

Stadt Cottbus

Bebauungsplan „Chausseestraße West III“

3. Änderung

Abwägungsprotokoll Öffentlichkeit (Teil 1)

Grundlage

Planfassung

Entwurf Januar 2013

(Fassung **vor** Offenlage als Vorlage für die Stellungnahmen Ortsbeirat)

Verfahrensschritt

Aufforderung zur Stellungnahmen Ortsbeirat

Bearbeitungsstand

Juni 2013

SVV Beschlussvorlage IV-050/13

BBP Cottbus „Chausseestraße West III“ 3. Änderung

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Anlage 1

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der **Öffentlichkeit**. Die Namen der Verfasser der Stellungnahmen werden als Datenschutzgründen nicht als Klarnamen verwendet.

Ifd. Nr.	Vertreter der Öffentlichkeit	Stn. vom	Bemerkung
1	Öffentlichkeit 1	14.04.2013	

Öffentlichkeit 1 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung
Plan Begründung

- | | |
|--|--|
| <p>01. Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) soll die Aufstellung, hier Änderung von Bebauungsplänen u. a.</p> <ul style="list-style-type: none">• eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander und• eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,• eine menschenwürdige Umwelt sichern,• die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln sowie• die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. | <p>Auszug aus BauGB, bedarf keiner Abwägung</p> |
| <p>02. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.</p> | <p>Auszug aus BauGB, bedarf keiner Abwägung</p> |
| <p>03. Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p> | <p>Auszug aus BauGB, bedarf keiner Abwägung</p> |
| <p>04. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit inklusive Erörterung etc. entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurde im bisherigen Verfahren der o. g. dritten Bebauungsplanänderung verzichtet. Damit ist die Darlegung der Eigentümerinteressen erst zu einem sehr späten Zeitpunkt nach Planungsabschluss vorgesehen.</p> | <p>Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Vor diesem Recht hat die Stadt Cottbus Gebrauch gemacht. Die Verwaltung hatte bereits im Dezember 2012 in der Sitzung des Ortsbeirates, an dem zahlreiche Anwohner teilgenommen haben, informiert, dass der Eigentümer der Fläche die Zielrichtung verfolgt von dem ursprünglichen Planungsziel, Errichtung von Geschosswohnungsbau Abstand zu nehmen und nunmehr die Errichtung von Einfamilienhäusern anstrebt. Auf die Belange des Immissionsschutzes wurde hingewiesen. Das Immissionsgutachten wurde</p> |

Öffentlichkeit 1 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung	
Plan	Begründung

- vorgestellt. In Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Cottbus. Der Öffentlichkeit wurde damit Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gegeben und nicht wie dargestellt nach Abschluss der Planung.
05. Infolge der beginnenden Baufeldfreimachung teilen wir vorsorglich unsere Stellungnahme zur beabsichtigten 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes mit.
- Bei Maßnahmen der Baufeldfreimachungen handelt es sich um keine Vorhaben i. S. von § 29 BauGB, die einer Baugenehmigung bedürfen.
06. Nach der Auffassung der Anwohner der Straße Am Lausitzpark besitzt die vorgesehen 3. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan erhebliche Auswirkungen auf den Gebietscharakter, beeinträchtigt die städtebauliche Ordnung und führt zu negativen Auswirkungen für das gesamte Wohngebiet.
- Der Gebietscharakter ergibt sich aus der Zweckbestimmung des jeweiligen Gebietes. Der Bebauungsplan „Chausseestraße West III“ in der Fassung der 2. Änderung setzt für den Bereich, der nunmehr Gegenstand der 3. Änderung ist, ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Im Bebauungsplan wurde in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO, die nichtstörenden Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen der Verwaltung, allgemein zulässig sind.
- Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Gebietsfestsetzung, hier allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, beibehalten, die o. g. Festsetzung aber dahingehend geändert, dass diese Nutzungen in Folge nur noch ausnahmsweise zulässig sind. Das hat zur Folge, dass das mit der Art der Nutzung verbundene Störpotential reduziert wird. Negative Auswirkungen, wie dargelegt mit der Folge von erheblichen Auswirkungen, lassen sich nicht erkennen.
- Grundsätzlich gilt, dass der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln ist. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Dies bezieht sich auch auf die Änderung des Bebauungsplanes.
- Der FNP stellt für den Bereich eine Wohnbaufläche dar. Dementsprechend wurde im Bebauungsplan Chausseestraße West der in Rede stehende Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Gebietsfestsetzung nicht geändert.

