

Stadt Cottbus

Bebauungsplan Nr. N/32/81 „Schmellwitzer Straße / Mozartstr.“ 1. Änderung

Entwurf Oktober 2016

Abwägungsprotokoll

Beteiligung der Behörden

Aufforderung zur Stellungnahme am	02.02.2017
Fristsetzung bis zum	03.03.2017

Information / Beteiligung der Öffentlichkeit

Auslegung	vom 31.01.2017	bis zum 04.03.2017
Redaktionsschluss	29.05.2017	

Hinweis zum Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die nachfolgende Tabelle gibt eine komplette Übersicht über die bis zum Redaktionsschluss eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit. Aus Datenschutzgründen werden hier nicht die vollständigen Kontakte angegeben.

Übersicht Vertreter der Öffentlichkeit	Adresse	Stn. vom
01. Öffentlichkeit 1 (Christina Gerth)	per mail	14.12.2016

Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen.

TÖB-Liste Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle	Ort	Stn. vom
01. MIR/SenStadt	Cottbus	28.02.2017
02. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	Cottbus	03.03.2017
03. LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	Cottbus	28.02.2017
04. Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)	Cottbus	03.03.2017
05. Landkreis Spree-Neiße	Forst	27.02.2017
06. Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung /Denkmalpflege	Cottbus	
07. Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Cottbus	06.03.2017
08. Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	Cottbus	28.02.2017
09. Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	Cottbus	08.03.2017

Nachfolgend werden die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (in der Übersicht der Behörden und TÖB oben **fett** markiert).

MIR/SenStadt Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Vorbemerkungen

Mit Ihrem Schreiben vom 02.02.2017 informierten Sie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) über die beabsichtigte 1. Änderung des o. g. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Nach Artikel 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14) besteht die Pflicht, auch jede Änderung eines Bauleitplanes bei der GL anzuzeigen. Wir werten daher die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zugleich als Anfrage nach den Zielen der Raumordnung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Beurteilung

Grundlage dieser Stellungnahme sind das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.

Gegenstand der 1. Änderung ist eine Anpassung der festgesetzten Planinhalte an geänderte Anforderungen, womit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Es ist vorgesehen, das Baufeld 4 um den östlichen Teil des bestehenden Parkplatzes zu erweitern, so dass die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes (Stadtvilla) möglich wird. Zugleich werden die textlichen Festsetzungen für die Baufelder 1 und 4 angepasst.

Ziele der Raumordnung stehen der dargelegten Änderungsabsicht nicht entgegen, so dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB von einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung ausgegangen werden kann.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis

Gemäß Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir um eine entsprechende Mitteilung über das Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG

Vorbemerkungen

Zu dem Bebauungsplan hatten wir uns bereits gegenüber der Stadt Cottbus, FB Stadtentwicklung und dem Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung jeweils mit Schreiben vom 01.09.2011 unter den Registriernummern 643110342 bzw. 643110377 geäußert.

Die Hinweise und Aussagen dieser Stellungnahmen sind weiterhin gültig.

Kenntnisnahme

Trinkwasser / Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt über die neue Versorgungsleitung 90x8,2 PE100 und Schmutzwasserableitung über den Abwasserkanal 200PP SN10.

Wie Sie dem beiliegenden Lageplan entnehmen können, sind bereits Trinkwasserhausanschlussleitungen und Schmutzwassergrundstücksanschlüsse für die geplanten Baufelder herausgezogen worden. Diese Anschlüsse sind für die weitere geplante Bebauung zu nutzen.

Das Grundstück Schmellwitzer Straße 120/120a verfügt bereits über separaten Trink- und Schmutzwasseranschlüssen, es bestehen Kundenverhältnisse mit der Fidus-Finanzdienstleistung und

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.
Der Standort ist trink- und abwasserseitig erschlossen. Satzungen sind einzuhalten.

Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH

Elt-Versorgung

Die Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH nimmt auf Ihre
Beteiligungsanfrage vom 02.02.2017 wie folgt Stellung:

1. Elektroenergieversorgung

Am südöstlichen Rand des Baufeldes 1 befindet sich ein
Kabelverteilerschrank der Elektroenergieversorgung Cottbus
GmbH (EVC), aus dem heraus der Netzanschluss des
ehemaligen Supermarktes sowie ein Niederspannungskabel
in östlicher Richtung geführt sind. Das Niederspannungskabel
aus dem Kabelverteilerschrank verläuft im südlichen Bereich
des Baufeldes 1 und 4. Durch dieses Längsnetz-kabel werden
die Gebäude mit den Hausnummern 121-123 versorgt. In den
Baufeldern sind keine weiteren stromführenden Kabel verlegt
und zukünftig nicht geplant.

