

Behandlung der Anregungen und Hinweise (Abwägungsbeschluss)

Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit schriftlich vorgebrachten Anregungen und Hinweise gemäß § 1 (7) BauGB im Verfahren nach § 3 (1) BauGB

Grundlagen:

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Betroffenen, Informationsveranstaltung vom 14.09.2010

Lfd. Nr.	01	21.09.2010
-----------------	-----------	-------------------

Inhalt der Anregungen:

1. Wir sind an einem Grundstück für eine Garage interessiert.
2. Wir wünschen keine öffentliche Straße vor unserem Hauseingang Schmellwitzer Straße 120.

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

zu 1)

Mit dem Bebauungsplan wird nicht das Ziel verfolgt außerhalb der Grundstücksfläche des Grundstückes Schmellwitzer Straße 120, 120 A Gemeinschaftsanlagen bzw. Garagengrundstücke auszuweisen.

zu 2)

Die Fläche, die unmittelbar vor dem Gebäude Schmellwitzer Straße gelegen ist, ist Bestandteil des Grundstückes Schmellwitzer Straße 120. Im planungsrechtlichen Sinn handelt es sich um eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche, d. h. sie dient ausschließlich der fußläufigen Erschließung der im Erdgeschoss vorhandenen Ladeneinrichtung.

Mit dem Bebauungsplan wird nicht das Planungsziel verfolgt, die Voraussetzungen für die Erweiterung der außerhalb des Plangebietes gelegenen Schmellwitzer Straße zu schaffen.

Beschlussvorschlag:

Hinweise werden nicht in das Verfahren eingestellt.

Lfd. Nr.	02	22.09.2010
-----------------	-----------	-------------------

Inhalt der Anregungen:

1. Der vorgestellte Planentwurf sieht vor, dass ein Großteil unserer bisher gem. § 34 Bau-gesetzbuch baulich für gewerbliche Zwecke wie auch für Wohnzwecke nutzbaren Grund-stücksflächen eine Festsetzung erhält, wonach die bauliche Nutzung vollständig ausge-schlossen wird. Damit wird dem maßgeblichen Teil unserer Grundstücksfläche die Nut-zungsmöglichkeit entzogen, der wirtschaftliche Wert vollständig genommen. Eine derarti-ge Überplanung stellt aus unserer Sicht als betroffener Eigentümer eine Maßnahme mit enteignungsgleicher Wirkung dar.

2. Mit diesem erheblichen Eingriff in unsere Rechte als Grundstückseigentümer korrespondieren keinerlei nachvollziehbare städtebauliche Planungsziele. Weder sind solche städtebaulichen Ziele, welche im Rahmen einer Abwägung die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer überwiegen könnten, im Rahmen der Informationsveranstaltung vorgestellt worden, noch sind sie dem Grunde nach ersichtlich. Tatsächlich handelt es sich ausschließlich um eine vom Gesetzgeber nicht legitimierte Verhinderungsplanung, welche letztlich im Zusammenhang mit einem derzeitigen Verwaltungsrechtsstreitstatus befindlichen Genehmigungsverfahren im betroffenen Planbereich gesehen werden muss. Offensichtlich wird hier der Versuch unternommen, die „Fakten zu schaffen“, um eine städtebaulich zulässige, gleichwohl von der Stadt Cottbus aus unbekanntem und nicht nachvollziehbaren Gründen unerwünschte Nutzung der betroffenen Grundstücke auszuschließen.
3. Da es sich bei der betroffenen Teilfläche um einen aus städtebaulich nachvollziehbaren Gründen von Bebauung freizuhaltenen rückwärtigen Grundstücksbereich handeln könnte, dürften im Hinblick auf die Größe der betroffenen Teilflächen und ihre bisher eindeutige Zuordnung zum Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch kein ernsthaftes Planungskriterium darstellen. Vor diesem Hintergrund halten wir die vorgesehene Überplanung des auch unser Grundstück betreffenden Bereiches grob rechtsfehlerhaft und kündigen schon jetzt an, gegen eine solche Planung mit allen zulässigen rechtlichen Mitteln vorzugehen.
4. In diesem Zusammenhang bitten wir schon jetzt im weiteren Bebauungsplanverfahren über die allgemeine Öffentlichkeitsbeteiligung hinaus beteiligt zu werden, insbesondere über die vorgesehene Begründung des Bebauungsplanes und Festsetzungen im Detail im Vorfeld informiert zu werden, darüber hinaus von der öffentlichen Auslegung gesondert benachrichtigt zu werden.
5. Nach Kenntnis von den Festsetzungen im Einzelnen und der vorgesehenen Begründung des Bebauungsplanes werden wir im Rahmen der Auslegung weitere, explizite Anregungen und Bedenken äußern.

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

zu 1)

Der Einwender ist Eigentümer von zwei im Plangebiet gelegenen Grundstücken.

