

Anlage 3: Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage, Stand 21.04.2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Festsetzung von mehr Parkplätzen	2
2.	Begrünung des Innenbereichs, Beschränkung der Bebauung maximal auf den Blockrand zur Petersilienstraße	7
3.	Weniger dichte und hohe Bebauung auf blockinnenliegenden Bauflächen / Reduzierung des Konfliktpotenzials mit dem Bestand	12
4.	Vermeidung von Immissionen durch Stellplätze / Zuwegungen an den nördlichen Grundstücksgrenzen.....	18
5.	Verbesserung der allgemeinen städtebaulichen Einfügung der geplanten Bebauung	19
6.	Alternative Vorschläge für Bebauung im Innenbereich	21
7.	Minimierung von Versiegelung / Berücksichtigung von Sanierungszielen zur Entsiegelung	22
8.	Überprüfung der Aussagen zu überbaubaren Flächen auf dem Grundstück Petersilienstraße 26-28	24
9.	Erhöhung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Petersilienstraße 26-28	25
10.	Verkehrsberuhigung in der Petersilienstraße	25

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 02.11.2009 bis einschließlich 03.12.2009 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Cottbus über die Beteiligungsmöglichkeit informiert.

Der Bebauungsplan-Entwurf lag im Foyer des Technischen Rathauses mit folgenden Unterlagen öffentlich aus: Begründung und Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen. Für Auskünfte stand eine Mitarbeiterin des Fachbereichs Stadtentwicklung bereit. Über ein Formular bestand die Möglichkeit zu schriftlichen Äußerungen.

Insgesamt gingen während der vorgegebenen Frist 37 schriftliche Stellungnahmen, zum Teil mit anhängenden Unterschriftenlisten, ein. Die häufigsten Einwendungen betrafen den Wunsch für eine alternative Planung mit Stellplatzflächen sowie Befürchtungen im Hinblick auf die Auswirkungen von Neubauvorhaben im Blockinnenbereich auf die nördlichen Nachbargrundstücke (Verschattung, Sichtverstellung, Lärm etc.). Die einzelnen Stellungnahmen wurden inhaltlich zu einzelnen Themen zusammengefasst.

1. Festsetzung von mehr Parkplätzen

Stellungnahmen	Auswertung
In diesem Stadtbereich herrscht eine besonders große Parkplatznot. Über 170 Autos parken hier an manchen Tagen tagsüber und abends im Bereich Petersilienstraße / Friedrich-Ebert-Straße. Die geplante Bebauung in der Petersilienstraße wird an dieser Situation nichts ändern, da nicht einmal für die Anwohner genügend Parkplätze geschaffen werden. Die Parkplatznot ergibt sich hier durch viele Parkplatzsuchende: Unternehmer und Kunden der Friedrich-Ebert-Straße, Patienten Anwohner der Petersilienstraße und der Friedrich-Ebert-Straße, Patienten der Kinderärzte und des Zahnarztes, Besucher der Theatergalerie C, der Stadthalle, des Technischen Rathauses u. der Spreegalerie. Es sollten erst die notwendigen Nachfolgeeinrichtungen für die hier lebenden Menschen und die hier vorhandenen Bereiche geschaffen werden, bevor noch mehr Menschen in dieses Gebiet geholt werden, die auch mit einer vorgegebenen Stellfläche am Haus, schon durch weitere Familienmitglieder oder Gäste die Parkplatznot verschlimmern. Es sollte der Bau von mehr Parkplätzen ermöglicht werden. Auf dem Gelände des ehemaligen Fleischkombinats Petersilienstraße 30-33 sollte ein Parkplatz geschaffen werden. Durch einen Parkplatz auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 würde	Grundsätzlich wird der Ansicht zugestimmt, dass durch eine Stellplatzanlage eine verbesserte Erreichbarkeit von Praxen wie auch von anderen Einrichtungen im Gebiet ermöglicht werden kann. Die Behebung von möglichen Defiziten im Stellplatzangebot für Teilbereiche hat jedoch nicht den Vorrang gegenüber der angestrebten baulichen Entwicklung des Gebietes. Eine Stellplatzanlage (statt einer Neubebauung) wäre in diesem räumlichen Kontext nur ein Provisorium, nicht jedoch eine langfristig tragfähige städtebauliche Lösung für den Bereich. Städtebauliches Ziel ist die bauliche Entwicklung des Blocks mit attraktiven Wohngebäuden entsprechend der gesamtstädtischen Zielsetzung einer Konzentration der Wohnbevölkerung in den inneren Stadtteilen. Mit dem Bebauungsplan wird eine Gesamtentwicklung des Blockes planungsrechtlich gesichert, die den gesamtstädtischen Zielen entspricht. Die notwendigen Stellplätze für die neu zu errichtenden Wohngebäude sollen auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden, es kommt also nicht zu Mehrbelastungen der umliegenden Straßenräume. Die Festsetzung von Stellplätzen wäre auch vor dem Hintergrund der verkehrsbezogenen Stadtentwicklungsziele negativ zu beurteilen. So ist das Ziel der Stadt, die Verlagerung von Verkehrswegen auf umweltfreund-

Cottbus **Bebauungsplan N/1/71 Petersilienstraße**

Beteiligung der Öffentlichkeit – Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

sich die Situation für Kinderarzt-Besucher verbessern, die oftmals aus entfernten Stadtteilen kommen (Unterschriftenliste ist beigefügt). Ein mit viel Grün gestalteter Parkplatz auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 wird von Besuchern und Kunden sowie Unternehmern in der Friedrich-Ebert-Straße unterstützt (Unterschriftenlisten sind beigefügt).	liche Verkehrsmittel weiterhin zu fördern. Das Plangebiet wie auch die gesamte Innenstadt bieten hervorragende Anschlüsse an den öffentlichen Verkehr und das Rad- und Fußwegenetz. Der Block Petersilienstraße liegt zudem im Bereich des Gemeindegebietsteils 1 der Stellplatzsatzung, in dem ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze mit dem Faktor 0,5 multipliziert wird. Hier soll also bewusst eine Reduzierung von Stellplätzen gefördert werden. Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt, Stellplatzsuchende, die keine Bewohner des Gebietes sind, auf zentrale Parkierungsanlagen zu lenken, also aus den Wohngebieten herauszuhalten. Hierfür stehen in der Innenstadt ausreichend Parkmöglichkeiten über ein Parkleitsystem zur Verfügung. Gleichzeitig wird dies durch Parkverbote in den Quartiersstraßen für Fremdverkehr unterstützt. In beengten Verhältnissen kann auch nicht für jeden Bewohner ein Stellplatz 'vor der Haustür' angeboten werden. In innerstädtischen Bereichen ist es unvermeidbar, dass zeitweise Stellplätze auch auf anderen, in zumutbarer Entfernung liegenden Parkierungsanlagen genutzt werden müssen. Im Zuge der Neugestaltung der Petersilienstraße ist auch eine Neuordnung der Stellplätze erfolgt. So werden für die Besucher der TheaterNativve C Stellplätze auf der Südseite der Petersilienstraße angeordnet. Auf der Nordseite der Straße entstehen Längsstellplätze. Bedarfe in Einzelfällen, wie z.B. für Arztpraxen reservierte Stellplätze, sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Der Behebung eines Unterangebotes von Stellplätzen im Gebiet durch den Bebauungsplan wird daher nicht zugestimmt. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.
Das Stadtbild in der Friedrich-Ebert-Straße würde durch einen Parkplatz verbessert werden, weil hässliches und unerlaubtes Parken wegfallen würde.	Mit dem hier entworfenen Szenario einer gestalterischen Verbesserung der Friedrich-Ebert-Straße würde zugleich eine Verschlechterung des Stadtbildes im Bereich nördlich der Petersilienstraße einhergehen. Auch widerspricht eine solche Lösung der angestrebten städtebaulichen Neuordnung des Bereichs. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die gewünschte Verbesserung des Stadtbildes in der Friedrich-Ebert-Straße konsequenterweise nur

	dann erreicht werden kann, wenn ein generelles Parkverbot gilt. Dies wird jedoch weder von den Eigentümern der Geschäfte noch von den Kunden angestrebt. Es ist auch zu erwarten, dass bei einer Realisierung einer solchen Lösung (Stellplatzanlage an der Petersilienstraße mit Herausnahme von Stellplätzen aus der Friedrich-Ebert-Straße) unerlaubtes Parken entsteht, da viele Kunden und Anlieger den kürzesten Weg vorziehen.
Durch die Verlegung der zweiten Straßenbahntrasse wurden bereits die Parkmöglichkeiten für Besucher und Kunden erschwert.	Die Verkehrssituation der Friedrich-Ebert-Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Aus den durch die Straßenbahn möglicherweise erschwerten Parkierungsbedingungen lässt sich nicht zwangsläufig ein Bedarf für eine Stellplatzanlage nördlich der Petersilienstraße ableiten. Mit dem Bau der Straßenbahntrasse ist zugleich eine Aufwertung der Straße für Fußgänger und Radfahrer sowie eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem öffentlichen Verkehr verbunden.
Eltern mit fiebernden Kindern können nicht von der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße. oder vom Postparkplatz - wie in der Lausitzer Rundschau vorgeschlagen - mit dem kranken Kind bis zur Kinderärztin laufen.	Inwieweit es von den einzelnen Ärzten geregelt ist, dass Patienten bei Notfällen auf kurzen Wegen in die Praxen gelangen können, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird die vorhandene Parkraumsituation vor den vorhandenen Arztpraxen im Gebiet nicht verschlechtert. Im Zuge der Neugestaltung der Petersilienstraße ist auch eine Neuordnung der Stellplätze erfolgt. Auf der Nordseite der Straße entstehen Längsstellplätze. Bedarfe in Einzelfällen, wie z.B. für Arztpraxen reservierte Stellplätze, sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.
Mit der Parkplatzlösung in der Petersilienstraße könnte man auch den vielen Anwohnern der Virchowstraße zu einem Parkplatz mit Einfahrt über die Petersilienstraße verhelfen und damit auch gleichzeitig die Virchowstraße entlasten. Die Busse zu Stadthalle und Hotel vor den Wohn- und Schlafzimmern der Anwohner der Petersilienstraße könnten zeitweilig dort abgestellt werden. Es gibt unter den Parkplatzsuchenden interessante Vorschläge, wie man über eine Stiftung den Parkplatz nutzbar machen könnte, wobei Sponsoringelder und Bauleistungen genutzt werden sollten, damit der Parkplatz	Die Entwicklung der vorhandenen Grundstücksflächen als Parkplatz, auch im Sinne einer rückwärtigen Erschließung der Gebäude an der Virchowstraße, würde die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Bereichs verhindern und zu einem hohen Erschließungsaufwand mit starker Versiegelung und unwirtschaftlicher Nutzung der Grundstücksflächen führen. Den derzeitigen (und künftigen) Privateigentümern der potenziellen Bauflächen würde eine wirtschaftliche Verwertung ihrer Grundstücke verwehrt werden, dies gilt auch dann, wenn für mögliche Stellplätze Nutzungsgebühren von Anliegern eingenommen werden könnten.

