

Stadt Cottbus

Bebauungsplan Bautzener Straße (eh. JVA)

Abwägungsprotokoll Behörden / Öffentlichkeit

Teil 1 - Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Teil 2 - Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Teil 1 - Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Grundlage	Planfassung	Vorentwurf August 2009
	Aufforderung zur Stellungnahme am	04.09.2009
	Fristsetzung bis zum	30.09.2009
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	27.08.2009

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über **alle beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden**. Im Weiteren werden nur die Stellungnahmen mit planungsrechtlicher Relevanz behandelt.

If. Nr.	beteiligte Stelle / Äußerung Vertreter der Öffentlichkeit	Stn. vom	Zustimmung	Planungsrechtliche Relevanz
1	Cottbusverkehr GmbH	21.09.2009	☒	☐
2	Deutsche Post AG, Niederlassung Produktion	23.09.2009	☒	☐
3	Deutsche Telekom	keine	☐	☐
4	Envia, Mitteldeutsche Energie AG	18.09.2009	☒	☐
5	Funk und Technik GmbH Forst	keine	☐	☐
6	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	29.09.2009	☒	☐
7	Handwerkskammer Cottbus	keine	☐	☐
8	Industrie- und Handelskammer Cottbus	18.09.2009	☒	☐
9	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	keine	☐	☐
10	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege	26.10.2009	☒	☐
11	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz	01.10.2009	☒	☒
12	Landkreis Spree-Neiße, Dezernat I/ Bau- und Planung	keine	☐	☐
13	Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	23.09.2009	☒	☐
14	Polizeipräsidium Frankfurt (Oder) Schutzbereich Cottbus/Spree-Neiße	16.09.2009	☒	☐
15	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald	keine	☐	☐
16	SpreeGas AG, Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH	28.09.2009	☒	☐
17	Untere Naturschutz- sowie Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	28.09.09 18.09.09	☒	☒
18	Stadtwerke Cottbus GmbH	keine	☐	☐
19	Teleco GmbH	keine	☐	☐
20	Verbundnetz Gas AG, Technische Anlagendokumentation	28.09.2009	☒	☐
21	Wasser- und Bodenverband, Oberland Calau	23.09.2009	☒	☐
22	Zentraldienst der Polizei, Abt. Kampfmittelbeseitigungsdienst	28.09.09 11.09.09	☒	☒

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) Stellungnahme		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
			Plan	Begründung
01.	Naturschutz Die im Vorhabensgebiet vorhandenen Gebäudestrukturen könnten infolge des Leerstandes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einiger Vogel- und Fledermausarten genutzt werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Abriss- und Sanierungsarbeiten sind die vorhandenen Gebäude auf dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zu kontrollieren (vor allem Fledermäuse und europäische Vogelarten). Es ist zu klären, ob durch Rückbau und Sanierung der Gebäude die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG berührt werden.	Die Hinweise des LUGV wurden bei der Planung berücksichtigt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes keine nicht abwendbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Erforderliche Regelungen zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Bauzeitenbeschränkungen können auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens getroffen werden.		X
02.	Immissionsschutz Zur detaillierten Prüfung der für das Plangebiet bestehenden Immissionssituation, insbesondere der Belastung infolge Verkehrslärm, wurde von der Niederlassung Cottbus der Eurofins-AUA GmbH eine Schalltechnische Untersuchung ... durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass für Teilbereiche des Plangebietes eine relativ hohe Vorbelastung besteht. Für ausgewählte Immissionsorte im nördlichen, direkt im Einwirkungsbereich des Stadtringes lokalisierten Teil, werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit bis zu 6 dB(A) tags und bis zu 8 dB(A) nachts erheblich überschritten. Im Bereich der geplanten WA-Baufläche an der Gartenstraße werden Nachtwertüberschreitungen von bis zu 6 dB(A) nachgewiesen. Das vom Gutachter nachgewiesene Konfliktpotential ist im Rahmen der weiteren Planaufstellung kritisch zu bewerten und ggf. als Basis zur Überarbeitung der Ansiedlungsvorstellungen heranzuziehen. Insbesondere die geplante WA-Baufläche sollte nochmals geprüft werden. Die Ansiedlung von besonders privilegierter Einfamilienhausbebauung in Bereichen mit Nachtwertüberschreitungen kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden, da im vorliegenden Fall durchaus andere planerische Lösungen möglich wären.	Die Hinweise des LUGV wurden bei der Planung berücksichtigt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander abzuwägen. Im konkreten Fall steht der private Belang des Grundstückseigentümers der in einer rentierlichen Vermarktung der potentiellen Bauflächen liegt, dem öffentlichen Erfordernis zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber. Die öffentlichen Belange werden mit den getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gewahrt. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Problematik erfolgte in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.4.6 - Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz.	X	X