Die infrastrukturellen Grundlagen für die elektrische
Versorgung sind vorhanden. Die Planung und Umsetzung
weiterer Netzanschlüsse ist in Abstimmung mit der EVC
durchzuführen.

Ihr Ansprechpartner bei der EVC ist Herr Stephan Choschick
(0355 - 351 353; stephan. choschick@stadtwerke-
cottbus.de).

Gasversorgung

2. Gasversorgung

In der Schmellwitzer Straße befindet sich ein
Niederdruckversorgungs-gasleitung DN 300. Von dieser
Hauptleitung aus wäre eine gastechnische Erschließung für
das Baugebiet möglich. Ihr Ansprechpartner bei der EVC ist
Herr Alexander Dubrau (0355 – 351 147;
alexander.dubrau@stadtwerke- cottbus.de).

Fernwärme

3. Fernwärmeversorgung

Das hier angefragte Bauvorhaben befindet sich nicht im
Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Cottbus. Eine
Erschließung mit Fernwärme ist jedoch möglich. Der
Leitungsbestand der Fernwärme ist in den Zeichnungen
ersichtlich. Ihr Ansprechpartner bei der EVC ist Herr Rene
Müller (0355 - 351 308; rene.mueller@stadtwerke-cottbus.de).

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Der Standort ist „stromseitig“ erschlossen.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Der Standort ist „gasseitig“ erschlossen.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Der Standort ist mit Fernwärme erschließbar.

Stadt Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

Vorbemerkungen

Zu o. g. Vorhaben möchten wir uns mit dieser Stellungnahme
äußern. Bitte entnehmen Sie folgende Informationen und
Hinweise der Belange unseres Amtes zur 1. Änderung des B-
Planes.

Abwasserentsorgung

Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt
Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an
die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre
Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus (Abwassersatzung -
AWS) i. V. m. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für
Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus vom 06.12.2016.
(Veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Cottbus vom
17.12.2016, Jahrgang 26, Nr. 11 und im Internet unter
www.cottbus.de)

Die Stellungnahme der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co.
KG liegt uns derzeit nicht vor. Diese wird nachgereicht, sobald
uns diese vorliegt. Wir wurden darüber informiert, dass die
LWG separat um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten
wurde.

Die Hinweise und Forderungen der LWG Lausitzer Wasser
GmbH & Co. KG sind zu berücksichtigen.

Kenntnisnahme

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Satzungen sind zu beachten.

Eine Stellungnahme der LWG liegt vor.

Bestand Schmutzwasser

Folgende Auskünfte können wir vorab geben:

Innerhalb des Gebiets wurde 2014 durch die LWG die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage hergestellt. Die Leitungsauskunft ist direkt bei der LWG einzuholen.

Eine Erweiterung der bestehenden Schmutzwasseranlage im Plangebiet ist durch den Erschließungsträger vorzunehmen und finanziell zu sichern.

Zur Sicherung einer künftigen ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung in dem erweiterten Plangebiet ist die Stadt Cottbus bereit, den Erschließungsträger um die künftigen Verkehrssicherungspflichten und Unterhaltungspflichten, die mit den technischen Schmutzwasseranlagenteilen einhergehen, zu entlasten und die technischen Anlagenanteile in das Eigentum der Stadt Cottbus zu übernehmen.

Zu diesem Zweck wäre nach vollständiger Erweiterung der abwassertechnischen Schmutzwasseranlagenteile ein Anlagenübertragungsvertrag abzuschließen, in welchem der Erschließungsträger das Anlagevermögen kostenfrei der Stadt Cottbus überlässt und die Stadt Cottbus im Gegenzug die Bewirtschaftung der Anlagen übernimmt. Die vorhandene Straße soll künftig weiterhin als private Straße bestehen bleiben. In diesem Fall erfolgt eine Anlagenübertragung und Übernahme der Unterhaltungspflicht nur, wenn die zu übertragenden Anlagenteile grundbuchrechtlich zugunsten der LWG gesichert sind bzw. der Stadt Cottbus bzw. der LWG eine beglaubigte Abschrift der Bewilligung zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Nachweis der Einreichung der Bewilligung im Grundbuchamt vorgelegt wird.

Der Erschließungsträger hat die Erweiterung der bestehenden Schmutzwasseranlagen mit dem Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung unverzüglich abzustimmen und eine aussagekräftige Planung vorzulegen.