von allen Betroffenen zwar nicht ganz kostenlos, aber unterschiedlich gestaffelt bezahlbar bleiben kann. Mit der vorgeschlagenen Nutzung als Parkplatz kann vielen Betroffenen geholfen werden und das Stadtbild und das Leben der Menschen hier könnte nachhaltig verbessert werden.	Die Verlagerung von Busstellplätzen aus dem Bereich der Stadthalle und des Hotels in den Innenbereich wäre aus verkehrstechnischen Gründen nicht umsetzbar und würde auch nur zu einer Verlagerung von Lärmproblemen an einen anderen Ort führen. Eine Verbesserung des Stadtbildes und eine langfristig tragfähige städtebauliche Ordnung des Bereichs werden durch die Anlage eines großflächigen Parkplatzes nicht erreicht. Die städtebaulich mangelhafte Situation der offenen Blockränder beidseitig der Petersilienstraße würde bestehen bleiben.
Nicht jeder Parkplatzsuchende hat das Geld für ein Parkhaus. Den Unternehmern gehen dadurch ständig Kunden verloren. Die Besucher der Kultureinrichtungen kommen von weit her. Auch hier hat nicht jeder das Geld für ein Parkhaus. Bei großen Veranstaltungen ist das Parkhaus auch überfüllt.	Die Kostenpflichtigkeit von Stellplätzen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern ein straßenverkehrsbehördlicher Gegenstand. Grundsätzlich kann ein von der Stadt zur Verfügung gestelltes Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum nicht kostenlos sein. Auch Stellplätze außerhalb von Parkhäusern sind in der Regel kostenpflichtig. Auch die von den Bürgern gewünschte Stellplatzanlage im Bereich Petersilienstraße wäre nicht kostenlos zu betreiben. Ziel der Stadt ist, über zentrale, gut erreichbare Stellplatzanlagen ein attraktives Angebot für Besucher der Stadt zu schaffen. Das Parkhaus Spreegalerie liegt in unmittelbarer Reichweite für die genannten Kultureinrichtungen. Eine Überfüllung des Parkhauses kann nicht bestätigt werden. Dies wird auch durch die wechselweise Nutzung unterschiedlicher Nutzergruppen tagsüber und abends unterstützt.
Besucher des Technischen Rathauses und der Spreegalerie parken regelmäßig, besonders bei Überfüllung des Postparkplatzes, in den Straßen der Bewohner.	Die unerwünschte Nutzung der vorhandenen Stellplätze in den Straßen durch Nicht-Anlieger ist nicht durch einen Bebauungsplan regelbar. Aufgrund der Lage in einer Parkraumbewirtschaftungszone ist das Parken durch Nicht-Anlieger grundsätzlich nicht zulässig.
Die Stadt hat kurzfristig einen Parkplatz in der Bahnhofstraße geschaffen, weil der gegenüberliegende Parkplatz für den Bau des Kinder- und Jugendtheaters genutzt werden soll. In diesem Wohnbereich gäbe es Zugang zu sogar drei Parkhäusern. Es wurden auf dem Parkplatz dort aber bisher kaum mehr als etwas über 30 parkende Autos gezählt. Auch hier,	Der genannte Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zur nutzungsstrukturellen Abgrenzung des Bereichs Bahnhofstraße zum Bereich Petersilienstraße sind folgende Aussagen zu treffen: Der genannte Parkplatz an der Bahnhofstraße soll nur temporär genutzt

zwischen alten Stadtviellen könnten auf gesundem Boden und im Stadtkern neue Stadtviellen gebaut werden.	werden, auch hier besteht das mittel- bis langfristige Ziel einer Bebauung, dies jedoch unabhängig von der Wohnbebauung an der Petersilienstraße im Kontext des sogenannten 'Stadtforums' (gemischt genutzte Bebauung mit Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe etc., dies auch aufgrund der Lage an der Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße).
Durch den Bau der Spreegalerie, des Hotels u. des Technischen Rathauses wurde ein Parkplatz entfernt, für den kein Ersatz geschaffen wurde, obwohl dies hier dringender notwendig gewesen wäre als in der Bahnhofstraße.	Aus diesem Grund lässt sich die an der Petersilienstraße geplante Wohnbebauung nicht auf den Standort Bahnhofstraße übertragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Bereiche gehören nicht zum Bebauungsplangebiet. Mit dem Bebauungsplan ist nicht das städtebauliche Ziel verbunden, einen Ersatzstandort für einen im Umfeld in der Vergangenheit weggefallenen Parkplatz zu sichern. Darüber hinaus ist anzumerken, dass mit dem genannten Bebauungskomplex eine Tiefgarage mit über 600 Stellplätzen realisiert wurde, die auch Kapazitäten für die Nutzer im Umfeld bietet.
Die ursprünglich gewollte Mitlösung akuter Stellplatzengpässe des Umfeldes durch eine harmonische, nicht störende und schonende Einordnung zusätzlicher Stellplätze in den zu begründenden Randbereichen ist ebenfalls nicht erfolgt.	Im Rahmen der Erarbeitung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes wurde auch die Anordnung von Stellplätzen in begrenztem Umfang für Anlieger der Friedrich-Ebert-Straße und der Virchowstraße geprüft. Der Bebauungsplanentwurf ist so konzipiert, dass die externen Stellplätze grundsätzlich räumlich einzuordnen sind (siehe auch Angaben in der Begründung). Im Rahmen einer Eigentümerbefragung durch die Stadt Cottbus wurde ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen von maximal 4 ermittelt. Die Mitlösung von Stellplatzengpässen ist nicht das Hauptziel des Bebauungsplans, daher erfolgt keine großflächige Festsetzung eines Parkplatzes. Die Einordnung künftiger externer Stellplätze im Bereich der Baugebiete erfordert eine nachbarschaftliche Abstimmung mit den künftigen Eigentümern.

2. Begrünung des Innenbereichs, Beschränkung der Bebauung maximal auf den Blockrand zur Petersilienstraße

Stellungnahmen	Auswertung
Im Hof sollte keine Bebauung erfolgen. Die Fläche sollte stattdessen der Erholung dienen. Die Hinterhofffläche ist als parkähnliche Grünfläche zu gestalten, die die Stadtmitte und die Universität verbindet. Es sollte eine blockinnenliegende Grün- und Freifläche angelegt werden. Zu den Südgrenzen der Grundstücke an der Virchowstraße sind Grünstreifen festzusetzen. Statt Stadtviellen sollten Gärten für die Anwohner angelegt werden. Auch eine öffentliche Grünanlage und ein Spielplatz könnten entstehen. Eine Bebauung des Blocks sollte nur straßenbegleitend erfolgen. Die Hoffläche ist für Stellflächen für die Anwohner der Neubebauung und für parkähnliche Grünanlagen zu nutzen. Aufgrund der Feinstaub- und Ozonbelastung und der ständig fortschreitenden Bodenversiegelung sollte die Innenhofffläche als 'kleine grüne Lunge' genutzt werden. Die Innenhöfe sind als Grünanlagen und Spielplätze zu gestalten. Spielplätze fehlen völlig in der Innenstadt. Es sind Überlegungen zu Spielstraßen bzw. öffentlichen Kinderspielplätzen erforderlich. Von einem grünen Innenhof könnten auch die Kinder der Wohnscheibe Puschkinpromenade profitieren. Durch den Bau des Einkaufszentrums und der Spreegalerie ist das derzeitige Stadtzentrum zuzementiert. Es fehlt das I-Tüpfelchen an Grün zum Wohlfühlen und Verweilen. Das Anlegen von Gärten wäre auch für die neuen Wohnungen in der Petersilienstraße zuträglich. Es werden keine 'Hochhäuser' gewünscht. Der bestehende Gebäudeab-	Es ist das Ziel der Planung, auf den Brachflächen an der Petersilienstraße kleinteilige, zeitgemäße, eigentumsorientierte Wohnformen zu ermöglichen. Es besteht in Cottbus ein Bedarf an innerstädtischen Wohnungen mit besonderem Charakter. Mit einer 'klassischen' Blockrandbebauung wäre dieses Ziel nicht erreichbar. Hierbei ist keine außergewöhnlich hohe Verdichtung auf den Brachflächen, insbesondere im Blockinnenbereich, vorgesehen. Dem Plangeber ist bewusst, dass auch wohnungsnahe Freiflächen möglich sein müssen. Im Übrigen wäre eine Blockrandbebauung in den vergangenen Jahren planungsrechtlich realisierbar gewesen. Dieses ist jedoch nicht erfolgt. Als wesentlicher Grund kann angesehen werden, dass eine alleinige Blockrandbebauung aufgrund der Grundstücksgröße und der Grundstückstiefe keine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht. Mit einer entsprechenden Festsetzung in diesem Bereich würde dann der gegenwärtige Zustand festgeschrieben werden. Dieses ist jedoch nicht wünschenswert. Ein Verzicht auf die Bebauung im Hof würde für die Grundstückseigentümer auch deutliche Einschränkungen für die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke bedeuten. Gegenüber den Teilflächen am Blockrand sind gerade die innenliegenden Flächen mit Lagevorteilen und damit auch einer besseren Vermarktbarkeit ausgestattet. Eine Entwicklung der Innenflächen unterstützt die Zielsetzung der Stadt, attraktive innerstädtische Wohnangebote zu schaffen. Ein Bedarf an weiteren öffentlichen Grünflächen ist nicht gegeben, da diese im Umfeld bereits in genügender Größe vorhanden sind. Die Grünanlage an der Puschkinpromenade, die sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet, bietet ausreichend Raum für vielfältige Freiraumaktivitäten. Eine Zurückstellung des städtebaulichen Zieles der Schaffung

Cottbus Bebauungsplan N/1/71 Petersilienstraße

Beteiligung der Öffentlichkeit – Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

stand ist zu erhalten, da die Baudichte sonst zu hoch wäre, stattdessen lieber Rasenflächen, ein Spielplatz, eine Grünanlage. Nach dem Bebauungsplanentwurf wird der Hof mit Stadtvielen und Parkplätzen bebaut und damit weitere Flächen in der Stadt versiegelt. Eine Hofbebauung hätte einen negativen Einfluss auf den gesamten Charakter des Wohnviertels.	von attraktiven innerstädtischen Wohnnutzungen ist auch aus diesem Grunde nicht gerechtfertigt. Es trifft zu, dass es Nachholbedarf im Spielplatzangebot der Innenstadt gibt. Der Innenhof an der Petersilienstraße wäre für die Anlage eines neuen öffentlichen Spielplatzes aufgrund der damit verbundenen isolierten Lage kein Vorzugsstandort. Zudem könnten die städtebaulichen Entwicklungsziele für den brachliegenden Bereich nicht wie angestrebt erfüllt werden. Die Schaffung von Spielstraßen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen, sondern im Zuge der Entwicklung der Bauflächen zu berücksichtigen. Die notwendigen Straßen zur Erschließung des rückwärtigen Bereichs werden aufgrund des untergeordneten Charakters voraussichtlich auch für Spielaktivitäten geeignet sein. Nicht zuletzt wird darauf hingewiesen, dass im Kontext der Aufwertung des Hofes der GWC südlich der Petersilienstraße ein neuer Spielplatz geschaffen wird. Eine Nutzung als öffentliche Grünanlage mit Zugang für Jedermann wäre auch finanziell von der Stadt Cottbus nicht ohne Weiteres leistbar und wäre aufgrund der damit verbundenen isolierten, eher nichtöffentlichen Lage der Grünfläche auch städtebaulich nicht gewollt. Für die neu zu schaffenden Wohnungen ist die Anlage einer zusätzlichen Grünfläche ebenfalls nicht notwendig, da für diese eine Realisierung mit begrünten Grundstücksfreiflächen angestrebt wird. An der Absicht, im Blockinnenbereich Wohngebäude zu ermöglichen, wird daher festgehalten.
Während der Sanierungsmaßnahmen an dem Haus Virchowstraße 12 waren die Bewohner immer bestrebt, einen grünen Charakter des Hofes entstehen zu lassen, auch im Interesse der Stadt. Dies ist auch weiterhin zu bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist Ziel der Stadt, auf den Brachflächen eine offen bebaute, durchgrüne Wohnsiedlung zu schaffen.
Mehrere Betroffene sind gegen eine weitere Ansiedlung von Menschen im Wohnbereich Petersilienstraße / Friedrich-Ebert-Straße, weil sich hier im Gegensatz zur Bahnhofstraße traditionsgemäß immer Grünanlagen be-	Es wird angenommen, dass mit den genannten 'Grünanlagen' der in großen Teilen unbebaute, mit umfangreicher Vegetation versehene Blockinnenbereich nördlich der Petersilienstraße gemeint ist.