Öffentlichkeit 1 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung
Plan Begründung

- | | |
|---|---|
| <p>07. Darüber hinaus ist die vorgesehene Grundstücksnutzung nicht ohne Rücksicht auf nachbarliche Interessen vorzunehmen und sollten sich die beabsichtigten Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen.</p> <p>08. Bezüglich von Investitions- und Folgekosten liegen der Anwohnerschaft keine belastbaren Unterlagen vor.</p> <p>09. Dem entsprechend wird durch die Bewohner/Eigentümer des Wohngebietes die Errichtung einer Lärmschutzwand erst dann zugestimmt, wenn die Planung und Ausführung die Zustimmung der überwiegenden Mehrheit der Anwohner findet.</p> | <p>Nachbarliche Interessen werden immer dann berührt, wenn das neu geplante Vorhaben bodenrechtliche Spannungen erzeugt und es an der gebotenen Rücksichtnahme fehlen lässt. Die nachbarschützende Wirkung von Festsetzungen hängt davon ab, ob auch der Schutz der Nachbarschaft bezweckt ist. Nachbarschützend ist die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan wird die Gebietsfestsetzung, allgemeines Wohngebiet, nicht geändert. Die Festsetzungen zum Maße der Nutzung erfolgt unter Beachtung des vorh. Bestandes, aber auch unter Beachtung dessen was vermarktungsfähig ist. Den Regelungen über die GF, GF und BM kommt in der Regel keine nachbarschützende Wirkung zu. Die Änderung der Bauweise berührt nur die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung noch unbebaut sind. Ausgehend von der Abgrenzung ergibt sich kein Austauschverhältnis mit den Grundstückseigentümern in den angrenzenden Bereichen. Insofern werden nachbarliche Interessen nicht berührt. Der Bebauungsplan gibt den Rahmen vor, in dem sich die zukünftige bauliche Entwicklung vollziehen soll. Das konkrete Objekt selbst ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Mit der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine umlagefähigen Kosten.</p> <p>Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzung selbst. Im Bebauungsplan wurde eine Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Darüber hinaus wurde die Nutzung der Schutzfläche bestimmt, hier für die Errichtung einer Lärmschutzwand. Die Rechtsfolge der Festsetzung ist, dass auf den festgesetzten Flächen, die in der Festsetzung bezeichnete Anlage planungsrechtlich zulässig ist. Eine Verpflichtung zur Errichtung ergibt sich aus der Festsetzung unmittelbar nicht. Die gesunden Wohnverhältnisse sind aber mit der Planumsetzung zu sichern.</p> <p>Die Planung und Ausführung (Objektplanung) der Lärmschutzwand ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern der Objektplanung selbst. Gem. § 67 BbgBauO hat die Baugenehmigungsbehör-</p> |
|---|---|

Öffentlichkeit 1 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung
Plan Begründung

- | | | |
|---|---|-------------------|
| <p>10. Die an die Lärmschutzwand auf den derzeitigen Parkflächen vorgesehenen „Anwohnerparkflächen mit Garagen“ werden grundsätzlich abgelehnt.</p> <p>11. Eine für die Anwohner nachbarverträgliche Verkehrssituation ist zu sichern.</p> <p>12. Durch die Anwohner wird ein Interessenausgleich gefordert, der nicht nur die Belange eines Eigentümers von 10 unbebauten Baugrundstücken, sondern auch die Interessen der rund 40 Anwohnerparteien des bereits bestehenden und harmonisch gestalteten Wohngebietes berücksichtigt</p> <p>13. Lärmschutzwand/Bebauungsplan/Vertrauensschutz
Eine wichtige Funktion von Bebauungsplänen stellt der Vertrauensschutz dar. In Vertrauen auf den Rechtsschutz durch den bestehenden Bebauungsplan wurde durch die Bauherren Eigentum erworben und die Baumaßnahmen beginnend 1996 rechtskonform realisiert.</p> | <p>de unter ganz bestimmten Voraussetzungen die betroffenen Nachbarn zu hören. Nachbarn sind die Eigentümer der an der Grundstücksgrenze angrenzenden Grundstücke.</p> <p>Die Festsetzung war ein Angebot. Den Einwendungen wird entsprochen, die Festsetzung wird geändert.</p> <p>Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf Grundstücke, die sich im privaten Eigentum befinden. Der Bebauungsplan, hier in der Fassung der 2. Änderung setzt in dem Bereich keine Verkehrsflächen festsetzt. Das öffentlich gewidmete Verkehrsnetz ist nicht Gegenstand der Planänderung.</p> <p>Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die öffentlich gewidmete Straße Am Lausitzring.</p> <p>Es sind keine Interessen erkennbar, die verletzt werden und die für die Bauleitplanung relevant wären.</p> <p>Es gibt keinen Anspruch auf Planfortbestand.</p> <p>Der inhaltliche Gedanke des Rechtsschutzes und des Vertrauensschutzes besteht darin, dass die Planungsziele möglichst konstant bleiben oder nur kontinuierlich verändert werden. Daraus folgt ein Schutz der privaten Disposition.</p> <p>Die Wirkkraft des Vertrauensschutzes ist aber niemals absolut i.S. eines völligen Ausschlusses einer als korrekturbedürftig anerkannten Entscheidung. Er verbietet nicht uneingeschränkt eine Korrektur freier Entscheidungen, sondern ermöglicht eine Planänderung gegenüber bestimmten Personen, nämlich diejenigen, die sich auf eine korrekturbedürftige Regelung eingelassen und entsprechend disponiert haben. In dem Fall hat der Eigentümer die im Geltungsbereich der Planänderung gelegenen Grundstücke erkannt, das das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungsziel, Errichtung von Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise aktuell und zukünftig auf Grund feh-</p> | <p>X</p> <p>X</p> |
|---|---|-------------------|