Untere Naturschutzbehörde		Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
				Plan	Begründung
03.	Die Ergebnisse der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), die teilweise im Erläuterungsbericht zum Vorentwurf aufgeführt wurden, sind entsprechend der Vorgaben der Anlage zum BauGB in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) zusammenzufassen und der Begründung als gesonderter Teil beizufügen. Die Bestandskartierungen sind zur Bewertung des Eingriffs in einem grünordnerischen Fachbeitrag (als Bestandteil der Umweltprüfung) aufzunehmen. Darüber hinaus ist zu ermitteln, ob nach §42 BNatSchG geschützte Tierarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet vorkommen. Die Ergebnisse dieser gesonderten Untersuchungen sind im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages darzustellen. In diesem sind neben der Bestandserfassung und Bewertung, die Schädigungs- und Störungsverbote des § 42 Abs.1 BNatSchG zu bewerten und ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen darzulegen. Im Fall absehbarer Konflikte sind die fachlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG darzulegen.		Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde wurden bei der Planung beachtet (vergleiche landschaftspflegerischer Begleitplan bzw. Fachbeitrag Artenschutz).		X
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde		Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
				Plan	Begründung
04.	Das Grundstück der ehern. JVA in der Bautzener Str. 140 ist als Altlastverdachtsfläche unter der Nr. 010252 1618 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Cottbus registriert. Im Rahmen der orientierenden Untersuchung im Juni 2008 wurden die relevanten Schwerpunktbereiche auf dem o. g. Grundstück untersucht. Dabei wurden keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte im Boden nachgewiesen. Defizite ergaben sich aber im Bereich der ehern. Tankstelle und im Bereich des ehern. Leichtflüssigkeitsabscheiders.		Die Hinweise der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurden bei der Planung berücksichtigt (vgl. Begründung Punkt 2.2.6 - Altlasten). Eine weitergehende Untersuchung des kontaminierten Bereiches des ehemaligen Leichtflüssigkeitsabscheiders ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine sensible Nutzung des betroffenen Areals vorsieht. Der Bereich um die ehemalige Tankstelle ist nicht belastet. Dieser	X	X

	Für diese beiden Bereiche sind weitere Maßnahmen erforderlich. Der Umfang der Maßnahmen wurde bereits in der Stellungnahme vom 27.10.2008 an den Fachbereich Stadtentwicklung formuliert.	Bereich kann nach Bergung der Erdtanks zu Wohnzwecken genutzt werden.		
05.	Im Ergebnis der im August 2009 durch den Gutachter vorgelegten Untersuchungsergebnisse bezüglich der vom ehem. PCH-Gelände in der Parzellenstraße abfließenden Schadstofffahne gibt es für das Grundstück der ehemaligen JVA Folgendes zu beachten: Die aktuellen Untersuchungsergebnisse weisen nach, dass ein Teilbereich (siehe Anlage) des ehemaligen JVA-Geländes in der Bautzener Straße mit kontaminiertem Wasser durchflossen wird und zukünftig in den Geltungsbereich der Allgemeinverfügung einbezogen werden muss. Aus diesem Grund teile ich Ihnen Folgendes mit: Auf dem Teilgrundstück der ehemaligen JVA ... in der Bautzener Straße ist zukünftig eine Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser (Nutzung Gartenbrunnen, Installation von Wärmepumpen u.ä.) verboten. Die Errichtung von Eigenheimen sowie die Nachnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz als Hostel sind uneingeschränkt möglich. Lediglich bei Tiefbaumaßnahmen mit Grundwasserhaltung ist mit kontaminationsbedingtem Mehraufwand zu rechnen.	Die Hinweise der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurden bei der Planung berücksichtigt (vgl. Begründung Punkt 2.2.6 - Altlasten).	X	X
Zentraldienst der Polizei, Abt. Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
			Plan	Begründung
06.	Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Die Auswertung der alliierten Krieglufbilder zeigt in der unmittelbaren Umgebung des Grundstückes starke Bombardierungen. Das Grundstück selbst ist auf den vorhandenen Luftbildern durch Wolken verdeckt. Dadurch können auf der Fläche keine direkten Kriegseinwirkungen erkannt werden. Das gesamte Grundstück wird deshalb vom Kampfmittelbeseitigungsdienst als Verdachtsfläche eingestuft. Für die Ausführung von Erdarbeiten sind daher entsprechende Munitionsfreiheitsbescheinigungen erforderlich. Die Bauträger/Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	X	X