fanden. Diese innerstädtischen Grünanlagen sind in der feinstaubbelasteten Innenstadt dringender als neue Wohnungen, da keine Wohnungsnot besteht. Es werden ja ständig wegen Wohnungsüberhang Wohnungen abgerissen. Es besteht aber hier dringende Parkplatznot. Auf der einen Seite werden Wohngebiete abgerissen und die Stadtmitte wird zugebaut.	Im östlichen Teil des Blocks befand sich ursprünglich ein großer Gewerbebetrieb, von einer traditionellen Prägung durch Grünanlagen kann also nicht die Rede sein. Durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Einschränkungen hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der Versiegelung der Grundstücksfreiflächen sowie durch die Nutzungsart selbst wird viel mehr ein grünes Gepräge des Gebietes erst unterstützt. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass es im Umfeld des Plangebietes bereits öffentliche Grünflächen gibt und diesbezüglich kein Defizit besteht. Der Hinweis auf die Feinstaubbelastung und die damit verbundene Forderung einer Freihaltung des Blockinnenbereichs wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entwicklung als kleines Wohngebiet kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzliche Feinstaubbelastung hier nicht gravierend ins Gewicht fällt. Der in dieser Stellungnahme sowie von weiteren Bürgern gewünschte Zuwachs an Stellplätzen, auch für gebietsfremden Verkehr, könnte dagegen für die unmittelbaren Anlieger eine deutlich höhere Konzentration von Feinstäuben bedeuten. Aus dem Abriss von Wohnungen vor allem in peripheren Großsiedlungen kann nicht der Rückschluss gezogen werden, dass keine innerstädtisch gelegenen neuen Wohnungen benötigt werden. Sowohl der Flächennutzungsplan, als auch das Stadtbaukonzept sehen für Cottbus eine Konzentration der Wohnbevölkerung in den inneren Stadtteilen vor. Die Schaffung von attraktivem Innenstadtwohnen ist auch ein wesentliches Ziel der Sanierung. Auch besteht nicht nur ein Bedarf nach Geschosswohnungsbau; es existiert vielmehr auch eine erkennbare Nachfrage nach Möglichkeiten zur Eigentumsbildung in Stadt- und Reihenhäusern. Dieser Bedarf soll nach Möglichkeit in der Stadt(mitte) realisiert werden und nicht am Stadtrand. Die gegenwärtig unbebauten Grundstücke an der Petersilienstraße weisen mit einer Tiefe von mindestens 60 m ein erhebliches Potenzial für die Umsetzung dieser Ziele auf. Ein Verzicht auf eine Bebauung widerspräche einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer wirtschaftlichen Nutzung der städtischen Infrastruktur. Mit dem Bebauungsplan wird
---	---

	eine Gesamtentwicklung des Blockes planungsrechtlich gesichert, die den gesamtstädtischen Zielen entspricht. Dass der Standort grundsätzlich ein gutes Potenzial für neue Wohnnutzungen bietet, zeigt auch ein aktuelles Investitionsinteresse auf dem privaten Grundstück Petersilienstraße 26-28.
Es bietet sich an, im Innenhof eine öffentliche Grünanlage zu schaffen, da das Stadtzentrum fast nur noch aus Zement besteht. Busreisegruppen, die im Lindner Congress Hotel übernachten, könnten ein wunderschönes Stadtzentrum von Cottbus genießen und weiterempfehlen.	Eine Grünanlage in dem von zentralen Bereichen abseits gelegenen Blockinnenbereich wäre voraussichtlich nur von einem sehr geringen bis gar keinem touristischen Interesse und daher aus diesem Grund nicht empfehlenswert. Auch widerspricht eine Freihaltung den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt für diesen Standort (s. auch Beantwortung zur vorherigen Frage).
Historisch ist die Petersilienstraße stadtplanerisch mit straßenbegleitender Bebauung konzipiert. Der Zwischenraum zwischen Petersilienstraße und Virchowstraße wurde bewusst als Grünbereich gestaltet, um den grünen Ring in der Innenstadt von Cottbus zwischen Brunschwigpark und Puschkinpromenade fortzusetzen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf durchbricht die ursächliche Stadtplanung. Der Hof ist zu begrünen, um den Grünzug Puschkinpromenade – Brunschwig fortzusetzen.	Ein Bebauungsplan ist grundsätzlich kein Instrument, um eine bestimmte historisch vorhandene städtebauliche Figur zu rekonstruieren. Der Bebauungsplan dient vielmehr dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung festzulegen und zu initiieren. Diese kann auch von dem historischen Bild abweichen. Darüber hinaus hat es eine stadtplanerische Konzeption, die eine straßenbegleitende Bebauung an der Petersilienstraße sowie eine bewusste Gestaltung des Innenbereichs als Grünzug in Ergänzung des grünen Rings vorgibt, nicht gegeben. Die Petersilienstraße weist bis heute einige kleinteilige vorstädtische Gebäude auf, die von der typischen traufständigen Blockrandbebauung abweichen. Der heute grün erscheinende Innenhof war durch Nebengebäude und bis vor einigen Jahren durch den Gewerbetrieb Petersilienstraße 30-33 in großen Teilen überbaut. Daraus folgt, dass der vorliegende Bebauungsplan nicht im Widerspruch zu einer ursächlichen Stadtplanung steht, da es diese in der beschriebenen Form nicht gegeben hat bzw. eine Modifizierung legitim wäre. Der Vorschlag, den vorhandenen Grünzug innerhalb des Blocks fortzusetzen widerspricht den städtebaulichen Zielsetzungen einer Förderung besonderer innerstädtischer Wohnformen und einer baulichen Entwicklung der Brachflächen im Block. Auch wird es als städtebaulich nicht sinnvoll eingestuft, einen öffentlichen Grünzug innerhalb eines Blockinnenbereichs enden zu lassen.

Cottbus Bebauungsplan N/1/71 Petersilienstraße

Beteiligung der Öffentlichkeit – Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Es sollte bei der Neugestaltung der Innenstadt nicht immer die Quantität im Vordergrund stehen, meistens zählt sich die Qualität und Attraktivität eines Standortes aus.	Der Bebauungsplan zielt nicht darauf ab, bestimmte stadunverträgliche Quantitäten von Nutzungen zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan soll vielmehr eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines bislang ungeordneten Bereichs eingeleitet werden. Der Bebauungsplan gewährleistet die Schaffung eines hochwertigen, locker bebauten innerstädtischen Wohnquartiers in zentraler Lage. Damit werden Voraussetzungen für eine hohe Qualität und Attraktivität des Standortes geschaffen. Einzelheiten zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen sind im Rahmen der Bauantragsverfahren abzustimmen.
Eine ausschließliche straßenseitige Bebauung würde dem Charakter der Modellstadtregion und den denkmalgeschützten Gebäuden am ehesten entsprechen.	Der Charakter des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus ist vielfältig, er beschränkt sich nicht allein auf Blockrandstrukturen. So wird z.B. der unmittelbar südlich gelegene Bereich durch eine großflächige Wohnanlage mit Wohnscheibe und Punkthochhäusern mit vorgelagerter Hoffläche geprägt. Darüber hinaus sind in der Modellstadt zahlreiche Grundstücksfreiflächen auch in zweiter Reihe bebaut. Aus diesen Gründen ist die Äußerung nicht zutreffend. Der Charakter der denkmalgeschützten Gebäude (an der Virchowstraße) wird auch durch eine Bebauung im Blockinnenbereich nicht negativ beeinflusst.
Da das Grundwasser auf dem Gelände des ehemaligen Fleischkombinates ohnehin belastet ist, wobei die Grundwassermessungen nicht an den ehemaligen Produktionsstätten sondern im Ostteil vorgenommen wurden, wo sauberes Grundwasser hinzu fließt und wo nur die Verwaltungsräume sich befanden, wird eine Nutzung des Geländes als begrünter Parkplatz für sinnvoller gehalten als die Ansiedlung von Menschen.	Eine Belastung des genannten Grundstücks Petersilienstraße 30-33 aufgrund der Vornutzung als fleischverarbeitender Betrieb ist durch die Auskoffierung nicht mehr gegeben. Die ermittelte Belastung mit LCKW im Ostteil des Grundstücks resultiert aus einer externen Quelle, wahrscheinlich auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 47. Zur Ermittlung des Umfangs der Bodenbelastung und zur Abschätzung des Sanierungsaufwands wurde im Plangebiet durch den FB Umwelt und Natur eine Grundwasser-Messstelle eingerichtet, die langfristig erhalten bleiben muss. Sie befindet sich auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 in der Nähe der östlichen Grundstücksgrenze. Eine Gefährdung künftiger Bewohner ist aufgrund der Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht zu erwarten, dass bei

	fachgerechter Ausführung der Kellerwände Schadstoffe aus dem Grundwasser in die Keller eindringen. Allerdings ist im Zuge von Baumaßnahmen durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass es nicht zu einer Umleitung des Grundwasserstromes durch eine Grundwasserabsenkung kommt.
--	---

3. Weniger dichte und hohe Bebauung auf blockinnenliegenden Bauflächen / Reduzierung des Konfliktpotenzials mit dem Bestand

Stellungnahmen	Auswertung
Die geplanten Häuser sind zu hoch und stehen zu dicht an den nördlichen Nachbargrundstücken. Die rückwärtige Bebauung sollte maximal zweigeschossig sein. Zu den Südgrenzen der Grundstücke an der Virchowstraße sind großzügige Abstände einzuhalten. Damit kann die Belichtungs- und Belüftungssituation optimiert werden. Die Wohnungen der Virchowstraße werden durch dichte Bebauung beeinträchtigt. Die Wohnqualität wird mit dreistöckigen Häusern deutlich gemindert. Es ist kein Freiraum mehr da und keine Sonne. Aus dem B-Plan ist ersichtlich, dass die Stadtvielen eine große Verschattung angrenzender Grundstücke mit sich bringen. Die Vorteile eines sonnigen Innenhofes (Virchowstr. 8) würden mit der Bebauung entfallen. Für die Kinder entfällt ein Aufenthaltsort, an dem sie sich geschützt im Freien aufhalten können. Es wird außerdem befürchtet, dass die EG-Wohnung extrem dunkel wird und zu einem Grund für den Auszug werden könnte. Nach dem Bebauungsplan würde in 20 m Entfernung zur Virchowstraße 8 ein Haus stehen, welches Schatten auf das Grundstück wirft. Es besteht die Sorge, dass alles zugebaut wird und ein zu nahes Gegenüber entsteht, dass der Wohnung jegliches Licht nimmt (Virchowstr. 11). Die Abstände der Häuser zur Grundstücksgrenze Virchowstr. 13 sind zu	Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Helligkeit in allen Wohnungen und auf den Freiflächen der Nachbargrundstücke / der Grünanlage ausreichend ist, wenn die Abstandsregelungen der jeweils geltenden Bauordnung eingehalten werden (vgl. auch Hessischer Verwaltungsgerichtshof 4. Senat, vom 20.11.2006). Gleichlautend auch das OVG NRW, Urteil v. 14.1.1994- 7 A 2002/92: das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundene Beeinträchtigungen des Nachbarn werden erst dann rechtlich mit der Folge des Entstehens eines nachbarlichen Abwehranspruchs relevant, wenn die gesetzlich festgelegten Abstandsflächen unterschritten werden. Die nach der Brandenburgischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen tiefen zu den benachbarten Grundstücken bzw. Gebäuden werden durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes in jedem Fall eingehalten. Auch wird die zulässige Obergrenze für Geschossflächen in den Baugebieten nach § 17 der Baunutzungsverordnung nicht überschritten. Für die Helligkeit bzw. die Besonnung von Wohnungen gibt es keine verbindlichen Schwellenwerte. Eine Orientierung kann die DIN 5034 sein, die davon ausgeht, dass eine Stunde Sonne am 17. Januar in einem Wohnraum jeder Wohnung ausreichend ist. Dieser Orientierungswert wird, wie oben dargestellt, jedoch erst bei Unterschreitung der Abstandsflächen relevant. Dieser Minimalwert wird darüber hinaus aufgrund der festgesetzten Obergrenzen von maximal 10 m (im Innenbereich) bzw. 13 m (an der Petersilienstraße) bei weitem nicht erreicht, die Besonnungsdauer ist auch