Niederschlagsentwässerung

Aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit der Mischwasserkanalisation in der Schmellwitzer Straße müssen bei weiteren Bebauungen oder Flächenversiegelungen dezentrale Möglichkeiten der Regenwasserspeicherung- oder -versickerung vorgesehen werden. Für zusätzliche Flächen ist die Ableitung von Niederschlagswasser nicht gesichert.

Grundlage der Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus vom 26.11.2008 in der jeweils geltenden Fassung (Abfallentsorgungssatzung). Veröffentlichungen finden Sie in den Amtsblättern für die Stadt Cottbus und im Internet unter www.cottbus.de/abfallentsorgung.

Entsprechend der Abfallentsorgungssatzung sind die Entsorgungswege der bei den Abbrucharbeiten anfallenden Abfälle, soweit sie überlassungspflichtig sind, einzuhalten. Für die Anlieferung von Abfällen gelten die Gebühren nach der Abfallgebührensatzung der Stadt Cottbus in der jeweils geltenden Fassung.

Die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung. Eine Überlassungspflicht von Abfällen zur Verwertung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen an die Stadt Cottbus als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger besteht nicht.

Abrissarbeiten

Zur Prüfung der Abrissarbeiten ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus mit einzubeziehen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss,

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Durch die Planänderung verbessern sich gegenüber der ursprünglichen Planung die Möglichkeiten für die Niederschlagswasserentsorgung.

Gegenwärtig ist das Änderungsgrundstück nahezu voll versiegelt. Gegenüber dem Bestand verringert sich die Versiegelung.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich durch die Planänderung keine grundlegend neuen Randbedingungen.

Ebenfalls müssen die Anforderungen an Behälterstandplätze und Zuwegungen erfüllt werden.

Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen darf nicht so angelegt sein, dass ein Rückwärtsfahren erforderlich ist. Unter anderem müssen die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sein.

Insbesondere sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen; das Arbeitsschutzgesetz, die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften für Fahrzeuge und Müllbeseitigung, und die StVO zu beachten.

Nutzung Privatstraße

Zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen (hier: Fahr- und Wegerechte) sind die erforderlichen Voraussetzungen rechtlich zu sichern und nachzuweisen. Die Erschließung muss gesichert sein, auch für die Abfallentsorgung. Der jeweilige Eigentümer der Privatstraße gestattet die Befahrung der Straße mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge der Stadt Cottbus oder derer beauftragter Dritter.

Aus Sicht der Abfallwirtschaft wird einer Planung dieses Vorhabens nur zugestimmt, wenn im Vorfeld die Erschließung des Gebietes bereits im B-Planverfahren gesichert wird. Da in den darauffolgenden baurechtlichen Verfahren kein Einfluss auf den Straßenausbau seitens der Baubehörde genommen werden kann.

Straßenbeleuchtung

Nach den uns bisher vorliegenden Erkenntnissen handelt es sich bei der Erschließungsstraße im B-Plan Schmellwitzer Straße/Mozartstr um eine Privatstraße. Die Stadt Cottbus zeichnet sich nur für die Beleuchtung öffentlicher Wege, Straßen und Plätze verantwortlich. Der Anschluss einer Beleuchtung einer Privatstraße an das Netz der öffentlichen Straßenbeleuchtung ist nicht vorgesehen.

Belange der öffentlichen Straßenbeleuchtung regelt der Betreiber der öffentlichen Straßenbeleuchtung der Stadt Cottbus, die - Alliander Stadtlicht GmbH, Rudower Chaussee 13, 12489 Berlin.

Straßenreinigung/Winterdienst

Seitens der Straßenreinigung /Winterdienst ist in diesem Bereich nichts zu beachten, da es sich hier um eine private Verkehrsfläche handelt (siehe 1. Änderung B-Plan S. 7, Pkt. 4.2).

Sollte die Straße doch in kommunales Eigentum übergehen, dann wäre die Straße eine Anliegerstraße, die der Reinigungsklasse c 00 zugeordnet wird. Die Pflichten Straßenreinigung/Winterdienst werden dann auf die Anlieger übertragen.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr

Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hatten Sie uns die Antragsunterlagen für das oben angegebene Vorhaben zugereicht. Auf konkrete Fragestellungen haben Sie verzichtet.