Die nachfolgende Tabelle gibt eine vollständige Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit.

lfd. Nr.	Vertreter der Öffentlichkeit	Stn. vom	Planungsrechtliche Relevanz
1	Öffentlichkeit 1	08.09.2009	x
2	Öffentlichkeit 2	11.09.2009	
3	Öffentlichkeit 3	27.08.2009	

Öffentlichkeit 1		Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
				Plan	Begründung
07.	Der Bebauungsplan gibt keinen Aufschluss zum Bau eines Gehweges sowie Parktaschen längs zur Gartenstraße des Baugebietes. Unter Berücksichtigung des Baus von 4 Doppelhäusern an der Gartenstraße halten wir dies für eine unbedingte Notwendigkeit. Eine Verschlechterung der ohnehin schon nicht leichten Zufahrtssituation zur Lausitzer Rundschau von der schmalen Gartenstraße aus ist nicht hinnehmbar.		Die Gartenstraße ist eine öffentliche Straße. Die östliche Abgrenzung der gewidmeten Verkehrsfläche entspricht der Einfriedung des JVA-Geländes. Damit liegt sie zum Teil auf dem angrenzenden Privatgrundstück der ehemaligen JVA. Die Stadt Cottbus wird diesen Grundstücksteil auf Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes erwerben. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche gewidmete Bereich der Gartenstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit hat die zur Verfügung stehende Verkehrsraumbreite der Gartenstraße durchgängig eine Breite von mindestens 10 Metern. Somit wird gewährleistet, dass bei einem späteren Ausbau der Gartenstraße beidseitig ein Gehweg angelegt werden kann. Ob und wann ein Ausbau der Gartenstraße erfolgt, ist derzeit nicht absehbar. Entsprechende Fachplanungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Einrichtung von öffentlichen Stellplätzen (z. B. Parktaschen) ist in der Gartenstraße nicht erforderlich, da es in diesem Bereich keine öffentlichen Einrichtungen vorhanden sind. Notwendige Stellplätze der angrenzenden Grundstücke sind auf diesen selbst anzulegen.		

Öffentlichkeit 2		Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
				Plan	Begründung
08.	Von der künftigen Nutzung des Gebietes dürfen keine dauerhaften Lärmstörungen auf das angrenzende Wohngebiet ausgehen.		Diese Anregung bezieht sich noch auf die ursprünglich geplante Nachnutzung der JVA als Hostel. Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung (Erwerb der JVA durch das Menschenrechtszentrum Cottbus e.V.) und der festgesetzten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke zur Herichtung als Gedenkstätte, kann davon ausgegangen werden, dass von dem Areal keine auf die umgebende Bebauung in unzulässiger Weise wirkenden Emissionen ausgehen.		
09.	<u>Primäerschließung Kfz-Verkehr</u> Nach meiner Kenntnis plant die DB-AG die Schließung der Bahnübergänge Bautzener Straße. Eine allseitige Erreichbarkeit ist dann nur noch über den Knoten Ottilienstraße/ Straße der Jugend möglich. Man kann davon ausgehen, dass zumindest zeitweilig ein größeres Verkehrsaufkommen im Bereich des ehem. JVA-Geländes entstehen wird. Es wird vorgeschlagen, folgende bereits vor Jahren geplante Erschließung zu realisieren: - Anbindung der Gartenstraße-Nord an den Stadtring für das Rechtsein- und -ausfahren Mit Einbahnstraße Zittauer Straße Richtung Bautzener Straße und Gartenstraße-Nord Richtung Stadtring - Jetzige Anbindung Gartenstraße-Süd auch wieder in Richtung Stadtring befahren Dabei evtl. Verlagerung der parkenden Kfz auf Parkplatz gegenüber Gartenstraße 13 und 14		Planungen zur Verkehrsführung des umgebenden Stadtraumes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass das Areal in geeigneter Weise erschlossen werden kann. Das Plangebiet ist in adäquater Weise an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Eine Anbindung ist sowohl über die Gartenstraße als auch die Bautzener Straße möglich.		