gering, sodass die Gärten der Virchowstraße stärker verschattet werden. Die 'Massenbebauung' beeinträchtigt die Wohnqualität der Virchowstr. 7.	am 17. Januar wesentlich länger. Gegenüber der derzeitigen Situation wird die Verschattung der Grundstücksfreiflächen nach Norden zunehmen, dies jedoch nicht in einem unzulässigen oder unzumutbaren Maße. Im Rahmen von Verschattungsstudien zum Entwurf des städtebaulichen Konzeptes wurden auch die Schattenwirkungen für die bestehende Bebauung untersucht. Es lässt sich feststellen, dass eine Beeinträchtigung durch Schatten von neuen Gebäuden für die bestehende Bebauung im Norden nur bei extrem niedrigem Sonnenstand kurzzeitig auftreten würde (also im Winter). Hier würde allerdings teilweise bereits auch der Schatten des Punkthochhauses und der Wohnscheibe überlagernd wirken. Ungeachtet der hinsichtlich der Abstandsflächen bauordnungsrechtlich einwandfreien Festsetzungen wird zur Optimierung der städtebaulichen Situation im Übergangsbereich zwischen den Wohngrundstücken Virchowstraße und den geplanten Wohngebäuden im Blockinnenbereich verschiedene Anpassungen des Bebauungsplans vorgenommen: im östlichen Teil des reinen Wohngebietes liegen die Baugrenzen nunmehr 6 m vor den südlichen Grundstücksgrenzen der Virchowstraße 3 bis 6. Damit wird die bauordnungsrechtlich zulässige Mindestabstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3 m verdoppelt, um die besondere Wohnqualität der Gebäude an der Virchowstraße wie auch im reinen Wohngebiet zu sichern bzw. zu erhalten (Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen, der gegenseitigen Einsichtnahme, Ermöglichung eines aufgelockerten, durchgrüntem Charakters der Siedlung, Verringerung von Verschattungseffekten). Da die Virchowstraße 7 bis 9 geringere Grundstückstiefen aufweisen, wird hier im südlich angrenzenden westlichen Teil des reinen Wohngebietes der Abstand zwischen Grundstücksgrenzen und Baugrenzen auf 8 m erhöht, um eine vergleichbare Qualität zu erreichen.). Im rückwärtigen Bereich der Petersilienstraße 26-28 (trotz geringerer Tiefe der Grundstücke Virchowstraße 10-13) beträgt der Abstand der Baugrenzen nach Norden wiederum 6 m in Entsprechung des konkreten Bauvorhabens. Der Abstand von 6 m ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt: a) es erfolgt hier nach Norden eine Zurücksetzung der dritten Vollgeschosse
--	--

	um mindestens 1,50 m, somit ist in diesen Abschnitten eine Zweigeschossigkeit mit Traufhöhen von ca. 6 m gegeben (möglich wären bis zu 8 m); b) die dreigeschossigen Gebäudeteile liegen mit ihrer Gebäudekante unter der zulässigen Höhe von 10 m; c) durch die zur nördlichen Baugrenze 'gekippte' (nicht parallele) Anordnung der geplanten Gebäude vergrößert sich zusätzlich der Abstand zu den nördlichen Grundstücksgrenzen (da die Baufelder nach Norden nicht maximal ausgeschöpft werden). Darüber hinaus wird vorgeschrieben, dass die Gebäude im reinen Wohngebiet nach Norden – sofern sie sich unmittelbar vor den Grenzen der Grundstücke Virchowstraße befinden – im dritten Obergeschoss um mindestens 1,50 m zurück zu staffeln sind. Für die benachbarten Bestandsgebäude werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Höhen der Gebäude im WR-Gebiet nicht beeinträchtigt. Nach der Erhöhung der Abstände der Baugrenzen wie oben beschrieben beträgt die Entfernung zwischen der Neubebauung im WR-Gebiet und den rückwärtigen Fassaden der Hauptgebäude an der Virchowstraße mindestens 26 m. Der vorher im Bebauungsplanentwurf dargestellte Mindestabstand betrug noch 21 m; auch bei diesem Abstand kann nicht von einer Einschränkung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesprochen werden. Durch die nicht überbaubaren Zäsuren im WR-Gebiet verbleibt auch eine hinreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung für die Nordgrundstücke.
Der Bebauungsplan ist in folgenden Punkten zu überarbeiten: größere Abstände zwischen den einzelnen Häusern, Begrenzung der Geschosszahl auf 2; damit entsteht mehr Raum für Begrünung und Grünflächen, eine höhere Wohnqualität auch für mögliche neue Bewohner und eine bessere Sonnenausnutzung für die neu zu schaffenden Grünflächen.	Grundsätzlich trifft es zu, dass durch größere Abstände zwischen den möglichen Gebäuden ein mehr an begrünten Freiflächen entstehen kann. Die im Bebauungsplan festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen stellen nur einen maximal möglichen Rahmen dar, der mit einem neuen Gebäude ausgefüllt werden kann. Die Gebäude können also hinsichtlich ihrer Grundfläche in der Ausführung auch kleiner ausfallen. Das gleiche gilt für die Geschossigkeit: es sind sowohl dreigeschossige wie auch zweigeschossige Gebäude möglich. Mit dem Bebauungsplan wird also dem möglichen Bauherrn eine gewisse städtebaulich verträgliche Bandbreite der Bebauungsdichte zugestanden. Inwieweit diese ausgeschöpft wird, ist auch von der Marktnachfrage abhängig.

	Grundsätzlich gilt jedoch, dass auch bei Ausschöpfung der maximal möglichen Überbauung die Tiefe der nach Brandenburgischer Bauordnung zulässigen Abstandsflächen und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.
Es kommt zu Beeinträchtigungen wegen der Sicht auf eine kahle Häuserwand von der Bestandsbebauung Virchowstraße aus. Das kann nicht hingenommen werden. Die freie Sicht wird zugestellt (Virchowstraße 12). Die Häuser stehen zu dicht am Grundstück Virchowstraße 8. Die Wohnung wurde gewählt, weil die Südseite einen sonnigen Blick bietet und niemand ins Fenster schaut. Die Bebauung würde den Vorteil des freien Blicks verstellen und die Wohnqualität einschränken.	Grundsätzlich besteht kein Anrecht auf einen unverbauten Blick, dies gilt in innerstädtischen Bereichen umso mehr. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten, insofern können auch keine Forderungen hinsichtlich einer besseren Besonnung oder der Vermeidung von Einsichtnahme erfüllt werden. Die vorhandene Situation mit den unbebauten Brachflächen soll nicht dauerhaft fixiert werden, da dies nicht der angestrebten Entwicklung als Wohnstandort entspricht sowie als allgemeiner städtebaulicher Missstand eingestuft werden kann. Einzelinteressen der Anwohner der Virchowstraße sind hier zurückzustellen. Die beschriebene 'kahle Häuserwand' ist voraussichtlich nicht zu erwarten, da bei den neuen Gebäuden auch Fenster oder Eingänge nach Norden zulässig sind. Ungeachtet der hinsichtlich der Abstandsflächen bauordnungsrechtlich einwandfreien Festsetzungen wird zur Optimierung der städtebaulichen Situation im Übergangsbereich zwischen den Wohngrundstücken Virchowstraße und den geplanten Wohngebäuden im Blockinnenbereich verschiedene Anpassungen des Bebauungsplans vorgenommen: im östlichen Teil des reinen Wohngebietes liegen die Baugrenzen nunmehr 6 m vor den südlichen Grundstücksgrenzen der Virchowstraße 3 bis 6. Damit wird die bauordnungsrechtlich zulässige Mindestabstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3 m verdoppelt, um die besondere Wohnqualität der Gebäude an der Virchowstraße wie auch im reinen Wohngebiet zu sichern bzw. zu erhalten (Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen, der gegenseitigen Einsichtnahme, Ermöglichung eines aufgelockerten, durchgrüntem Charakters der Siedlung, Verringerung von Verschattungseffekten). Da die Virchowstraße 7 bis 9 geringere Grundstückstiefen aufweisen, wird hier im südlich angrenzenden westlichen Teil des reinen Wohngebietes der Abstand zwischen Grundstücksgrenzen und Baugrenzen

	zen auf 8 m erhöht, um eine vergleichbare Qualität zu erreichen. Im rückwärtigen Bereich der Petersilienstraße 26-28 (trotz geringerer Tiefe der Grundstücke Virchowstraße 10-13) beträgt der Abstand der Baugrenzen nach Norden wiederum 6 m in Entsprechung des konkreten Bauvorhabens. Der Abstand von 6 m ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt: a) es erfolgt hier nach Norden eine Zurücksetzung der dritten Vollgeschosse um mindestens 1,50 m, somit ist in diesen Abschnitten eine Zweigeschossigkeit mit Traufhöhen von ca. 6 m gegeben (möglich wären bis zu 8 m); b) die dreigeschossigen Gebäudeteile liegen mit ihrer Gebäudekante unter der zulässigen Höhe von 10 m; c) durch die zur nördlichen Baugrenze 'gekippte' (nicht parallele) Anordnung der geplanten Gebäude vergrößert sich zusätzlich der Abstand zu den nördlichen Grundstücksgrenzen (da die Baufelder nach Norden nicht maximal ausgeschöpft werden). Darüber hinaus wird vorgeschrieben, dass die Gebäude im reinen Wohngebiet nach Norden – sofern sie sich unmittelbar vor den Grenzen der Grundstücke Virchowstraße befinden – im dritten Obergeschoss um mindestens 1,50 m zurück zu staffeln sind. Damit wird ebenfalls eine visuelle Verbesserung für die benachbarten Bewohner erreicht (Gebäudewand erscheint weniger massiv).
Die Abstände der mehrgeschossigen Gebäude zur Grundstücksgrenze (Virchowstr. 14) werden nicht eingehalten. Eine deutliche Minderung der Wohnqualität ist die Folge.	Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden im WR zu den Nachbargrundstücken eingehalten, insofern stehen diese nicht zu dicht an den Grundstücksgrenzen. Gemäß Brandenburgischer Bauordnung gilt, dass vor den Außenwänden von Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Geschossen und nicht mehr als 9 m Wandhöhe als Tiefe der Abstandsfläche 3 m zur Grundstücksgrenze genügt. Zwar gilt im WR-Gebiet eine Gebäudeoberkante von bis zu 10 m, diese dürfte jedoch nicht unmittelbar an den Nordseiten der überbaubaren Flächen zur Umsetzung kommen. Hier wäre eine Rückstaffelung des oberen Geschosses notwendig. Mit der Einhaltung der Abstandsflächen kann nach geltender Rechtsprechung grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Von einer deutlichen Minderung der Wohnqualität kann daher nicht die Rede sein.