Die nachfolgende Stellungnahme der Brandschutzdienststelle widmet sich somit ausschließlich den Belangen des abwehrenden Brandschutzes:

Wie aus den Unterlagen ersichtlich handelt es sich hierbei um das ändern des wirksamen B-Plans nur für einen Teil des gesamten ursprünglichen Plangebietes.

Feuerwehr

1. Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die geplanten Zufahrten müssen den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Die Rechte für das Nutzen der privaten Verkehrsflächen für u. a. die Abfallentsorgung werden gesichert und nachgewiesen. Der Grundstückseigentümer ist Miteigentümer der Privatstraße. Diese ist bereits realisiert und in Funktion. Sie erschließt die bereits vorhandenen Wohngebäude.

Gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich durch die Planänderung keine grundlegend neuen Randbedingungen.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Die Privatstraße ist hergestellt und in Funktion.

Mit dem B-Plan werden nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines Teil einer Stellplatzanlage in ein zusätzliches Wohngrundstück geschaffen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich durch die Planänderung keine grundlegend neuen Randbedingungen.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich durch die Planänderung keine grundlegend neuen Randbedingungen.

Kenntnisnahme

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich durch die Planänderung keine grundlegend neuen Randbedingungen.

Die erforderlichen Zufahrten müssen ständig freigehalten werden.

Weitere Anforderungen, die sich in der zukünftigen Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Hilfe von Rettungsgeräten bzw. Hubrettungsgeräten begründen, können nicht Bestandteil dieser Stellungnahme sein. Hierfür sind die gebäudespezifischen Angaben der zukünftigen baulichen Anlagen erforderlich.

Löschwasser

2. Löschwasserversorgung

Für das Änderungsgebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405

das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten. Sollte bei den zu errichtenden Gebäuden die Zahl der Vollgeschosse, die Zahl 3 überschreiten, so ist der Löschwasserbedarf auf 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu erhöhen.

Hinweis

Um die Umsetzung der Maßnahmen sowie der weitergehenden Forderungen der Brandschutzdienststelle in Augenschein nehmen zu können, wird seitens der Brandschutzdienststelle darum gebeten, über den weiteren Verlauf der baulichen Maßnahmen informiert zu werden.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich durch die Planänderung keine grundlegend neuen Randbedingungen.

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur

Bodenschutz

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Innerhalb des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des B-Planes N/32/81 befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Keine Einwände

Fernwärmesatzungsgebiet: nein

Kenntnisnahme

Wasserschutz

Untere Wasserbehörde

Keine Einwände

Kenntnisnahme

Immissionsschutz

Hinweis:

Die heranrückende Wohnbebauung an die Gewerbefläche begründet eine zukünftige Konfliktsituation. Eine Immissionsprognose wird empfohlen.

Der Hinweis ist bereits in der Planung beachtet.

Für den ursprünglichen B-Plan wurde eine Lärmprognose erstellt.

Als problematisch hatten sich die Belastungen aus dem Straßenverkehr und aus einem konkreten Betrieb auf dem dem TKC-Gelände erwiesen.

Die Nutzungsänderung auf einem Teilbereich, der durch die bestehende Bebauung an der Schmellwitzer Straße vom Verkehrslärm abgeschirmt ist und einen hinreichenden Abstand zum Gewerbegrundstück, führt zu keinen erheblichen unzumutbaren Belastungen.

Im Übrigen können im Rahmen der Vorhabenplanung passive Schallschutzmaßnahmen zur Verbesserungen in den Innenräumen beitragen.

Eine neue Immissionsprognose ist nicht erforderlich.

Naturschutz / Baumschutz

Untere Naturschutz-, Jagd- und Fischereibehörde

Keine Einwände, Hinweis: Im Bereich des Parkplatzes befindet sich gemäß Luftbildauswertung ein Baumbestand, dessen Schutzwürdigkeit gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus (CBSchS) zu überprüfen ist. Unterliegen diese Bäume dem Schutz der CBSchS und müssen diese beim Abriss entfernt werden, so sind diese gemäß Baumschutzsatzung zu ersetzen. Gleiches gilt für den Baumbestand entlang des Grünstreifens östlich der Änderungsfläche.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Gültige Satzungen werden beachtet. Im Änderungsplangebiet selbst befinden sich zurzeit keine geschützten Bäume.