Öffentlichkeit 1 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung	
Plan	Begründung

14. Entsprechend dem Bebauungsplan und ersichtlich in der mit Baubeginn fertig gestellten straßenseitigen Erschließung wurde durch die Erwerber der Baugrundstücke (im Wesentlichen von 1995 – 1997) von einer attraktiven Eingangssituation des Wohngebietes ausgegangen. Darüber hinaus ließen die im bestätigten Bebauungsplan vom April 1993 dargestellten Pflanzbindungen für Bäume entlang der Madlower Chaussee und an der westlichen Bebauungspiangrenze nach Fertigstellung des Gebietes eine das Wohngebiet aufwertende Situation erwarten. Darüber hinaus besitzt auch das dem Wohngebiet gegenüberliegende Gewerbegebiet eine attraktive äußere Gestaltung.
15. Gegenstand der zurzeit rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes bildete im Wesentlichen die Maßgabe, im unbebauten nördlichen Bereich des Wohngebietes passive Schallschutzmaßnahmen in dem entsprechend Planzeichenverordnung ausgewiesenen Bereich an den zu errichtenden Gebäuden vorzunehmen.

lender Nachfrage nicht umsetzbar ist. Die Planänderung erfolgt nur für die Bereiche, in denen das bestehende Baurecht nicht ausgeübt werden konnte. Die bereits bebauten Grundstücke sind von der Planänderung nicht betroffen. Auswirkungen auf die Bebaubarkeit dieser Grundstücke sind nicht begründbar.

Der Bebauungsplan in der Beschlussfassung vom 30.04.21993 setzt in dem straßenbegleitenden Bereich zur LIO 93 eine öffentliche Grünfläche fest sowie eine Festsetzung i. S. von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Anpflanzen von Bäumen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde diese Zielrichtung modifiziert.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegen die nachfolgenden Änderungen zu Grunde:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von altersgerechten und betreuten Wohnens
- Errichtung eines Apartmenthauses, Einzelhaus (geschlossene Bauweise)
- Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhaus im südlichen Bereich des WA 1
- Die im WA 1 und WA 2 hergestellten Wege und Stellplätze sowie der Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden Bestandteil der Wohnbaufläche, hier nicht überbaubare Grundstücksfläche.
- Neufassung der Festsetzung zum Lärmschutz (passive Schallschutzmaßnahmen)

Die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem der 2. Änderung zu Grunde liegenden Planungsziele, hier die Errichtung eines Apartmenthauses in

Öffentlichkeit 1 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung
Plan Begründung

16. Mit der jetzt vorgesehenen 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes völlig neu gesetzt. Die straßenbegleitende geschlossene Bebauung soll nunmehr aufgegeben werden und als aktive Lärmschutzmaßnahme eine Schallschutzwand errichtet werden.

der geschlossenen Bauweise. Danach wäre der Baukörper ohne seitlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten.

Der Bebauungsplan im Bereich der 2. Änderung ist auf Grund der sich geänderten Rahmenbedingungen nicht umsetzbar. Eine Nachfrage an Geschosswohnungsbau besteht nicht. Damit stellt sich die Frage nach einer städtebaulichen Lösung, die sich in Übereinstimmung mit der Nachfrage am Wohnungsbaumarkt befindet.

