

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-043/17
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 27.09.2017

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	22.08.2017	☒ Umwelt	12.09.2017
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	20.09.2017
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	27.09.2017
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Ortsteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	13.09.2017	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. N/30, 31/105 „Universitätsplatz“
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 2016 wurden geprüft. Das Ergebnis des Abwägungsverfahrens (Anlage 2) wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan in der Fassung vom August 2017 wird gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 28 Abs. 2 Nr. 9 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) als Satzung (Anlage 3) beschlossen.
3. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom August 2017 (Anlage 4) wird gebilligt.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. N/30, 31/105 „Universitätsplatz“ ist ortsüblich bekannt zu machen.

Holger Kelch

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

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

Beschluss-Nr.:

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

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat am 25.01.2017 (Beschluss-Nr. IV-089/16) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N/30, 31/105 „Universitätsplatz“ und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes, Stand Dezember 2016 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt und soll mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss förmlich abgeschlossen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innenstadtverträgliche Nachnutzung des leergefallenen, denkmalgeschützten Gebäudebestandes (eh. Lehrgebäude 9 der BTU Cottbus-Senftenberg, Sielower Str. 14) mit Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Investitions- und Nutzungsabsicht des Eigentümers zum Umbau des Bestandes zu Wohnzwecken und für eine Kita (ca. 110 Plätze) steht in Übereinstimmung mit den öffentlichen Interessen zur Aktivierung dieses bedeutsamen Innenstandortes und Bereitstellung dringend erforderlicher Kita-Plätze.

Der Bebauungsplan N/30, 31/105 „Universitätsplatz“ wird mit seinem Inkrafttreten das bisher mit dem Bebauungsplan Nr. W/30, 38, 40/26 „BTU-Cottbus“ für den Bereich bestehende Ortsrecht Sondergebiet SO II² (Hochschulgebiet) ersetzen.

Die Sachverhaltsvoraussetzungen für den Abschluss des Planverfahrens liegen vor:

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Cottbus. Der Bebauungsplanentwurf wurde im Zeitraum vom 27.02.2017 bis 31.03.2017 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Offenlage gingen keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken von Bürgern ein.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden, Verwaltungen und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden 34 Behörden/Fachbereiche der Stadtverwaltung/TÖB/Nachbargemeinden zur Stellungnahme aufgefordert, davon haben 27 eine Stellungnahme abgegeben. Fünf Behörden/Fachbereiche/TÖB/Nachbargemeinden haben der Planung ohne Anregungen und Hinweise zugestimmt.

Die weiteren 22 Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden geprüft, sie enthielten, wie dem Abwägungsprotokoll (Anlage 2) zu entnehmen ist, überwiegend Hinweise, die sich auf die Planumsetzung, das konkrete Bauvorhaben sowie redaktionelle Anpassungen in der Planzeichnung und Begründung bezogen. Alle Hinweise wurden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben sowie entsprechend Abwägungsvorschlag in die Plandokumente eingearbeitet.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen mehrerer beteiligter Behörden/Verwaltung/TÖB betreffen im Schwerpunkt die Belange des Denkmalschutzes und des Immissionsschutzes und weitere umweltrechtlicher Aspekte.

Einwendungen wurden durch das brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege (BLDAM) bezüglich der Teilnutzung des Universitätsplatzes, durch das Landesamt für Umwelt und den Fachbereich Umwelt und Natur der Stadtverwaltung Cottbus hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie durch die BTU Cottbus-Senftenberg zum beabsichtigten Heranrücken des Wohnens an die Hochschulnutzung vorgebracht.

Denkmalschutz

Das **BLDAM** (Anlage 2, TÖB Nr. 16) befürwortet grundsätzlich die Wiedernutzung des Baudenkmals als Wohn- und Kitastandort. Die Teilnutzung des Universitätsplatzes für Kita-Außenlagen und zu Parkzwecken (PKW-Stellplätze) bedarf weiterer Abstimmungen im Baugenehmigungsverfahren. Ausschlaggebend für die Denkmalfachbehörde ist die Sicherung der freien Sicht auf das Denkmal und die Beibehaltung des parkartigen Charakters des Universitätsplatzes.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Keine

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Keine

3. Folgekosten:

Keine

Fortsetzung Problembeschreibung/ Begründung:

Nach gemeinsamer Erörterung der abwägungsrelevanten, in Konflikt zueinander stehenden Belange des Denkmal- und Immissionsschutzes hat das BLDAM mit einer zweiten Stellungnahme (vom 30.06.2017) der Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Kita-Freifläche aus denkmalfachlicher Sicht nicht zugestimmt.

Die im Immissionsschutzgutachten enthaltene Alternativlösung zur Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand über die gesamte Länge des Universitätsplatzes auf dessen Westseite wäre als Kompromiss denkmalfachlich eher vertretbar. Dieser Vorschlag wird auch durch den Gutachter selbst nicht zur Umsetzung empfohlen.

Auch aus städtebaulichen Gründen ist diese Variante unter maßgeblicher Gewichtung der öffentlichen Interessen an einer urbanen Entwicklung der Innenstadt, unter Bewahrung der baukulturellen, stadträumlichen und stadtgestalterischen Qualität und Identität dieses Bereiches als nicht vertretbar und auch bezüglich der Aufwand-Nutzen-Relation als nicht wirksam zu beurteilen.

Weitere Anregungen und Hinweise des BLDAM beziehen sich auf die Planumsetzung und wurden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. In Vorbereitung der Bauantragstellung zum Bauvorhaben erfolgten bereits Abstimmungen zwischen Investor, Planungsbüro und den zuständigen Ämtern, um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden.