	Ungeachtet der hinsichtlich der Abstandsflächen bauordnungsrechtlich einwandfreien Festsetzungen wird zur Optimierung der städtebaulichen Situation im Übergangsbereich zwischen den Wohngrundstücken Virchowstraße und den geplanten Wohngebäuden im Blockinnenbereich verschiedene Anpassungen des Bebauungsplans vorgenommen: im östlichen Teil des reinen Wohngebietes liegen die Baugrenzen nunmehr 6 m vor den südlichen Grundstücksgrenzen der Virchowstraße 3 bis 6. Damit wird die bauordnungsrechtlich zulässige Mindestabstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3 m verdoppelt, um die besondere Wohnqualität der Gebäude an der Virchowstraße wie auch im reinen Wohngebiet zu sichern bzw. zu erhalten (Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen, der gegenseitigen Einsichtnahme, Ermöglichung eines aufgelockerten, durchgrüntem Charakters der Siedlung, Verringerung von Verschattungseffekten). Da die Virchowstraße 7 bis 9 geringere Grundstückstiefen aufweisen, wird hier im südlich angrenzenden westlichen Teil des reinen Wohngebietes der Abstand zwischen Grundstücksgrenzen und Baugrenzen auf 8 m erhöht, um eine vergleichbare Qualität zu erreichen. Im rückwärtigen Bereich der Petersilienstraße 26-28 (trotz geringerer Tiefe der Grundstücke Virchowstraße 10-13) beträgt der Abstand der Baugrenzen nach Norden wiederum 6 m in Entsprechung des konkreten Bauvorhabens. Der Abstand von 6 m ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt: a) es erfolgt hier nach Norden eine Zurücksetzung der dritten Vollgeschosse um mindestens 1,50 m, somit ist in diesen Abschnitten eine Zweigeschossigkeit mit Traufhöhen von ca. 6 m gegeben (möglich wären bis zu 8 m); b) die dreigeschossigen Gebäudeteile liegen mit ihrer Gebäudekante unter der zulässigen Höhe von 10 m; c) durch die zur nördlichen Baugrenze 'gekippte' (nicht parallele) Anordnung der geplanten Gebäude vergrößert sich zusätzlich der Abstand zu den nördlichen Grundstücksgrenzen (da die Baufelder nach Norden nicht maximal ausgeschöpft werden). Darüber hinaus wird vorgeschrieben, dass die Gebäude im reinen Wohngebiet nach Norden – sofern sie sich unmittelbar vor den Grenzen der Grundstücke Virchowstraße befinden – im dritten Obergeschoss um mindestens 1,50 m zurück zu staffeln sind.
Der zukünftigen Bauherrengemeinschaft wurde bei einer Beratung von der	Die genannten Haustypen stellen keine planungsrechtlich relevanten Beg-

Beteiligung der Öffentlichkeit – Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

DSK und von Vertretern der Stadt vor über zwei Jahren auf die Frage nach der Bebauung des Areals klar gesagt: "mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern, höchstens mit ausgebautem Dachgeschoss." Hierzu fühlen sich die Bewohner ungerecht behandelt und können eine Wertminderung des Hauses durch die Bebauung nicht akzeptieren. Die Werthaltigkeit der Bebauung der südlichen Virchowstraße und angrenzender Bereiche wird durch Immissionen, Verschattung und Baumaschinen in zweiter Reihe gemindert. Die Vermietbarkeit der Wohnungen in der Virchowstraße wird gemindert.	riffe dar. Maßgeblich sind vielmehr Kategorien wie die Art der Nutzung (Wohnen), das Maß (Gebäudehöhe, Geschossigkeit) oder die überbaubare Fläche (Lage, Größe der Grundfläche und der Geschossfläche). Hierzu haben sich seit dem erwähnten Gesprächstermin keine grundsätzlichen Änderungen hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung ergeben. Dieser stand bereits zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung im März 2007 fest. Nach wie vor soll eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung entstehen, bei der die gesunden Wohnverhältnisse im Bestand wie im Neubauteil gewahrt bleiben. Aus den Zielsetzungen des Bebauungsplans kann nicht auf eine Wertminderung oder Minderung der Vermietbarkeit im Umfeld geschlossen werden. Aufgrund des städtebaulich geordneten Umfeldes nach Realisierung der BP-Festsetzungen und der Herstellung von Rechtssicherheit kann vielmehr eher von einer Wertsteigerung der Grundstücke im Block ausgegangen werden.
---	--

4. Vermeidung von Immissionen durch Stellplätze / Zuwegungen an den nördlichen Grundstücksgrenzen

Stellungnahmen	Auswertung
Die südausgerichteten Wohnungen der Virchowstraße, tw. mit Terrassen und Balkonen sowie neu entstandenen Gartenflächen, werden durch unmittelbar anschließende Parkplätze und Zuwegungen beeinträchtigt. Die Wohnqualität wird durch Abgase und Lärm gemindert, dies verstößt gegen Sanierungsziele. Durch Zufahrten und Parkplätze gibt es eine Lärmbelästigung und Luftverschmutzung. Die Stellflächen für Pkw sind von den Grundstücksgrenzen ins Zentrum der Bebauung zu verlegen, damit eine geringere Abgas- und Lärmkonzentration an den Grundstücksgrenzen Virchowstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Petersilienstraße entsteht. Durch die Zufahrtstraße entsteht ein hoher Lärmpegel für die Bebauung	Der Anregung zum Verzicht auf Stellplätze an den Grenzen der Grundstücke Virchowstraße wird entsprochen. Im Bebauungsplan wird nunmehr ein 6 bis 8 m breiter Bereich festgesetzt, in dem Stellplätze und Garagen ausgeschlossen sind. Diese Festsetzung hat nicht nur nachbarschützenden Charakter, sondern dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da längere Erschließungswege von der Petersilienstraße aus zu rückwärtigen Grundstücksbereichen vermieden werden. Eine weitere Festsetzung reglementiert die Anzahl der zulässigen Stellplätze (ebenerdige Stellplätze: im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet ist für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unabhängig von ihrer Grundfläche nur 1 Stellplatz je Wohneinheit zulässig). Ansonsten wird die Zulässigkeit der Anzahl und Lage von Stellplätzen auf

Beteiligung der Öffentlichkeit – Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage

im Norden.	Grundstücken bauordnungsrechtlich geregelt.
Die Ruhe und Stille der Virchowstraße wäre durch die Bebauungsabsicht Petersilienstraße gestört.	Die neu zu schaffenden Straßen im Planungsgebiet dienen allein der Erschließung der Wohneinheiten im Blockinnenbereich. Daher wird sich keine gravierende und unzumutbare Verschlechterung des Lärmpegels ergeben.

5. Verbesserung der allgemeinen städtebaulichen Einfügung der geplanten Bebauung

Stellungnahmen	Auswertung
Die massiven Baukörper widersprechen den Regeln zur Bebauung der Modellstadtregion. Eine Bebauung mit Stadt villen sprengt völlig den Charakter dieses Wohn-Carrés mit schönen Häusern der Gründerzeit, die z.T. denkmalgeschützt sind. Die Neubauten sollten nicht noch einen weiteren Stilbruch mit sich bringen (in der Petersilienstraße befinden sich schon Altbauten und Plattenbauten gegenüber), sondern den vorhandenen Stil in der Petersilienstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Virchowstraße ergänzen. Die Cottbuser Innenstadt besitzt ohnehin schon wenig Einheitlichkeit; es wäre ein Gewinn, wenn wenigstens an dieser Stelle eine Lücke geschlossen wird. Zur Petersilienstraße sollte eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung statt einer Bebauung mit einzeln stehenden Stadt villen erfolgen, da diese nicht in die Innenstadt passt. Bereits jetzt ist eine geschlossene Bebauung im Bestand vorhanden, die wunderschön aussieht. Mit der Bebauung wäre die 'lichte Atmosphäre' des Stadtviertels vorbei. Es sollte Respekt und Rücksicht vor der historischen Stadtsilhouette gelten.	Es wird unterstellt, dass mit der 'Modellstadtregion' das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus gemeint ist. Hierzu ist zu antworten, dass die mögliche Bebauung nicht im Widerspruch zu den in der Rahmenplanung dargestellten Sanierungszielen steht, sondern diese sogar ausdrücklich unterstützt. So besteht u.a. das Ziel, die Innenstadt als Wohnstandort mit lebendigen, wieder erkennbaren Quartieren in verträglicher Mischung mit anderen Nutzungen zu stärken. Mit der Ermöglichung der Wohnneubauung werden Brachflächen sinnvoll wiedergenutzt, die Wohnnutzung entspricht auch der Umfeldnutzung. Es besteht auch keine regelmäßige Bautypik im Modellstadtgebiet und auch nicht in dem Stadtquartier, zu dem das Bebauungsplangebiet gehört. Daher lässt sich keine 'Pflicht' für eine geschlossene Blockrandstruktur ableiten. Eine Bebauung zur Petersilienstraße mit Stadt villen, die zugleich eine Blockrandfassung wie auch eine individuelle Bauweise zum Ausdruck bringt, hat dagegen z.B. ein Vorbild in der historischen Bebauung nördlich der Puschkinpromenade. Hier wird deutlich, dass ein unmittelbares Nebeneinander von geschlossenen und unterbrochenen Gebäudekanten zur Straße dennoch ein attraktives Ensemble bilden kann. Zu besonderen Stilelementen vorhandener Gebäude (z.B. Fassaden) und der möglichen Rückschlüsse auf die geplante Bebauung erfolgen im Bebauungsplan keine Festsetzungen. Diese sind im nachgeordneten Bauantragsverfahren abzustimmen.

	Die mögliche Bebauung ist mit ihrer maximalen Dreigeschossigkeit und der offenen Bauweise auch keineswegs als 'massiv' oder den Maßstab der Umgebung sprengend einzustufen. Im Kontext der Wohnscheibe mit dem offenen Wohnhof im Süden und der gründerzeitlichen Blockrandbebauung im Norden ist die geplante Bebauung als städtebaulich 'vermittelt' einzustufen. Zugleich wird ein hoher Wohnwert durch die offene Bauweise ermöglicht. Eine völlig geschlossene Blockrandbebauung zur Petersilienstraße wäre aufgrund der damit verbundenen Verschattung der nach Norden liegenden Gebäudeseiten und Freiflächen ungünstig. Die in Teilen durchlässige Bebauung gewährleistet dennoch den Eindruck eines baulich gefassten Blockrandes.
Die Bebauung sollte sich an dem gewachsenen Straßenzug Petersilienstraße orientieren.	Eine Orientierung am gewachsenen Straßenraum Petersilienstraße ist durch die Festsetzung, dass die Gebäudevorderkante am Blockrand errichtet werden muss (Baulinie), gegeben.
Die Baukörperhöhen schränken die Individualität der vorhandenen, teilweise auch als Baudenkmal eingestuft und mit vielen Investitionen versehenen Wohngebäude maßgeblich ein.	Die maximal zulässigen Gebäudehöhen liegen mit 10 m im Innenbereich sowie 13 m an der Petersilienstraße noch deutlich unter der Höhe der meisten Bestandsgebäude des Blockrandes. Hinzu kommt, dass die obersten Geschosse jeweils als Staffelgeschoss zurückgesetzt werden müssen. Eine Einschränkung der Individualität vorhandener Gebäude wird daher nicht gesehen.
Der Bebauungsplanentwurf bleibt ungenau und vage, das öffnet einer 08/15-Bebauung wie am Spreeufer, Schlachthofstraße, Tür und Tor. Der Bebauungsplan lässt nicht erkennen, dass bei der Bebauung ähnliche Auflagen erfüllt werden müssen, wie im Sanierungsgebiet, u.a. Virchowstraße. Es gibt zu viele Freiräume für mögliche Investoren.	Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist, er regelt grundsätzliche Dinge wie die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Zwar können theoretisch auch baugestalterische Aspekte als Festsetzungen aufgenommen werden, diese müssen sich jedoch städtebaulich gut begründen lassen, etwa durch ein besonderes, eigenständiges Gepräge eines Quartiers, das es durch gestalterische Festsetzungen zu schützen gilt. Dies ist bei dem Block Petersilienstraße nicht gegeben. Eine Überreglementierung würde auch die Baufreiheit der Grundstückseigentümer unzulässig einschränken. Ob und in welchem Umfang Bauauflagen im Sanierungsgebiet zu erfüllen sind, hängt von der jeweiligen örtlichen Situation ab (z.B. von der Lage eines Objektes innerhalb eines schützenswerten Ensembles). Die generelle Aussage, dass im Sanierungsgebiet hohe Auflagen zu erfüllen

	sind, kann nicht getroffen werden. Allerdings sind im Kontext der Städtebaufördermittel-Gewährung ggf. bestimmte Sanierungsaufgaben zu erfüllen. Dies trifft jedoch nicht auf Neubauten zu.
--	---