Nachgefragt sind Einzelhäuser. Damit stellt sich die Frage des Lärmschutzes neu. Schutzwürdig ist neben den Wohnräumen auch der Außenwohnbereich. Zum ihm zählen die außerhalb der Wohngebäude vorh. Freiflächen sofern sie für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind.

17. Die mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung neu eingeführte bis zu 3,30 m hohe und 164 m lange Schallschutzwand befindet sich in der Eingangssituation des Wohngebietes Am Lausitzpark. Hier besteht gleichzeitig eine der Eingangspforten in die Groß Gaglower Ortsmitte. Durch das gut frequentierte bedeutsame Gewerbegebiet Lausitzpark befindet sich das Wohngebiet im deutlichen Focus öffentlicher Betrachtung. Es wird fußläufig und mit Fahrrad sehr gut von und nach dem Ort Groß Gaglow genutzt.

Der Klarstellung bedarf es hinsichtlich der Länge der Lärmschutzwand. Dies beträgt im Bereich parallel zur LIO 53 ca. 120 m (mit zwei Unterbrechungen) und im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze ca. 44 m.

Ausgehend von der Lage des Wohngebietes im Ortsteilgefüge befindet sich das Wohngebiet im unmittelbaren Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, an das sich weiter westlich das Gewerbegebiet „Seegraben“ anschließt.

Zwischen dem Sondergebiet und dem Wohngebiet verläuft die Umgehungsstraße, hier L 50, in Ost-/Westrichtung. Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die L 50. Fließender Verkehr und fußläufiger Verkehr sind in dem Bereich getrennt. Die fußläufige Querung der L 50 ist nur im Bereich westlich der Hauptzufahrt zum Wohngebiet möglich.

Die Anbindung des Wohngebietes an den alten Ortskern wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf eine fußläufige Verbindung beschränkt. Insofern reduzieren sich die Aussage zur Erreichbarkeit der Dorfmitte und damit die Bedeutung der Zufahrt auf den fußläufigen Verkehr.

18. Das in den Unterlagen erwähnte Schallschutzgutachten liegt der Anwohnergemeinschaft gegenwärtig nicht vor.

Das Schallschutzgutachten ist Anlage zur Begründung und wurde mit der Offenlage zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Öffentlichkeit 1 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung
Plan Begründung

19. Bemerkenswert ist jedoch, dass entsprechend der vorgesehenen Planänderung selbst eine vorgesehene bis zu 3,30 m hohe Lärmschutzwand zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im ausgewiesenen WA 2 erfordert. Auch ist davon auszugehen, dass die für die Zufahrt und die Zuwegung zum Wohngebiet erforderlichen Mauerdurchbrüche zu weiterem Wirkungsverlust führen.
- Der auf das Hindernis auftreffende Schall wird absorbiert oder reflektiert. Dadurch tritt hinter der Wand nur noch jener Schall auf, der sich über die Oberkante des Hindernisses ausbreitet. In Abhängigkeit der Lärmbelastung und den örtlichen Gegebenheiten, z. B. Abstand zwischen Emissionsort und Lärmschutzhindernis, Hindernishöhe ab Straßenniveau und Abstand zwischen Lärmschutzhindernis und Gebäude, bietet eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,30m ausreichend Schutz für eine eingeschossige Bebauung. Ausgehend von der Begehrlichkeit der Zulässigkeit von Gebäuden mit Steildach begründet sich zusätzlicher passiver Immissionsschutz.
- Die erforderlichen Öffnungen in der Lärmschutzwand, Zufahrtsbereich zum Wohngebiet und im Bereich der fußläufigen Verbindung werden einerseits den Anforderungen aus öffentlich rechtlichen Vorschriften entsprechen, müssen aber i. S. des Immissionsschutzes klein gehalten werden.
20. Zu prüfen ist darüber hinaus, inwieweit die Lärmschutzwand durch Schallausbreitung ggf. zu einer zusätzlichen Schallbelastung innerhalb des bereits bestehenden Wohngebietes führt.
- Das ist nach Aussagen des Gutachters praktisch ausgeschlossen.
21. Angaben, inwieweit die Errichtung der Wand inklusive Begrünung Auswirkungen auf den unmittelbar benachbarten Graben sowie die L 50 besitzen und Abstandsflächen berücksichtigt wurden, sind in den Unterlagen nicht ersichtlich. Es sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass die Birkengruppe an der Zufahrt und die Begrünung entlang des Grabens mit Bäumen erhalten bleibt.
- Die Lärmschutzwand ist nicht Gegenstand der planerischen Festsetzung. Der Bebauungsplan setzt lediglich den Bereich fest, in dem die Lärmschutzwand zukünftig eingeordnet werden kann. Die lagemäßige Einordnung wird in das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Das öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden ist in Folge im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden die zuständigen Fachbereiche bzw. Behörden gehört und haben frühzeitig die Möglichkeit ihre Belange vorzutragen.
22. **Verschlechterung des äußeren Erscheinungsbildes/Begrünung**
- Bedarf nicht der Abwägung
- Zu Baubeginn des Wohngebietes legte der geltende Bebauungsplan im Eingangsbereich entlang der Chausseestraße sowohl
- öffentliche Grünflächen als auch
 - umfangreiche Baumpflanzungen fest, welche auch an der westlichen Gebietsgrenze erfolgen sollten.