Öffentlichkeit 1 Austauschblätter Stand 10.10.2017

Festsetzung Lärmschutz

Zum Bebauungsplan Nr. N/32/81 Schmellwitzer Straße/ Mozartstraße

Textliche Festsetzungen:

1. Festsetzung Lärmschutz

"Im Baufeld 1 sind Wohn- und Schlafräume auf der dem Verkehrslärm abgewandte Ostseite der Gebäude anzuordnen." (Dies trifft auch im beschlossenen B-Plan auf die Baufelder 2.1, 2.2 und 2.3 zu)

Diese Festsetzung gehört so nicht rein, sämtliche straßenbegleitende Bebauung weist Wohn- und Schlafräume zur Verkehrsstraße auf, sollte der Planung überlassen werden.

>>>Lärmschutzmaßnahmen sind bauseits vorzusehen

Hinweis:

Am 05.10.2017 fand eine mündliche Erörterung zu den vorgebrachten Hinweisen zum Immissionsschutz statt. In der Folge wurde der Abwägungsvorschlag klarstellend ergänzt.

Hinweis:

In der Mail vom 10.10.2017 wurden die Hinweise der Stellungnahme vom 14.12.2016 zum Thema Immissionsschutz wie nachfolgend aufgeführt präzisiert.

In der Folge wurde der Abwägungsvorschlag klarstellend ergänzt.

Die Festsetzung mit dem Wortlaut:

" Im Baufeld 1 sind Wohn- und Schlafräume auf der dem Verkehrslärm abgewandte_ Ostseite der Gebäude anzuordnen"

ist zu modifizieren und in ihrer Aussage der Ausschließlichkeit Klarheit zu schaffen.

Die Grundrissregelung kommt dann zur Anwendung, wenn für die zur Lärmquelle ausgerichteten Aufenthaltsräume von Wohnungen zu erwarten ist, dass das ungestörte Schlafen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster in keinem oder in einer nicht genügenden Anzahl von Aufenthaltsräumen möglich ist.

Wegen fehlender Rechtsgrundlage ist eine raumartspezifische Festsetzung (z. B. für Schlaf- und Kinderzimmer) nicht möglich.

Es ist mind. ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei mehr als zwei Aufenthaltsräumen ist eine zu bestimmende Anzahl der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten.

Begründung:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Regelungen zum Lärmschutz für das Baufeld 1 wurden aus der ursprünglichen Planung übernommen. Grundlage der Bestimmungen war eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung (Stand 2010).

Danach ist die Bebauung Lärmbelastungen ausgesetzt, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Ein neues Gutachten ist nicht erforderlich, da sich die rechtlichen Rahmenbedingungen, Straßen- und Schienenverkehr nicht geändert haben.

Aus den Festsetzungen des Änderungs-B-Planes kann nicht hergeleitet werden, dass die im Bestand vorhandenen Wohnungen umstrukturiert werden müssen. Für diese Wohnungen existieren bereits Baugenehmigungen. Für den Fall der Modernisierung bzw. für den Abriss und Neubau wäre die Festsetzung jedoch weiterhin gültig und zu berücksichtigen.

Das städtebaulichen Interesse an der Quartiersentwicklung, Verdichtung in den Innen- und im Besonderen in den Randbereichen schließt größere Abstände zu den Immissionsquellen aus, so dass im B-Plan weiterhin mit geeigneten Mitteln dafür Sorge zu tragen ist, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Dies kann in der Regel durch geeignete bauliche oder technische Vorkehrungen erfolgen. Bauliche Maßnahmen (Grundrisslösungen) sind in der Regel die kostengünstigeren Lösungen.

Der Wortlaut der Festsetzung zum Lärmschutz verlangt, dass je Wohnung zumindest ein lärmempfindlicher Raum auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einzuordnen ist. Eine solche Lösung erschwert das Umsetzen des B-Planes nicht. Es können im B-Plan-Gebiet, wie im Bestand, Wohnräume auf der Straßenseite vorgesehen werden. Im Rahmen der Vorhabenplanung wäre bauseits zu prüfen, ob dann z. B. mit Schallschutzfenstern gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung bleibt bestehen. Die Begründung wird ergänzt.

Die Festsetzung zum Lärmschutz war, wie der gesamte B-Plan bereits Gegenstand eines Gerichtsverfahrens. Dabei wurden keine Mängel festgestellt. Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt.

Eine raumartspezifische Festsetzung zum Lärmschutz ist in einem B-Plan zulässig.

Um eine missverständliche Interpretation auszuschließen wird die Begründung ergänzt. Es wird klargestellt, dass die Festsetzung eingehalten ist, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegt.

Es ist mit dem B-Plan nicht vorgeschrieben, dass alle störempfindlichen Räume auf der vom Lärm abgewandten Ostseite der Gebäude eingeordnet werden.

Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist beachtet. Auch im B-Plan-Gebiet ist es zulässig, dass Aufenthaltsräume zur Schmellwitzer Straße orientiert werden.

Da die Festsetzung nicht davon ausgeht, dass nur unempfindliche Nebenräume zur Hauptstraße orientiert werden müssen, sind die Schlussfolgerungen hinsichtlich eines unangemessenen hohen wirtschaftlichen Aufwandes und der stadtgestalterischen Auswirkungen nicht zutreffend.

Der B-Plan ist, wie die Realität zeigt, umsetzbar. Befreiungen oder Abweichungen sind nicht zwingend erforderlich.

– Da die straßenbegleitende Bestandsbebauung der Schmellwitzer Strasse ausnahmslos Aufenthaltsräume zur Verkehrsstraße aufweist, ist mit der Festsetzung das Prinzip der Gleichbehandlung nicht gewahrt.

– Eine mit der Festsetzung - alle Aufenthaltsräume ausschließlich auf der Ostseite anzuordnen - angestrebte Grundrissgestaltung ist nicht umsetzbar, bzw. führt zu einem unangemessenen hohen wirtschaftlichen Aufwand.

Die Antragstellung auf Befreiung bzw. Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes im Baugenehmigungsverfahren zu Lasten des Antragstellers ist abzusehen.

– Die Festsetzung - alle Aufenthaltsräume ausschließlich auf der Ostseite anzuordnen - wirkt sich negativ auf eine zur Straße gerichtete, ästhetische Fassadengestaltung aus und bewirkt ein innerstädtisch unübliches Straßenbild

Höhenfestsetzungen

2. Es sind keine Vorgaben zur Höhe in diesen Baufeldern und Baufeld 4 festgelegt.

Nur mit der Vorgabe GRZ und GZ kann ich dies nicht festlegen. Dachform und Neigung bzw. Höhenangaben fehlen.

Das heißt:

Bei einer Angabe der Geschossigkeit mit max. 4 Geschossen ohne Festsetzung von Dachform, Neigung, Trauf-, Firsthöhe habe ich immer die Möglichkeit ein Dachgeschoss, dass nicht als Geschoss/ Vollgeschoss (Definition nach Bauordnung) gezählt wird, zusätzlich zu errichten.

Damit liege ich dann höher, als die umgebende Bebauung, entspreche aber den Festsetzungen. Ist dies so gewollt?

Ich denke, dass darauf bei der straßenbegleitenden Bebauung (Wahrung des Straßenbildes; Einpassung in die vorhandene Bebauung) geachtet werden sollte.

(kann ich gleich nach §34 planen und benötige keinen B-Plan).

Wir sollten auch diesen Punkt mit der Änderung heilen

Hinweis:

Am 05.10.2017 fand eine mündliche Erörterung zu den vorgebrachten Hinweisen zu den Höhenfestsetzungen statt. In der Folge wurde der Abwägungsvorschlag klarstellend ergänzt.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Für die Baufelder sind Höhenfestsetzungen getroffen worden. Es sind jeweils die „zulässige Zahl der Vollgeschosse“ bestimmt.

Die Festsetzungen orientieren sich am relativ heterogenen Bestand im Plangebiet und seinem Umfeld.

Das Gebot der planerischen Zurückhaltung erlaubt nicht, ohne Begründung Dachform, Neigung, Trauf-, Firsthöhe o. ä. vorzugeben.

Derartige Regelungen lassen sich aus dem Umfeld nicht herleiten. Es besteht für die Schmellwitzer Straße auch kein entsprechendes Gestaltungskonzept, welches als Grundlage dienen könnte.

Ein Mißbrauch ist auf Grund der Definition des Vollgeschossbegriffes nicht möglich.

Weiter reichende Bestimmungen sind für das Plangebiet nicht erforderlich. Das Umfeld ist dadurch geprägt, dass eine große Spanne hinsichtlich der Gebäudehöhen besteht, die das Bild prägt. Die Regelungen im B-Plan sollten nach den ursprünglichen Planungszielen nicht „schärfer“ sein. D. h. die Flexibilität ist gewollt.

Da im Wohnungsbau in der Regel keine extremen Geschosshöhen gewählt werden, ist nicht zu erwarten, dass die Regelung missbraucht wird.

Das Erfordernis für den B-Plan ergibt / ergab sich nicht aus dem Einfügegebot für die straßenbegleitende Bebauung, sondern u. a. für die Möglichkeiten im „Hinterland“.