6. Alternative Vorschläge für Bebauung im Innenbereich

Stellungnahmen	Auswertung
Es ist zu prüfen, inwieweit eine Treppenhauweise von ausschließlich nach Süden ausgerichteten Wohnungen mit großzügigen Balkonen / Terrassen denkbar ist, zumal dann die Unterbringung der benötigten Pkw-Stellplätze unter dem abgestuften Baukörper erfolgen könnte. Die Restflächen können dann als Grünbereiche, Spielplatz genutzt werden.	Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden diverse städtebauliche Varianten diskutiert, u.a. in einem Expertengremium. Im Ergebnis wurde das dem Bebauungsplan zugrundegelegte Konzept als städtebaulich besonders tragfähig für die Entwicklung des Standortes und die Förderung der innerstädtischen Wohnnutzung angesehen. Die vorgeschlagene Treppenhauweise würde einen zu großen Bruch im Stadtgefüge zwischen gründerzeitlicher Blockrandstruktur und Plattenbauten führen, z.B. würde keine blockrandfassende Bebauung mehr möglich sein. Es würde die Gefahr einer Überdimensionierung der Bebauung und damit Beeinträchtigung des Bestandes entstehen.
Der Hof sollte nicht mit Einheitsbauten bebaut werden, er sollte einen grünen Charakter erhalten.	Eine einheitliche Bauweise wird durch den Bebauungsplan nicht vorgeschrieben. Ein individuelles Erscheinungsbild – im Rahmen der grundlegenden städtebaulichen Festsetzungen – ist möglich. Ein grüner Charakter der neu zu schaffenden Siedlung ist ein explizites Ziel des Bebauungsplans.

7. Minimierung von Versiegelung / Berücksichtigung von Sanierungszielen zur Entsiegelung

Stellungnahmen	Auswertung
Zuwegungen und Anliegerstraßen sowie Parkplätze sind im Innenbereich zu minimieren. Dies ist im Bebauungsplan festzusetzen unter Berücksichtigung der Sanierungsziele.	Im Bebauungsplan wird nunmehr ein 6 bis 8 m breiter Bereich festgesetzt, in dem Stellplätze und Garagen ausgeschlossen sind. Diese Festsetzung hat nicht nur nachbarschützenden Charakter, sondern dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da längere Erschließungswegen von der Petersilienstraße aus zu rückwärtigen Grundstücksbereichen vermieden werden. Eine weitere Festsetzung reglementiert die Anzahl der zulässigen Stellplätze (ebenerdige Stellplätze: im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet ist für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unabhängig von ihrer Grundfläche nur 1 Stellplatz je Wohneinheit zulässig). Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig ist. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Weitere Angaben zur Größe, Lage und Anzahl von Straßen und Stellplätzen in den Neubaugebieten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Diese sind im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen.
Die Rücknahme der Baudichte sowie die Entkernung und Entsiegelung rückwärtiger Grundstücksflächen sind Sanierungsziele, was auch durch die Abbruchförderung für den Innenbereich des Blocks zum Ausdruck kam. Dagegen wird verstoßen.	Es trifft zu, dass die Entkernung und Entsiegelung von verdichteten Blockinnenbereichen ein Sanierungsziel ist. In gleichem Maße sind jedoch auch die Entwicklung von ungenutzten Brachflächen und Baulücken und die Förderung des Wohnens in der Innenstadt wichtige Sanierungsziele. Diese haben am Standort Petersilienstraße Priorität, da es sich um einen städtebaulich ungeordneten Bereich mit Brachen und nach Süden offener Blockkante handelt. Aus einer erfolgten Abbruchförderung lässt sich nicht ableiten, dass im

	Nachgang keine Bebauung mehr erfolgen darf. Der erfolgte Abbruch auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 erfolgte vor dem Hintergrund der Schaffung eines Neubauvorhabens mit Wohnen und Kultur (Planung wurde nicht weiterverfolgt).
Das Sanierungsziel einer Standortentwicklung als attraktives grünes Wohnquartier mit viel Platz und Ruhe ist umzusetzen.	Die Entwicklung des Standortes mit Wohnnutzungen unter Einbeziehung des Blockinnenbereichs ist als Sanierungsziel verankert (s. 5. Fortschreibung der Rahmenplanung). Die genannte Zielsetzung 'attraktives grünes Wohnquartier' liegt dem städtebaulichen Konzept für den Block zugrunde. Auch für die Bewohner im Umfeld wird sich nach Realisierung der Bauvorhaben auf den Brachflächen nichts an dieser Einstufung ändern. Der gesamte Block wird nach wie vor durch einen hohen Grünanteil geprägt sein, der über dem der meisten anderen innerstädtischen Quartiere liegt.
Durch die Baumassen in zweiter Reihe, relativ geringe Abstände und die Baukörperhöhen werden die Ruhe und Naturbelassenheit vollkommen verändert, Flora und Fauna werden geschädigt.	Die vorhandene Ruhe und Naturbelassenheit basiert derzeit auf dem Brachliegen der vorhandenen blockinternen Grundstücksflächen. Dies stellt jedoch nicht das von der Stadt angestrebte Entwicklungsziel für die Flächen für die Wohnflächenentwicklung sehr geeigneten innerstädtischen Bereich dar. Auch nach dem Bau von Wohnhäusern unter der Maßgabe der Bebauungsplanfestsetzungen wird der Bereich von 'Ruhe' und viel Grün geprägt sein. In einen naturschutzrechtlichen Fachbeitrag, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, konnte keine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange durch die Umsetzung der Bebauungsplanziele festgestellt werden.

8. Überprüfung der Aussagen zu überbaubaren Flächen auf dem Grundstück Petersilienstraße 26-28

Stellungnahmen	Auswertung
Die vorgesehene Bebauung auf dem Grundstück Petersilienstraße 26-28 ist zu überprüfen, da entgegen der Annahmen der Begründung an der Straße keine offene Bebauung mit Stadtvillen entsteht, sondern die vorhandene Blockrandbebauung erhalten bleibt (Änderung der Lärm-, Schall- und Belüftungssituation).	Die Erhaltung des Bestandsgebäudes steht nicht im Widerspruch zu den Ausführungen in der Begründung. Darin wird dargestellt, dass im Bereich der Petersilienstraße 26-28 aufgrund des Bestandsgebäudes keine Unterteilung der überbaubaren Fläche erfolgt und das hiermit planungsrechtlich der Erhalt wie auch die bauliche Erweiterung des Bestands ermöglicht werden soll. Der Erhalt des Bestandes steht nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da dieser Bestandteil des historischen Blockrandes ist. Die Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes in der Begründung wird jedoch hinsichtlich der Zulässigkeit der Erhaltung des Bestandsgebäudes präzisiert. Weder durch den Erhalt der Bestandsbebauung (inkl. Anbau) noch durch einen Neubau nach Abriss des Bestandsgebäudes sind nachteilige Auswirkungen hinsichtlich Immissionen und Belüftung auf bestehende wie geplante Nutzungen im Umfeld zu erwarten. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen und eine ausreichende Belüftung wie Belichtung bleiben in beiden Fällen gewahrt. Dies wird schon allein durch die Festsetzungen einer überwiegend offenen Bauweise und der begrenzte Bauhöhe gewährleistet. Lärmaspekte haben aufgrund der Festsetzung als Wohngebiete (auch der südlich der Petersilienstraße angrenzende Bereich ist als Wohngebiet einzustufen) keine Relevanz. Lärmkonflikte durch die Nachbarschaft unpassender Nutzungen sind damit nicht zu erwarten.

9. Erhöhung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Petersilienstraße 26-28

Stellungnahmen	Auswertung
Die überbaubare Fläche des Flurstücks 254 ist mit 210 qm je Baufeld zu gering (GRZ 0,23, GFZ 0,65) Die Innenstadt weist dagegen Werte zwischen 1,4 und 3,9 auf. Mit dieser Vorgabe ist den Eigentümern der Fläche die von ihnen vorgeschlagene Bebauung mit 2 kleinen Stadtvillen und einer überbauten Fläche von 231 qm je Gebäude nicht mehr möglich. Die Bebauung ist damit nicht mehr wirtschaftlich tragfähig. Damit ist eine Beteiligung des Eigentümers verbunden. Der vom Eigentümer eingereichte Bebauungsvorschlag stellt bereits eine Kompromisslösung dar, resultierend aus den Vorgesprächen. Bei der favorisierten Villenlösung wird außerdem ein ausgesprochen hoher Grünanteil für das gestalterische Konzept erhalten.	Der geforderten Erhöhung der zulässigen Grundfläche sowie analog auch der zulässigen Geschossfläche wird entsprochen. Auch mit den höheren Werten können die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans gewährleistet werden. Nach inzwischens erfolgten weiteren Anpassungen wird eine GR von 300 qm und eine GF von 730 qm für jede überbaubare Fläche festgesetzt.

10. Verkehrsberuhigung in der Petersilienstraße

Stellungnahmen	Auswertung
Die Petersilienstraße sollte komplettverkehrsberuhigt werden, Tempo 30 oder besser Spielstraße. Die Kinder spielen auf der Straße, viele parkende KFZ machen die Straße für Kinder unübersichtlich. Durch die weitere Sanierung werden noch mehr junge Familien in das Quartier kommen.	Die Petersilienstraße soll den Charakter einer Anliegerstraße behalten, Tempo 50 wird es hier nicht geben. Bei der Neugestaltung des Straßensystems der Petersilienstraße wurde ein Fahrprofil von 5,5 m mit einem Gehweg auf der Nordseite, der eine Breite von mindestens 1,5 m aufweist, geschaffen. Auf der Nordseite der Petersilienstraße und im südwestlichen Bereich wurden in Teilbereichen Parkstreifen realisiert. Die Umgestaltung der Petersilienstraße wird 2010 abgeschlossen sein. Gebietsfremder Durchgangsverkehr ist in der Petersilienstraße nicht zu erwarten. Zur Karl-Marx-Straße wird eine Ausfahrtnöglichkeit nach Norden vorerst nicht geschaffen.

Anlage 3a: Auswertung von zwei Stellungnahmen, Eingang nach der Offenlage, Stand 21.04.2011

Nach erfolgter Offenlage sowie einer Informationsveranstaltung für die Bürger zu den Ergebnissen der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens am 27.09.2010 gingen drei weitere Stellungnahmen ein, die nachfolgend ausgewertet werden. Die Auswertung erfolgt bezogen auf die jeweiligen Stellungnahmen, also ohne thematische Sortierung der verschiedenen Teilaspekte.