Öffentlichkeit 1 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung
Plan Begründung

- | | | | |
|--|---|----------|----------|
| <p>23. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Textfassung festgestellt, dass „öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan nicht (mehr) festgesetzt (werden). Sie sind zukünftig Bestandteil des Verkehrs- bzw. Privatgrüns auf dem Grundstück. Der Grünanteil im Wohngebiet wird dadurch insgesamt nicht verändert.“</p> <p>24. Da jedoch die Baumpflanzungen im Bebauungsplan verblieben waren, akzeptierte die Anwohnerschaft zu diesem Zeitpunkt im Interesse des Grundstückseigentümers des nördlichen Restgrundstückes diese 2. Bebauungsplanänderung.</p> <p>25. Der jetzt beabsichtigte Wegfall der Baumpflanzungen und die Errichtung einer Schallschutzwand mit dahinter befindlichen individuellen Garagen/Carportstandorten ohne erkennbare Gestaltungsvorschrift sind den Anwohnern jedoch in keiner Weise vermittelbar.</p> <p>26. Die Formulierung der Pflanzung „eines Baumes bei 4 zusammenhängenden Stellflächen auf den Baugrundstücken“ ist zu prüfen/erscheint unter den veränderten Verhältnissen nicht praxisnah.</p> <p>27. Lärmschutzwand/Unterhaltung/Rechtsfolgen/Gestaltung
Selbst bei einer Realisierung der Wand sind neben einer der Eingangssituation entsprechenden Gestaltung beidseitig der Wand zahlreiche Problemstellungen dauerhaft zu klären, wie u. a.</p> <p>28. Wer ist für die Wand nach Veräußerung der Baugrundstücke zuständig?</p> <p>29. Da entsprechend der beabsichtigten Stadtverordnetenvorlage für die Kommune aus der Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten resultieren, ist von einer privaten Verantwortung auszugehen.</p> <p>30. Wer trägt die Kosten für die Errichtung der Wand hinaus die resultierenden Folgekosten?</p> | <p>Auszug aus der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Chausseestraße West III – bedarf nicht der Abwägung.</p> <p>Dem Abwägungsprotokoll ist zu entnehmen, dass kein Bürger im Rahmen des Verfahrens der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen und Hinweise vorgetragen hat.</p> <p>Die Festsetzung beinhaltet eine Option, dass bei Bedarf in Abstimmung mit dem Eigentümer in dem Bereich Garagen errichtet werden dürfen. Da offensichtlich kein Bedarf besteht wird die Festsetzung abgeändert.</p> <p>Die Festsetzung bleibt Bestandteil der 3. Änderung.</p> <p>Belange sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Bei der Lärmschutzwand handelt es sich um ein privates Bauvorhaben und wird auf privaten Grundstücken errichtet. Die öffentlich rechtliche Sicherung erfolgt eine durch Eintrag einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Cottbus im Grundbuch. Damit wird sichergestellt, dass auch bei Veräußerung von Grundstücken die Lärmschutzwand durch den Erwerber zu erhalten ist.</p> <p>Die Lärmschutzwand wird vom Eigentümer auf eigene Kosten hergestellt.</p> <p>Zuständig ist der Eigentümer der Wand.</p> | <p>X</p> | <p>X</p> |
|--|---|----------|----------|

Öffentlichkeit 1 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung
Plan Begründung

