Sofern die Stadtverordnetenversammlung die Abwägungsvorschläge billigt und diesen beitrifft, sind der Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung anzupassen. Einer erneuten Offenlage bedarf es nicht, die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassung nicht berührt.

Der Abwägungsbeschluss ist Grundlage für den Abschluss weiterer städtebaulicher Verträge zur Sicherung der Waldumwandlung und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die der Sicherung der ökologischen Funktion des Bereiches als Lebens-, der Fortpflanzungs- und Ruhestätte von geschützten Arten dienen.

Im Zusammenhang mit der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entstehen der Stadt Cottbus keine Kosten, der städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Planungsleistungen, abgeschlossen zwischen der Stadt Cottbus und dem Vorhabenträger, enthält dazu entsprechende Regelungen.

Anlagen:

Anlage 1a: Übersichtsplan

Anlage 1b: Entwurf Bebauungsplan Stand Okt. 2014

Anlage 2: Abwägungsprotokoll TÖB/Behörden/Verwaltung

Anlage 3: Abwägungsprotokoll Öffentlichkeit