

Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplans Sandower Straße / Magazinstraße

Stellungnahme	Beantwortung
Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung sollten die Geschosshöhen einzeln wie folgt festgesetzt werden: 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) von 2,80 m bis maximal 3,80 m Geschosshöhe, 2. und 3. Vollgeschoss im nordöstlichen Bau Feld (mit der Festsetzung von 4 Vollgeschossen) von 2,80 m bis maximal 3,20 m Geschosshöhe im nordöstlichen Bau Feld, 4. Vollgeschoss, d.h. Dach, mit einer maximalen Höhe von der Traufe bis zum First von 4,20 m (40° Dachneigung bei 10 m Bautiefe und symmetrischem Querschnitt) bis maximal 6,00 m (50° Dachneigung bei 10 m Bautiefe und symmetrischem Querschnitt). Ein möglicher Dachdrem pel sollte im obersten Vollgeschoss, d.h. im Dach, auf eine maximale Höhe von 0,50 m begrenzt werden. Alternativ sollten die Traufhöhen bei der 4-geschossigen Bebauung von 8,40 m (0 m Sockel, 2 Geschosse je mind. 2,80 m) bis maximal 10,70 m (max. 0,50 m Sockel, max. 3,80 m 1. Geschoss, max. 2 x 3,20 m 2.+ 3. Geschoss, in diesem Fall dann ohne Drem pel) reichen und Traufhöhen bei einer 3-geschossigen Bebauung analog von 5,60 m bis maximal 7,50 m sowie die Firsthöhen bei 12,60 m bis maximal 16,90 m im 4-geschossigen Bereich und 9,80 m bis maximal 13,70 m im 3-geschossigen Bereich liegen. Die Traufhöhe der DRK-Wohnstätte Sandower Straße 14-16 auf der nördlichen Straßenseite an der Münzstraße liegt zwischen 8,60 m bis 9,20 m. Die Trauf- und Firsthöhen der Bebauung im Plangebiet sollten aus Gründen des geschlossenen Stadtbildes diese Traufhöhe nicht wesentlich überschreiten.	Die Festsetzung der Höhen einzelner Vollgeschosse ist in Ermangelung der städtebaulichen Relevanz im Bebauungsplan nicht festsetzbar, auch wenn höhere lichte Geschosshöhen durchaus zu einer Steigerung der Wohnqualität führen. Eine Festsetzung der Höhe der künftigen Gebäude ausschließlich durch Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung zulässig. Allerdings ist es zutreffend, dass durch die Angabe der Anzahl der Vollgeschosse allein die künftige Gebäudehöhe nicht exakt bestimmt werden kann. Die Möglichkeit überhoher Geschosse ist nach den vorgesehenen Festsetzungen zwar gegeben, da in der Brandenburgischen Bauordnung keine Begrenzung der maximalen Höhe für Vollgeschosse erfolgt. Gleichzeitig ist jedoch zu bedenken, dass hierdurch zusätzliche Kosten entstehen, die sich am Markt nicht realisieren lassen. Außerdem könnten durch die Differenzierung von Geschossen in der Brandenburgischen Bauordnung und Vollgeschossen im Planungsrecht zusätzliche Geschosse (Technikgeschosse) eingezogen werden, die zu höheren Gebäuden führen. Es wird dennoch auch weiterhin auf eine Festsetzung der Traufhöhe und der Firsthöhe verzichtet, da die vorgesehenen Festsetzungen ausreichend sind, um sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Mögliche 'Ausreißer' durch überhohe Vollgeschosse oder Technikgeschosse werden dabei toleriert. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen ist dennoch nicht zu befürchten, da aufgrund der Straßenbreite dieses bei den dreigeschossigen erst ab einer Gebäudehöhe von rd. 25 m in Betracht kommt. Diese Gebäudehöhe ist jedoch mit drei Vollgeschossen nicht zu erreichen. Entsprechendes gilt für den bis zu viergeschossigen Bereich. Hier beträgt der Abstand zur Straßenmitte mindestens 15 m, sodass bei einer Abstandsfläche von 0,5 H erst ab einer Gebäudehöhe von 30 m eine Beeinträchtigung möglich wäre. Die Festsetzung einer Mindesthöhe für die Gebäude erübrigt sich, da die Anzahl der mindestens zu realisierenden Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben wird.

Das Plangebiet liegt auf der Südseite der Sandower Straße und wird bei einer Bebauung die Straßenfassaden der vorhandenen Bebauung auf der Nordseite der Sandower Straße verschatten. Die Auswirkungen der Verschattung sollen durch diese Festsetzungen begrenzt werden. Die vorgegebenen Geschosshöhen bzw. die Trauf- und Firsthöhen garantieren eine funktionelle und wirtschaftliche Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt. Durch die Vorgaben sollen überhohe Geschosse ausgeschlossen werden.	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Gebäudehöhen weder im Plangebiet, noch in den Gebäuden auf der gegenüber liegenden Seite der Sandower Straße beeinträchtigt. An der schmalsten Stelle, an der eine Bebauung zulässig ist, beträgt der Abstand 24 m. D.h., dass bei einer erforderlichen Abstandsfläche nach der Brandenburgischen Bauordnung die Gebäude im Plangebiet erst ab einer Gebäudehöhe (Firsthöhe bei Orientierung des Giebels zur Straße) von mehr als 24 m die erforderlichen Abstandsflächen nicht mehr einhalten würden. Dieses ist bei einer dreigeschossigen Bebauung (inklusive Dach) nicht realisierbar.
Weiterhin wird durch die mögliche Bebauung im Plangebiet die jetzt vorhandene Sichtbeziehung der auf der Nordseite der Sandower Straße vorhandenen Bebauung zum Burgberg (Amts- und Landgericht) mit seiner prägnanten historischen Bebauung gestört. Durch die Festsetzung soll die Beeinträchtigung begrenzt werden und akzeptable Verhältnisse geschaffen werden, die eventuell einer historischen Bebauung entsprechen.	Die Sicht von der Sandower Straße zum Schlossberg wird, unabhängig von der konkreten Höhe der künftigen Bebauung im Plangebiet, beeinträchtigt. Dieses ist jedoch nicht zu vermeiden, soll das planerische Ziel einer Bebauung der Brachfläche umgesetzt werden. Zur Minderung dieser Veränderung, wird zwischen der bestehenden Bebauung und der künftigen Bebauung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die einen Blick vom Straßenraum zum Schlossberg gewährleistet.

Cottbus, Oktober 2008

gez. Mike Petersen

Herwarth + Holz