1. Stellungnahme Anlieger Virchowstraße 10-12 (Schreiben vom 09.10.2010 / 31.10.2010/18.04.2011)

Stellungnahmen	Auswertung
Einzige Veränderung zum Planentwurf vom April 2010 ist die Festlegung, dass in den 6 m Bauabstand keine Zufahrten und Stellplätze angelegt werden dürfen.	Die Stellungnahme bezieht sich auf den Zwischenstand des Bebauungsplans, der im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 21.04.2010 präsentiert wurde. Darin war bereits eine Verdoppelung des Abstandes der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücksgrenzen von 3 auf 6 m gegenüber der Fassung zur Offenlage eingearbeitet. Darüber hinaus wurde ein Bereich zwischen den Baugrenzen im WR und den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Virchowstraße festgelegt, in dem Zufahrten und Stellplätze ausgeschlossen sind sowie eine Rückstaffelung der Gebäudeoberkanten des 3. OG im WR um 1,50 m auf den Nordseiten vorgeschrieben. Es sind damit in der Summe drei wesentliche Änderungen erfolgt, die eine Optimierung der städtebaulichen Zielsetzungen im Übergangsbereich zwischen Planung (WR) und Bestand (WA 1) bewirken. Es ist anzumerken, dass für diese Änderungen kein zwingendes planungsrechtliches Erfordernis bestand, also auch ohne diese Änderungen keine gravierenden Beeinträchtigungen der bestehenden Wohngebiete zu erwarten gewesen wären (abgeleitet aus der Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen und der Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen in reinen Wohngebieten nach Bau-nutzungsverordnung).
Die Anregungen einer maximal zweigeschossigen Innenbebauung und großzügigerer Bebauungsabstände wurden nicht berücksichtigt. Es gibt im vorgesehenen BP-Gebiet keinen anderen Bereich, wo eine	Sowohl eine vollständige Beschränkung auf maximal zwei Geschosse wie auch eine Vergrößerung des Bebauungsabstandes zur nördlichen Grenze im WR hätten zur Folge, dass die Brachflächen im Innenbereich nicht

Innenbebauung in gleicher Höhe (3 Geschosse) wie die bestehenden Haupthäuser der Straße in so dichtem Abstand zulässig sein soll (ein Sanierungsziel ist die Rücknahme der Baudichte im Innenbereich). Gleichbehandlung bzgl. Abstand und Bauflächen wie mittlerer Teil B-Plan	mehr wirtschaftlich bebaut werden könnten. Eine Vergrößerung des Abstandes der Bebauungsgrenze im Norden würde bzgl. des Verhältnisses der künftigen Bebauung zu den ihr zugeordneten Grundstücksfreiflächen zu räumlich unausgewogenen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Petersilienstraße 26-28 führen. Für die benachbarten Bestandsgebäude werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Höhen der Gebäude im WR-Gebiet nicht beeinträchtigt. Nach der Erhöhung der Abstände der Baugrenzen wie oben beschrieben beträgt die Entfernung zwischen der Neubebauung im WR-Gebiet und den rückwärtigen Fassaden der Hauptgebäude an der Virchowstraße mindestens 26 m. Der vorher im Bebauungsplanentwurf dargestellte Mindestabstand betrug noch 21 m; auch bei diesem Abstand kann nicht von einer Einschränkung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesprochen werden. Durch die nicht überbaubaren Zäsuren im WR-Gebiet verbleibt auch eine hinreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung für die Nordgrundstücke. Darüber hinaus wird vorgeschrieben, dass die Gebäude im reinen Wohngebiet nach Norden – sofern sie sich unmittelbar vor den Grenzen der Grundstücke Virchowstraße befinden – im dritten Obergeschoss um mindestens 1,50 m zurück zu staffeln sind, insofern ist hier eine Teil-Zweigeschossigkeit vorgeschrieben. Durch die zur nördlichen Baugrenze 'gekippte' (nicht parallele) Anordnung der geplanten Gebäude vergrößert sich zusätzlich der Abstand zu den nördlichen Grundstücksgrenzen (da die Baufelder nach Norden nicht maximal ausgeschöpft werden). Die Geschosse schöpfen die maximal zulässigen Oberkanten nicht aus. Es trifft zu, dass die Entkernung und Entsiegelung von verdichteten Blockkimbereichen ein Sanierungsziel ist. In gleichem Maße sind jedoch auch die Entwicklung von ungenutzten Brachflächen und Baulücken und die Förderung des Wohnens in der Innenstadt wichtige Sanierungsziele. Diese haben am Standort Petersilienstraße Priorität, da es sich um einen städtebaulich ungeordneten Bereich mit Brachen und nach Süden offener Blockkante handelt. Mit der Ermöglichung der Wohnneubebauung werden Brachflächen sinnvoll wiedergenutzt, die Wohnnutzung entspricht auch
---	---

	der Umfeldnutzung. Weiterhin ist anzumerken, dass auch an anderen Orten im Sanierungsgebiet zahlreiche Grundstücksfreiflächen in zweiter Reihe – auch mehrgeschossig – bebaut sind. Da die Virchowstraße 7 bis 9 geringere Grundstückstiefen aufweisen, wird hier im südlich angrenzenden westlichen Teil des reinen Wohngebietes der Abstand zwischen Grundstücksgrenzen und Baugrenzen auf 8 m erhöht, um eine vergleichbare Qualität zu erreichen. Im rückwärtigen Bereich der Petersilienstraße 26-28 (trotz geringerer Tiefe der Grundstücke Virchowstraße 10-13) beträgt der Abstand der Baugrenzen nach Norden wiederum 6 m in Entsprechung des konkreten Bauvorhabens. Der Abstand von 6 m ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt: a) es erfolgt hier nach Norden eine Zurücksetzung der dritten Vollgeschosse um mindestens 1,50 m, somit ist in diesen Abschnitten eine Zweigeschossigkeit mit Traufhöhen von ca. 6 m gegeben (möglich wären bis zu 8 m); b) die dreigeschossigen Gebäudeteile liegen mit ihrer Gebäudekante unter der zulässigen Höhe von 10 m; c) durch die zur nördlichen Baugrenze 'gekippte' (nicht parallele) Anordnung der geplanten Gebäude vergrößert sich zusätzlich der Abstand zu den nördlichen Grundstücksgrenzen (da die Baufelder nach Norden nicht maximal ausgeschöpft werden).
Mit der Bebauung würde der Eindruck des „Eingemauertseins“ entstehen. Auch Probleme der Belüftung, des Stadtklimas sowie des Schalls und ggf. der Verschattung entstehen. Freihaltung von Sicht- und Belüftungssachsen gefordert	Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden im WR zu den Nachbargrundstücken eingehalten, insofern stehen diese nicht zu dicht an den Grundstücksgrenzen. Auch wird die zulässige Obergrenze für Geschossflächen in den Baugebieten nach § 17 der Baunutzungsverordnung nicht überschritten. Grundsätzlich besteht kein Anrecht auf einen unverbauten Blick, dies gilt in innerstädtischen Bereichen umso mehr. Mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken können insofern auch keine Forderungen z.B. hinsichtlich einer besseren Besonnung oder der Vermeidung von Einsichtnahme erfüllt werden. Der Eindruck eines 'Eingemauertseins' ist Ausdruck des subjektiven Empfindens und ist städtebaulich aus o.g. Gründen nicht herzuleiten. Die Abstände der künftigen Bebauung zu den südlichen Grenzen der Grundstü-

	cke Virchowstraße, die offene Bebauung im WR mit freiräumlichen Zäsuren zwischen den Baufeldern sowie die Beschränkung auf max. drei Geschosse bewirken, dass real keine 'Einmauerung' stattfindet. Die vorhandene Situation mit den unbebauten Brachflächen soll nicht dauerhaft fixiert werden, da dies nicht der angestrebten Entwicklung als Wohnstandort entspricht sowie als allgemeiner städtebaulicher Missstand eingestuft werden kann. Die große Entfernung von bis zu 71 m von den rückwärtigen Fassaden der Gebäude der Virchowstraße bis zur Bebauung Petersilienstraße 28 ist für innerstädtische Grundstücke untypisch. Bereits frühzeitig war die Entwicklung der Innenstadt als Wohnstandort ein wichtiges Stadtentwicklungsziel, auch für den Innenbereich des Blocks nördlich der Petersilienstraße wurde seit den 1990er Jahren das Ziel einer baulichen Entwicklung verfolgt. Einzelinteressen der Anwohner der Virchowstraße sind – sofern hier keine gravierenden Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse entstehen, zurückzustellen (Abwägung zugunsten der öffentlichen Belange). Bezüglich der Belüftung bzw. des Stadtklimas sind gemäß der im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführten Umweltanalyse keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mögliche Dach- und Fassadenbegrünungen, die auch positive klimatische Auswirkungen für die bestehenden Nutzungen haben können, werden mit den Investoren im Bereich der Brachflächen abgestimmt. Lärmaspekte haben aufgrund der Festsetzung des Blockinnenbereichs als reines Wohngebiet keine Relevanz. Lärmkonflikte durch die Nachbarschaft unpassender Nutzungen sind damit nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung eines Bereichs an der Nordseite des WR, in dem Stellplätze und Garagen ausgeschlossen sind, erfolgt zudem eine Reduzierung von Erschließungslärm durch PKW für die angrenzenden Grundstücke der Virchowstraße.
Eine räumliche Darstellung der Einordnung im Bestand erfolgte im Rahmen der Bürgerinformation nicht. Es wurde nur der Modellentwurf des Investitionsvorhabens Petersilienstr. 26-28 gezeigt.	Eine räumliche Darstellung des aktuellen Investorenentwurfs im Kontext des Bestandes wurde nicht vorgenommen, da hierfür keine aus städtebaulichen Gründen ableitbare Notwendigkeit bestand (aufgrund der Einhaltung bauordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Vorschriften).