Öffentlichkeit 3		Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
				Plan	Begründung
10.	Es müsste geprüft werden, ob ein Gehweg auf der Ostseite der Gartenstraße angebracht werden könnte.		Siehe Erläuterung zu Punkt 7.		
11.	Außerdem hatten wir damit gerechnet, einmal nicht mehr auf die Mauer aus dem Schlafzimmerfenster blicken zu müssen (seit 1961). Es ist kein schöner Anblick.		Der Kernbereich der ehemaligen JVA befindet sich einschließlich der umgebenden Mauer zwischenzeitlich im Eigentum des Menschenrechtszentrums Cottbus e.V. Das Grundstück wird im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke zur Einrichtung einer Gedenkstätte festgesetzt. Der Umgang mit den aufstehenden Bauwerken (Erhalt/Abbruch) liegt in der Verantwortung des Eigentümers.		

Teil 2 - Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Grundlage	Planfassung	Entwurf Stand Januar 2011
	Aufforderung zur Stellungnahme am	31.03.2011
	Fristsetzung bis zum	11.05.2011
	Öffentlichkeitsbeteiligung	04.04.2011 - 05.05.2011

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über **alle beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden**. Im Weiteren werden nur die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt.

lf. Nr.	beteiligte Stelle / Äußerung Vertreter der Öffentlichkeit	Stn. vom	Zustimmung	Abwägungsrelevanz
1	Cottbusverkehr GmbH	14.04.2011	☒	☐
2	Deutsche Post AG, Niederlassung Produktion	keine	☐	☐
3	Deutsche Telekom	13.04.2011	☒	☐
4	Envia, Mitteldeutsche Energie AG	04.05.2011	☒	☐
5	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	09.05.2011	☒	☐
6	Handwerkskammer Cottbus	keine	☐	☐
7	Industrie- und Handelskammer Cottbus	keine	☐	☐
8	Kreisverwaltung Landkreis Spree-Neiße, Dezernat/Amt IV, Bau- und Planungsamt	keine	☐	☐
9	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	keine	☐	☐
10	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege	keine	☐	☐
11	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz	16.05.2011	☒	☒
12	Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde, Peitz	11.04.2011	☒	☐
13	Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	14.04.2011	☒	☐
14	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft	keine	☐	☐
15	Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur	keine	☐	☐
16	Polizeipräsidium Frankfurt (Oder) Schutzbereich Cottbus/Spree-Neiße	05.05.2011	☒	☐
17	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald	29.04.2011	☒	☐
18	SpreeGas AG, Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH	04.05.2011	☒	☐
19	Stadtwerke Cottbus GmbH	05.05.2011	☒	☐
20	Untere Naturschutz- sowie Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	18.05.2011	☒	☐
21	Verbundnetz Gas AG, Technische Anlagendokumentation	26.04.2011	☒	☐
22	Zentraldienst der Polizei, Abt. Kampfmittelbeseitigungsdienst	29.04.2011	☒	☐

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eingegangen.

lfd. Nr.	Vertreter der Öffentlichkeit	Stn. vom	Abwägungsrelevanz
1	Herr Harzdorf	28.04.2011	x