Immissionsschutz

Das von der Stadt Cottbus in Auftrag gegebene Fachgutachten zum Schallimmissionsschutz beinhaltet den Vorschlag einer aktiven Lärmschutzmaßnahme, eine 3 m hohe Lärmschutzwand teilweise entlang der Kita-Freifläche, um die Einhaltung des Zielpegels zu gewährleisten. Die Orientierungswerte werden nach DIN 18005 um ca. 2 dB im Bereich der Nordfläche überschritten, liegen jedoch unter den Immissionsgrenzwerten des 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

Das **Landesamt für Umwelt** (Anlage 2, TÖB Nr. 14) hat dazu aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes Anforderungen und Hinweise, unter Bezugnahme auf das Fachgutachten zum Immissionsschutz, in Bezug auf den Verkehrslärm der von der Karl-Marx-Straße auf das Grundstück einwirkt, vorgetragen. Danach wurden die vom Fachgutachter vorgetragenen Vorschläge zur Lärminderung in der Planzeichnung nicht ausreichend berücksichtigt, obwohl die Begründung eine ausführliche Zusammenfassung der Ergebnisse enthält.

Der **Fachbereich Natur und Umwelt** (Anlage 2, Nr. 13) folgt in seiner Stellungnahme ebenfalls der Empfehlung zur Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Kita-Außenanlagen.

Zur Bewertung: Ein Nutzungskonflikt ergibt sich ausschließlich im schutzbedürftigen Freiflächenbereich und vor den schutzbedürftigen Räumen. Die empfohlene Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen, hier konkret die Errichtung von Lärmschutzwänden, wurde im Rahmen der Abwägung gegenüber den höher zu gewichtenden Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, den städtebaulichen Belangen und hoheitlichen Interessen zur Erhaltung der Stadtstruktur mit geschichtlicher und stadtbildprägender Bedeutung zurückgesetzt.

Begründung:

Die Immissionsbelastung im Bereich des Kita-Spielplatzes liegt mit 57 dB über den Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB. Da die Orientierungswerte der DIN 18005, vorrangig für die Planung von Neubaugebieten und sowohl für ländliche Gebiete und auch für Großstädte gelten, können örtliche Gegebenheiten in bestimmten Fällen eine Abweichung erfordern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im innerstädtischen Bereich und ist immissionsseitig vorbelastet. Die örtlichen Gegebenheiten erfordern daher ein Abweichen. Die Erhöhung des Orientierungswertes für den Freiflächenbereich von 55 dB (A) auf 59 dB (A) entspricht dem in der 16. BImSchV formulierten Grenzwert für Allgemeine Wohngebiete. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung in Höhe von tags/nachts 70/60 dB wird nicht überschritten.

Für die nachgeschützten Räume wird passiver Lärmschutz festgesetzt.

Im Ergebnis der Abwägung wird demzufolge im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand aufgenommen.

Die **BTU Cottbus-Senftenberg** (Anlage 2, TÖB Nr.33) befürchtet, dass durch die Umwidmung von einem Sondergebiet Hoch- schule zu einem allgemeinen Wohngebiet und damit das mögliche Heranrücken des Wohnens an den Zentralcampus ihre Veranstaltungskultur eingeschränkt wird.

Die Festsetzung des Sondergebietes Hochschule im Bebauungsplan W/30, 38, 40/26 „BTU-Cottbus“ erfasst Vorhaben ganz unterschiedlicher Art, Größenordnung und Störgrade. Für die Zulässigkeit dieser einzelnen Nutzungen ergeben sich in Folge weitere Anforderungen aus dem Immissionsschutzrecht.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nähe des Sondergebietes BTU wird die BTU in ihren Rechten und Aufgaben zur Gewährleistung des Hochschulbetriebes nicht eingeschränkt.

Bei den Veranstaltungen zur Willkommenskultur handelt es sich um temporäre Nutzungen, die als seltene Ereignisse, hinsichtlich ihrer Zulässigkeit den Regelungen der Freizeitlärmrichtlinie unterliegen und einer Ausnahmegenehmigung bedürfen. Für den Fall, dass der Veranstalter die Auflagen erfüllt, tritt der Schutz der benachbarten Anwohner vor unzumutbaren Belästigungen und ihr Interesse einer störungsfreien Nachtruhe gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Durchführung der Aktivitäten der Willkommenskultur zurück.

Eine Änderung des Bebauungsplanes „Universitätsplatz“ begründet sich folglich nicht.

Im Ergebnis der gesamten Abwägung (Anlage 2) ist die Planzeichnung zum Bebauungsplan im Stand August 2017 ergänzt, korrigiert bzw. aktualisiert worden. Die Begründung wurde unter Beachtung des Abwägungsergebnisses fortgeschrieben.

Fortsetzung Problembeschreibung/ Begründung:

Der Bürgerverein Schmellwitz ist im Verfahren regelmäßig beteiligt worden. Mit Schreiben vom 22.08.2017 wurde der Bürgerverein über die Einbringung der Beschlussvorlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss in Kenntnis gesetzt.

Der Stadt entstehen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, diese hat der Vorhabenträger auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Vertrages zu tragen.

Ein weiterer städtebaulicher Vertrag trifft Regelungen zur Kostentragung für die Umsetzung von erforderlichen Folgemaßnahmen, hier im Bereich der öffentlichen Grünanlage Universitätsplatz. Der Vorhabenträger hat dazu die Bereitschaft zur Kostentragung bereits im Vorfeld erklärt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan Plangebiet

Anlage 2: Abwägungsprotokoll

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. N/30, 31/105 „Universitätsplatz“ in der Fassung vom August 2017

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan, Stand August 2017