	sowie zusätzlich erfolgter Optimierungen hinsichtlich Stellplatzfreihaltung, Staffellung des obersten Geschosses, Vergrößerung des Abstandes zu den Grundstücksgrenzen, s. auch oben). Der Modellentwurf des Investitionsvorhabens Petersilienstr. 26-28 stammt vom Investor selbst, wurde also nicht gesondert von der Stadtverwaltung angefertigt.
Es wird nachdrücklich darum gebeten, auch für den Bestand das öffentliche Interesse eines attraktiven Innenstadtwohnens zu berücksichtigen und die bestehende Wohnqualität sowie Vermietbarkeit zu erhalten.	Aus den Zielsetzungen des Bebauungsplans kann nicht auf eine Wertminderung oder Minderung der Vermietbarkeit im Umfeld geschlossen werden. Aufgrund des städtebaulich geordneten Umfeldes nach Realisierung der BP-Festsetzungen und der Herstellung von Rechtssicherheit kann vielmehr eher von einer Wertsteigerung der Grundstücke im Block (auch für den Bestand) ausgegangen werden.
Es wird um Festsetzung der zulässigen Vollgeschosszahl (III) im Bestand für die Virchowstraße 10-12 gebeten. Die Sanierung der Häuser ist abgeschlossen. Durch den BP sollte keine erhöhte Zahlungspflicht der Anlieger für anstehende Beiträge (Altanlieger) entstehen.	Zu dem Wunsch einer Festsetzung einer niedrigeren Geschosszahl erfolgt eine eingehende Prüfung. Eine Verringerung der Geschossigkeit ist allein planungsrechtlich zu beurteilen, die Pflicht zur Zahlung eines Herstellungsbeitrags für Altanlieger ist hier nicht relevant. Darüber hinaus ist anzumerken, dass auch ohne einen Bebauungsplan nach § 6 (5) a der Kanalanschlussbeitragsatzung von einer gegenüber dem Bestand höheren Beitragsbemessungsgrundlage auszugehen wäre, da bei bebauten Grundstücken mindestens die "Zahl der nach Maßgabe von § 34 BauGB zulässigen Vollgeschosse" maßgebend ist. Aufgrund der Besonderheit des 3-geschossigen Abschnittes der Virchowstraße auch in Hinsicht auf die Bebauung der nördlichen Straßenseite wurde zur Bemessung der Altanschlüssebeiträge nach § 34 BauGB von 3 Geschossen ausgegangen. Im Bebauungsplan jedoch könnte eine Festsetzung von max. drei Geschossen als ungerechtfertigte Beschränkung des Eigentums aufgefasst werden, auch wenn die Gebäude aktuell saniert sind und mittelfristig voraussichtlich keine Änderungen anstehen. Langfristig gesehen könnte jedoch eine Aufstockung durchaus gewollt sein. Aus städtebaulichen Gründen ist es plausibel, für die niedrigeren Gebäude 10-13 in der Abfolge der südlichen Straßenseite der Virchowstraße eine Aufstockungsmöglichkeit anzubieten, mit der dann eine höhere Homogenität der Gebäudeabfolge und des Erscheinungsbildes des Straßen-

	raums erreicht werden könnte. Nach eingehender städtebaulicher Prüfung kann eine Reduzierung der Obergrenze der Geschossigkeit von V auf IV erfolgen, um den hier vorhandenen niedrigeren Gebäuden Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan wird für den Abschnitt der Gebäude Virchowstraße 01 bis 13 entsprechend geändert. Im Bereich Virchowstraße 14-16 verbleibt die Obergrenze bei V. Die Mindestzahl der Geschosse wird auf III bzw. IV festgesetzt.
--	---

2. Stellungnahme Anlieger Friedrich-Ebert-Straße 16-17, Virchowstraße 1-2 (Schreiben vom 11.10.2010)

Stellungnahmen	Auswertung
Den Eigentümern der Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 12 bis 17 sollte eine Möglichkeit der Erreichbarkeit ihrer Grundstücke aus westlicher Richtung gesichert werden.	Die Behebung von möglichen Defiziten im Stellplatzangebot für Teilbereiche im Bestand ist nicht das Hauptziel des Bebauungsplans, daher erfolgt keine gesonderte Festsetzung von rückwärtigen Erschließungswegen bzw. Stellplätzen. Vorrang hat die angestrebte bauliche Entwicklung des Gebietes. Städtebauliches Ziel ist die bauliche Entwicklung des Blocks mit attraktiven Wohngebäuden entsprechend der gesamtstädtischen Zielsetzung einer Konzentration der Wohnbevölkerung in den inneren Stadtteilen. Die Festsetzung umfangreicher rückwärtiger Erschließungen bzw. Stellplatzflächen würde diesem Ziel entgegenstehen und eine langfristig tragfähige städtebauliche Lösung für den Bereich verhindern. Mit dem Bebauungsplan wird eine Gesamtentwicklung des Blockes planungsrechtlich gesichert, die den gesamtstädtischen Zielen entspricht. Die Festsetzung von weiteren Stellplätzen wäre auch vor dem Hintergrund der verkehrsbezogenen Stadtentwicklungsziele negativ zu beurteilen. So ist das Ziel der Stadt, die Verlagerung von Verkehrswegen auf umweltfreundliche Verkehrsmittel weiterhin zu fördern. Das Plangebiet wie auch die gesamte Innenstadt bieten hervorragende Anschlüsse an den öffentlichen Verkehr und das Rad- und Fußwegenetz. Der Block Petersilienstraße liegt zudem im Bereich des Gemeindegebietsteils 1 der Stellplatzsatzung, in dem ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze mit dem Faktor 0,5 multipliziert wird. Hier soll also bewusst eine Reduzierung von Stellplätzen gefördert werden. Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt, Stellplatzsuchende, die keine Bewohner des Gebietes sind, auf zentrale Parkierungsanlagen zu lenken, also aus den Wohngebieten herauszuhalten. Hierfür stehen in der Innenstadt ausreichend Parkmöglichkeiten über ein Parkleitsystem zur Verfügung. Gleichzeitig wird dies durch Parkverbote in den Quartiersstraßen für Fremdverkehr unterstützt. In beengten Verhältnissen kann auch nicht für jeden Bewohner ein Stell-

	platz 'vor der Haustür' angeboten werden. In innerstädtischen Bereichen ist es unvermeidbar, dass zeitweise Stellplätze auch auf anderen, in zumutbarer Entfernung liegenden Parkierungsanlagen genutzt werden müssen. Gleichwohl ist die Einordnung künftiger externer Stellplätze im Bereich der Baugebiete nicht ausgeschlossen, dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen und erfordert eine nachbarschaftliche Abstimmung der vorhandenen mit den künftigen Eigentümern (im Bereich des reinen Wohngebiets).
Es wird als zwingend erforderlich erachtet, im Zuge der B-Plan-Erarbeitung einen Plan der Nutzungsregeln zu erstellen. Aus diesem sollten alle Zuwegungen zu den geplanten Grundstücken einschließlich der Bereiche für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hervorgehen.	Detaillierte Ausführungen zu den Erschließungsanlagen im Übergangsbereich zwischen dem reinen Wohngebiet und dem besonderen Wohngebiet (Friedrich-Ebert-Straße) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da keine städtebauliche Notwendigkeit besteht, diese festzusetzen. Entsprechende Erschließungsplanungen können bei Bedarf im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen erstellt werden.
Eine ausschließliche Anordnung eines zweiten Stellplatzes je Wohneinheit in einer Tiefgarage betrachten wir als unnötige Einschränkung der Vermarktbarkeit der Grundstücke. Dies gilt insbesondere bei einer möglichen Bebauung eines Baufeldes mit nur einer Wohneinheit.	Die Anzahl der im Plangebiet zulässigen Stellplätze richtet sich grundsätzlich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus. Gemäß Anlage 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus sind für Ein- und Zweifamilienhäuser / Reihenhäuser 2 Stellplätze nachzuweisen, in Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen pro Wohnung bis 100 qm 1 Stellplatz, ab 100 m² 2 Stellplätze. Da die Petersilienstraße in Gemeindegebietsteil I liegt, ist die genannte Zahl notwendiger Stellplätze zu halbieren. Zugunsten einer besseren Vermarktungsfähigkeit wird die Zahl von '0,5 Stellplätzen' für kleinere Geschosswohnungen 'aufgestockt'. Insofern erfolgt diesbezüglich bereits eine Optimierung und nicht eine Einschränkung der Vermarktbarkeit der Grundstücke. Bei größeren Wohnungen ab 100 qm ist dagegen eine Einschränkung gegeben, diese ist jedoch aufgrund der Innenstadtlage und der damit verbundenen guten ÖPNV-Anbindung gerechtfertigt. Die Unterbringung eines eventuell notwendigen zweiten Stellplatzes in einer (durch Erdüberdeckung zu begrünenden) Tiefgarage dient der Reduzierung versiegelter Flächen im BP-Gebiet. Bei kleinparzellierten Grundstücken ist die Anordnung einer Gemeinschaftstiefgarage denkbar.

In dem Bereich der mit J-I-H-G eingegrenzten Fläche wird eine Neuordnung der Flurstücke 178 und 230 für zwingend erforderlich gehalten.	Der Zuschnitt von Flurstücken ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Etwaige Neuordnungen sind im Rahmen nachgeordneter nachbarrechtlicher Abstimmungen zu vereinbaren.
---	---

3. Stellungnahme Anlieger Petersilienstraße 29 (Schreiben vom 05.01.2011/ 14.04.2011)

Stellungnahmen	Auswertung
Es ist eine Aufstockung des Gebäudes um zwei Geschosse vorgesehen.	Der Bebauungsplan setzt drei Geschosse für das Gebäude fest. Durch eine Befreiung von dieser Festsetzung wäre die Aufstockung des Gebäudes auf vier Geschosse unter Bewahrung der zulässigen Traufhöhe und Oberkante sowie unter Berücksichtigung der umgebenden bestehenden und geplanten Bebauung möglich.
Im hinteren Bereich des Grundstücks ist ggf. eine Neubebauung mit Abschluss etwa an der Nordkante des derzeitigen Nebengebäudes vorgesehen.	Einer Neubebauung des hinteren Grundstücksteils kann aus städtebaulichen Gründen nicht zugestimmt werden. Faktisch ist der rückwärtige Grundstücksteil mit einem städtebaulich sich einfügenden Gebäude nicht bebaubar. Bei der Grundstücksbreite von rd. 12 m wäre theoretisch nur eine bis zu 6 m breite Bebauung möglich, die den erforderlichen seitlichen Grenzabstand von 3 m (0,5 H) einhält, allerdings wären die Gebäude nicht erschlossen, da ein Zugang nur über das Vorderhaus möglich ist. Die Aufnahme einer Festsetzung zur Reduzierung der notwendigen Abstandsflächen ist städtebaulich nicht begründbar. Die Zulässigkeit einer Bebauung an den seitlichen Grundstücksgrenzen entspricht im rückwärtigen Bereich wie an der Straße nicht den städtebaulichen Zielen des Plangebers, zwischen Straßenrandbebauung und blockinnenliegender Bebauung eine freiräumliche Zäsur zu schaffen. Das Bestandsgebäude wird durch eine Baugrenze, zur Straße durch eine Baulinie gesichert. Die Größe und Lage dieser überbaubaren Fläche sichert auch im Falle eines Neubaus auf dem Grundstück eine städtebauliche Struktur, die der vorgesehenen Bauweise im östlich anschließenden WA 3-Gebietsteil entspricht.

Die Erschließung des Grundstücks (Zufahrtsmöglichkeit mittels PKW) ist problematisch.	Da das Gebäude an der öffentlichen Verkehrsfläche der Petersilienstraße liegt, ist eine Erschließung planungsrechtlich gesichert, insofern besteht kein Handlungserfordernis, den Bebauungsplan zu ändern. Eine Zufahrtsmöglichkeit für PKW ist aufgrund der beidseitigen Grenzbebauung über das Grundstück selbst derzeit nicht möglich. Wenn dies gewünscht ist, müsste eine privatrechtliche Sicherung eines Wegerechtes über die Nachbargrundstücke erfolgen oder aber – im Zuge eines Neu- oder Umbaus des Gebäudes – eine Hausdurchfahrt geschaffen werden.
Durch 3-geschossige Nachbarbebauung auf beiden Seiten verliert Grundstück an Wert, Garten ist nicht mehr nutzbar.	Die vorhandene Situation mit den unbebauten Brachflächen soll nicht dauerhaft fixiert werden, da dies nicht der angestrebten Entwicklung als Wohnstandort entspricht sowie als allgemeiner städtebaulicher Missstand eingestuft werden kann. Die Baufelder im B-Plan sind nach den gesetzlichen Vorgaben der BbgBO zu Abstandsflächen und Belüftung, Belichtung und Besonnung eingeordnet. Ein Wertverlust des Grundstücks wird nicht gesehen, da durch Aufstockungsmöglichkeiten des Hauptgebäudes eine erhöhte wirtschaftliche Ausnutzung erfolgen kann.
Das Nebengebäude hat Bestandsschutz und ist ausbaufähig.	Diese Aussage ist korrekt und entspricht den Tatsachen. Eine Erhöhung der Baumasse des Nebengebäudes ist allerdings nicht möglich.