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) Anregung		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Änderung	
			Plan	Begründung
12.	Immissionsschutz Die Empfehlung des Gutachters, wonach neben der Festsetzung von Mindest-Schalldämm-Maßen auch eine zweckmäßige Anordnung von nachtgeschützten Räumen vorgeschrieben werden sollte, bleibt allerdings unberücksichtigt. Eine diesbezügliche Festsetzung wird zumindest für das Baufeld WA 1 (Lage gegenüber der Ein- und Ausfahrt zur Druckerei) für notwendig erachtet. Unklar erscheint auch die Festsetzung zur Ausnahmezulassung (Festsetzung Nr. 4.8).	Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes muss grundsätzlich von einer Lärmvorbelastung ausgegangen werden, wonach die Wahl der Schallschutzmaßnahmen genau abgewogen und im Verhältnis von Aufwand und Wirkung bewertet werden muss. Daher werden für das Allgemeine Wohngebiet WA 1_{Lärm} passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen eines bestimmten Schalldämmmaßes getroffen. Die Kennzeichnung „Lärm“ für das Allgemeine Wohngebiet WA 1_{Lärm} weist in diesem Fall zusätzlich auf die Problematik der Lärmvorbelastung durch Gewerbelärm hin. Mit der textlichen Festsetzung 4.3.1 wird sichergestellt, dass in den Nachtstunden bei geschlossenem Fenster ein den Schlaf nicht beeinträchtigender Innenpegel entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau gewährleistet wird. Die Festsetzung 4.3.2 stellt sicher, dass durch den Einbau von schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen trotz geschlossenen Fensters der Mindestluftwechsel aufrechterhalten wird. Diese Festsetzung gilt nur für Räume, die nicht über ein von der Gartenstraße abgewandtes Fenster verfügen. Potentielle Bauherren können somit frei entscheiden, ob sie ihre Schlafräume zur Gartenstraße hin orientieren, damit eventuell nur bei geschlossenem Fenster schlafen können und zugleich Mehrkosten für den Einbau einer Lüftungsanlage aufwenden oder alternativ eine Grundrisslösung mit der Orientierung der Schlafräume nach Osten wählen. Die Festsetzung der Ausnahmezulassung zur Reduzierung der Bauschalldämmmaße zielt auf eine potentielle Änderung der Geräuschemissionen, z.B. durch eine künftige Änderung der Produktionsabläufe der Lausitzer Rundschau. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.		

Herr Harzdorf		Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
				Plan	Begründung
13.	Hiermit bitte ich um Korrektur/ Einarbeitung der Formulierung für die straßenbegleitende Bebauung im südlichen Bereich Gartenstr., bisher für Doppelhaus vorgesehen. Ebenfalls möglich sollte die Erstellung von Stadtvillen oder größeren Einzelwohnhäusern unter Beachtung der vorgesehenen Kriterien GFZ, GRZ und Geschossigkeit sein.		Der Einwender ist Eigentümer der betreffenden Grundstücke. Zur Konkretisierung seiner geänderten Entwicklungsabsichten im Bereich der Gartenstraße wurde durch den Fachbereich Stadtentwicklung am 18.08.2011 mit einem von Herrn Harzdorf beauftragten Immobilienmakler ein Abstimmungsgespräch geführt. Im Ergebnis dieses Gespräches wurde durch den Makler bzw. einen hinzugezogenen Architekten ein bauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und am 07.09.2011 dem Fachbereich Stadtentwicklung mit der Bitte übergeben, die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet WA 1_{Lärm} so anzupassen, dass eine Realisierung der geänderten Planung zulässig wird. Wesentlicher Unterschied zum bisherigen Planungsstand ist die vorgesehene Errichtung von Einzelhäusern statt der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Doppelhäuser. Die Festsetzung der Doppelhäuser erfolgte aus städtebaulichen Gründen, da die an der Gartenstraße außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes im Bestand vorhandenen Gebäude größere Baumassen aufweisen. Der Grundstückseigentümer wendet dagegen ein, dass Doppelhäuser derzeit nicht nachgefragt werden und schlecht zu vermarkten sind. Um der durch die Stadtverwaltung geforderten höheren städtebaulichen Dichte dennoch gerecht zu werden, beabsichtigt er, zweigeschossige Einzelwohnhäuser mit angebauten Garagen zu errichten. Die Garagen sollen jeweils an der gemeinsamen Grundstücksgrenze benachbarter Baugrundstücke errichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die vorgenannte Änderung der Planung dennoch geeignet, die gewünschte bauliche Dichte zu erzeugen. Die privaten Entwicklungsabsichten des Eigentümers stehen dem städtebaulichen Erfordernis nicht entgegen. Die Festsetzungen des B-Planes werden entsprechend geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung des B-Planentwurfes ist nicht erforderlich, da sich die Änderungen lediglich auf den Grundstückseigentümer auswirken.	X	X