- | | |
|---|--|
| <p>31. Wer trägt das Haftungsrisiko für die 3,30 m hohe und 164 m lange Wand ist für die Verkehrssicherung dauerhaft zuständig?</p> <p>32. Wie erfolgt die dauerhafte Sicherung eines ästhetischen Aussehens der Wand (Graffitienschutz, Gestaltung der Südseite der Wand, Sauberkeit etc.?)</p> <p>33. Bezüglich der Ausführung/Gestaltung der Schallschutzwand bestehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Angaben. Es bedarf daher einer engen Zusammenarbeit mit den Anwohnern hinsichtlich der Art und Weise der Ausführung der Wand, ihrer Begrünung usw.</p> <p>Klärungsbedarf besteht des Weiteren zur dauerhaften Sicherung der entsprechend Bebauungsplanänderung vorgesehenen Begrünung der Wand auf der Nordseite.</p> <p>34. Hier bestehen beengte Platzverhältnisse sowie ungünstige Wuchsbedingungen wie z. B. Beschattung.</p> <p>35. Darüber hinaus sind die in den Textunterlagen als Option vorgesehenen Baumpflanzungen an der Nordseite der Wand in der dargestellten Form infolge der Platzverhältnisse fraglich und fachlich zu prüfen.</p> <p>36. Der im Textteil vorgenommene Verweis auf eine Begründung der Westwand durch den Baumbestand auf dem privaten Westgrundstück ist nicht relevant, da sich dieses außerhalb des Bebauungsplanes befindet und eine Begrünung damit nicht dauerhaft gesichert werden kann. Vielmehr wird der Fichtenbestand durch eine angrenzende Wand negativ beeinflusst. Nach der Planzeichnung ist zu vermuten, dass hier ein Wall entstehen soll, der aber nur von Osten her zu begehen ist. Hier wäre eine Wand, die die weitere Nutzung der Zufahrt ermöglicht, zielführender.</p> | <p>Zuständig ist der Eigentümer der Wand.</p> <p>Zuständig ist der Eigentümer der Wand.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, dass die Lärmschutzwand dauerhaft zu begrünen ist. Erhaltungspflege obliegt dem Eigentümer.</p> <p>Das Pflanzmaterial ist entsprechend der örtlichen Verhältnisse auszuwählen.</p> <p>Rechtsverbindlichen Festsetzungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan. Die Begründung weist lediglich auf eine Möglichkeit hin. Die Platzverhältnisse ergeben sich in Folge aus der lagemäßigen Einordnung der Lärmschutzwand.</p> <p>Eine Begrünung der Lärmschutzwand auf der Westseite wird mit dem Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt. Das Erfordernis kann unter Beachtung des vorh. Großgrünbestandes, auch wenn dieser nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegen ist nicht begründet werden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Fläche fest auf der die Lärmschutzwand, kein Wall, zukünftig eingeordnet werden kann. Die konkrete Standortbestimmung innerhalb der Fläche erfolgt mit dem Bauantrag. Der Baumbestand ist dahingehend zu berücksichtigen, dass dieser nicht nachhaltig geschädigt wird.</p> <p>Mit Verweis auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die ursprünglich hergestellte Verkehrsfläche der Wohnbaufläche zugeordnet. Zwar erweckt die vorh. Befestigung in dem Bereich optisch den Eindruck das es sich um eine Weg handelt, rechtlich gesehen ist die</p> |
|---|--|

37. **Garagenstandorte**

Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes beinhaltet den vollständigen Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück.

Die bisherige Festsetzung ist nach unserer Auffassung auch weiterhin erforderlich. So kann u. a. durch mit Garagen verbundene Häuser mit steil geneigtem Dach auch ein zusätzlicher Schall- und Sichtschutz erfolgen.

38. Die Einordnung von Sammel-Garagen-Carport Standorten unmittelbar auf der Südseite der vorgesehenen Schallschutzwand wird aus folgenden Gründen abgelehnt.

- Bei Errichtung der Lärmschutzwand stellt diese ein wesentliches gestalterisches Element für die Wohnqualität im Wohngebiet „Am Lausitzpark“ dar. Sie muss deshalb in jeder Hinsicht eine Akzeptanz der Einwohner finden und das vor allem auch mit Blick aus dem Wohngebiet auf die Südseite der Wand.
- Garagen in zentraler Eingangssituation/sehr negative Beeinflussung des Ortsbildes
- Keine einheitliche Gestaltung in Eingangssituation, wenn jeder Bauherr einzeln Garage/ Carport etc. errichtet
- Für die Ortslage Groß Gaglow nicht ortsüblich, da außerhalb des Hausgrundstückes sowie als Sammelstandort, üblich ist neben dem Haus/Be- und Entladevorgänge etc. erfolgen in der Praxis auf dem jeweiligen Grundstück unmittelbar am Haus
- Gefahr/ggf. Errichtung der Garagen etc. und Vermietung oder Verwahrlosung (üblicherweise errichtet jeder Bauherr beim Eigenheimbau in Sicherung seines Fahrzeuges seine Garage in direkter Angrenzungen an den Hauskörper)

Anlage Teil eines privaten Grundstückes.

Gem. § 43 BbgBauO sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Es obliegt dem Bauherren/Eigentümer zu entscheiden ob er einen ebenerdigen Stellplatz oder eine Garage errichtet. Der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus ist keine abweichende Regelung zu den Vorschriften aus der BbgBauO zu entnehmen.

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird geändert.

X

X

39. Die nach der gegenwärtigen Planung über die privaten Grundstücke der Neuerwerber zu erhaltene Wegebeziehung (Fußweg von der Dorfstraße durch das Wohngebiet zur L 50 und über die dort vorhandene Fußgängerinsel) aus der Ortsmitte Groß Gaglow zum Einkaufszentrum wird sehr gut frequentiert. Sollte die Realisierung der Lärmschutzwand erfolgen, ist zumindest eine ästhetische Gestaltung der Südseite der Wand zu sichern.

Die Lärmschutzwand ist unter Beachtung der allgemeinen Regelungen der Baukunst herzustellen. Sie darf in Folge nicht verunstaltend wirken. Die städtebauliche Gestaltung wird durch die Länge, Breite und Höhe vorgegeben. Festsetzungen zur architektonischen Gestaltung bedürfen der Begründung. Dabei ist zu beachten, dass die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht mehr als nötig eingeschränkt werden darf.

Eine spezifische gestalterische Vorprägung in dem Bereich lässt sich nicht feststellen. Die Südseite der Lärmschutzwand hat keine Auswirkungen auf die Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes, da diese durch die sich daran anschließenden Wohngrundstücke „verbaut“ wird und somit nur eine eingeschränkte Wahrnehmbarkeit erzeugt.

40. **Sicherung der Erschließung/private Verkehrsflächen**

Das Wohngebiet wird im Straßenringschluss mit Stichstraßen erschlossen. Die ursprünglich am Westrand vorhandene Umfahrungsstraße steht bei Errichtung der Schallschutzwand/wall nicht mehr zur Verfügung.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Chausseestraße West“ geplante nördliche Ringerschließung durch die festgesetzte Verkehrsfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes (2001) bereits durch das WA 1 überplant. Die Fläche ist Bestandteil der Wohnbaufläche. Geh- und oder Fahrrechte für die Bewohner wurden nicht eingeräumt. Die gesicherte Erschließung für die im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke wird dadurch nicht berührt.

41. Die Erschließungskosten für das Wohngebiet waren Gegenstand der abgeschlossenen Kaufverträge der Anwohner.

Bei Kaufverträgen handelt es sich um privatrechtliche Verträge. Die Inhalte unterliegen nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

42. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen durch die einstige nicht norm- und sachgerechte Planung im Wohngebiet sehr beengte Platzverhältnisse auf den vorhandenen Verkehrsflächen. Gehwege sind nur z. T. vorhanden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nicht die im Wohngebiet in Planungshoheit der Gemeinde Groß Gaglow hergestellten Wohngebietsstraßen. Bezug nehmend auf die Klassifizierung handelt es sich bei der Straße um eine Anliegerstraße.

43. Mit der vorgesehenen Bebauung sind besonders im Eingangsbereich und in Straßenbereichen ohne Parktaschen deutliche Einschränkungen zu erwarten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes Chausseestraße West. Bei der Fläche handelt es sich um Baugrundstücke.

Es sind dringend Aussagen erforderlich, wie bei der Überplanung/Einziehung von bisher öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen und der vorgesehenen Bebauung

Der Eigentümer hat die Baurechte auf Grund fehlender Nachfrage bis dato nicht ausnutzen können. Mit der nunmehr 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Bebaubarkeit der Grundstücke planungsrechtlich neu geregelt. Das vorh. öffentliche Verkehrsnetz, an das die

Öffentlichkeit 1 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung
Plan Begründung

- die Ver- und Entsorgung,
- Fußgänger- und Rettungswege, auch unter Berücksichtigung der Gewährleistung der Sicherheit für Kinder und einschränkt mobile Bürger,
- Individuelle Be- und Entladevorgänge
- der Besucherverkehr
- die Sichtverhältnisse und Sicherheit in Ausfahrts- und Kreuzungsbereichen etc.
- für das Gesamtgebiet gewährleistet sind.

Grundstücke anbinden, ist nicht Gegenstand der Planänderung. Auswirkungen auf die vorh. öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zu erwarten, da mit dem modifizierten Planungsziel eine Nutzungsreduzierung verbunden ist.

Der Anliegergebrauch an der Straße wird durch die Planänderung nicht berührt. Aus dem Anliegergebrauch begründet sich kein Recht darauf, dass Besucherparkplätze auf öffentlichen Straßen und Plätzen eingerichtet werden müssen. Der Eigentümer der Stellplätze im Eingangsbereich zum Wohngebiet hat zwar die widerrechtliche abstellen von Kfz auf seiner Fläche geduldet, aus der Duldung leitet sich kein Rechtsanspruch ab. Bei der widerrechtlichen Nutzung handelt es sich um keinen schützenswerter Belang. Die vorh. öffentlich gewidmete Straße ist im Rahmen des Gemeingebrauches von Jedermann nutzbar, das schließt das Halten zum Zwecke des Be- und Entladens mit ein. Ausgehend von der Klassifizierung der öffentlich gewidmeten Straße als Anliegerstraße dient dies sowohl der Erschließung als auch dem Aufenthalt.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen bleiben im erforderlichen Umfang erhalten. Sofern sie durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf privaten Grundstücken liegen, erfolgt die Sicherung durch Gewährung von Leitungsrechten, die die Versorgungsunternehmen sich dinglich sichern bzw. gesichert haben.

44. Die Parkflächen am Nordrand des Wohngebietes sollten auf jeden Fall für jeden hier Wohnenden und seine Besucher erhalten bleiben, da sich bei der Beengtheit der Straßenführung sehr ungünstige Möglichkeiten ergeben. Für die Änderung der Bebauung müssen hinsichtlich der „Pflichtstellplätze“ die gleichen Bedingungen bestehen, wie sie 1993 festgelegt worden sind.

Die Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen kann für den Bereich, des allgemeinen Wohngebietes, nicht begründet werden. Danach wurden bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die für eine öffentliche Nutzung vorgesehenen Bereiche den Wohngrundstücken, hier als nichtüberbaubare Grundstücksfläche, zugeordnet. Bei den in Rede stehenden Stellplätzen handelt es sich somit um private Stellplätze. Der Eigentümer hat die Nutzung seines Grundstückes durch Dritte bis dato geduldet. Aus der Duldung kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden. Die Mitbenutzung der Fläche kann in Folge nur privatrechtlich geregelt werden.

In Bezug auf die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze gilt die BbgBauO i. V. mit der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus.

45. **Bungalowbauten**

Der Gebietscharakter wird gegenwärtig zu annähernd gleichen Teilen von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, diese in einheitlicher Bauweise, bestimmt (entgegen Textteil s. S. 12 nicht nur EFH). Die Errichtung von Bauwerken in Bungalowbauweise ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gebietstypisch und erfolgte bisher im Wesentlichen nur in abschließender Randlage.

Zu prüfen ist, ob diese Bauform in der Eingangssituation des Wohngebietes dem Gebietscharakter zuträglich ist. Hier ist nach unserer Auffassung die Einhaltung städtebaulicher Prinzipien zu prüfen.

46. **Werbung**

Der vorgesehene Wegfall des Werbeverbots im Plangebiet wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht unterstützt (gegenwärtig bereits für 1 Anliegen 5 Schilder, 2 Fahnen im Eingangsbereich des Wohngebietes eine Einflussnahme der Cottbus Bauaufsicht wegen störender Häufigkeit ist zu prüfen).

47.

Der Gebietscharakter wird durch die Gebietsfestsetzung hier allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO bestimmt. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Während die Festsetzung der offenen Bauweise die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäuser usw. ohne zusätzliche Voraussetzungen zulässt, hat die Stadt Cottbus nach Prüfung festgestellt, dass die Bebauung im Plangebiet keinen besonderen Charakter und keine besondere Eigenheit aufweist, die dem Ortsbild eine aus dem Üblichen herausragende Prägung verleiht, die zwingend die Dachform, hier Bungalow, ausschließt.

Der Gesetzgeber hat klar geregelt, dass in einem allgemeinen Wohngebiet Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Insofern bedarf es keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.