Das Grundstück Schmellwitzer Straße 128, Flur 65, Flurstück 218, ist bebaut mit einem 4-geschossigen Büro- und Geschäftshaus. In dem Gebäude befindet sich der Betriebssitz des Ingenieurbüros SAWA. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 955 m², es handelt sich um ein Eckgebäude.

Nördlich grenzt das Grundstück Schmellwitzer Straße, Flur 65, Flurstück 219, welches gemäß Grundbuch in 2008 aus dem Vorgängerflurstück in Folge Verschmelzung/Zerlegung als selbstständiges Grundstück entstanden ist, an. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 2.371 m². Das Grundstück grenzt auf eine Länge von ca. 20 m an die Schmellwitzer Straße und erstreckt sich in Richtung Osten mit einer Länge von ca. 105 m. Das Grundstück ist unbebaut und in wesentlichen Teilen begrünt. Die ursprüngliche Nutzung wurde aufgegeben und das Gebäude (Baracke 1-geschossig mit ca. 75 m Länge) in 2005 abgerissen.

Gemäß der Bauvoranfrage des Einwenders vom 25.10.1996 soll das Grundstück bebaut werden mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude (15 WE) welches nördlich an das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus anbindet. Auf dem in Richtung Osten verlaufenden Grundstücksteil sind die Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie die Anordnung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Dritte hatte in 2008 einen Bauantrag zur Errichtung einer Nahversorgungsanlage auf dem in Rede stehenden Grundstück unter Einbeziehung des südlich gelegenen Grundstückes (Flur 65, Flurstück 221) gestellt. Der Bauantrag wurde abgelehnt. Die Klage auf Erteilung der Baugenehmigung hat das Verwaltungsgericht Cottbus mit Verweis auf die Großflächigkeit des Vorhabens abgelehnt. Der Antragsteller hat in Folge den Bauantrag hinsichtlich der VF modifiziert. Die Stadt Cottbus hat in Folge von ihrem Recht Gebrauch gemacht und den Bauantrag i. A. von § 15 Baugesetzbuch zurückgestellt. Auf

dem Grundstück befindet sich eine Stellplatzanlage, die aktuell der Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus der Nutzung des Grundstückes Schmellwitzer Straße 128 zu dienen scheint.

Das städtebauliche Konzept, auf dessen Grundlage die Eigentümer frühzeitig über die Planungsziele der Stadt Cottbus informiert wurden, geht von der zukünftigen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO aus. Unter Beachtung der Ausgestaltung der Baugebietsvorschrift ermöglicht diese einen unterschiedlich weiten Rahmen, der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen baulichen Nutzung. Die Zielrichtung ein WA festzusetzen, befindet sich in Übereinstimmung mit den ausgeübten Nutzungen im Plangebiet selbst. Der Bereich weist einen sehr hohen Anteil an Wohnen auf. Die mit der Planung verfolgte Zielrichtung ist nicht geeignet, Erschwernisse für bereits ausgeübte Nutzungen und damit verbunden planungsschadensrechtliche Ansprüche gegenüber der planenden Gemeinde geltend machen zu können. Gleiches gilt für den Bauvorbescheid.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Siedlungsbereich handelt, der überplant werden soll, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch. Den Ausführungen, wonach für einen Großteil der für gewerbliche und bauliche Zwecke nutzbaren Grundstücksfläche nach § 34 Baugesetzbuch nunmehr vollständig ausgeschlossen wird, kann so nicht gefolgt werden. Ein Vorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Abgestellt auf den Zulässigkeitsrahmen, der sich aus der näheren Umgebung ableitet, siehe auch Bauvorbescheid, begründet sich nur eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im straßenbegleitenden Bereich. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben für eine in die Tiefe des Grundstückes hineinragende Bebauung ergeben sich aus der Umgebung heraus keine Anhaltspunkte. Auch begründet sich aus dem Bestandsschutz heraus, Baracke wurde 2005 abgerissen, keine Zulässigkeit. Der Bestandsschutz endet mit der Beseitigung der Anlage. Die Endgültigkeit begründet sich nicht nach dem Willen des Eigentümers, sondern danach, wie die Beendigung der ausgeübten Nutzung nach außen erkennbar in Erscheinung tritt. Ausgehend von der laufenden Rechtsprechung muss die Gemeinde nur über einen Zeitraum von 2 Jahren davon ausgehen, dass der Eigentümer die aufgegebenen Nutzung wieder aufnehmen wird.

Den Ausführungen, dass die Planung eine Maßnahme mit enteignungsgleicher Wirkung darstellt, kann nicht gefolgt werden. Eine derartige Maßnahme setzt voraus, dass mit der Bauleitplanung eine „zulässige“ Nutzungsmöglichkeit, die sich nach Lage und Beschaffenheit objektiv anbietet untersagt, wesentlich eingeschränkt bzw. ausgeschlossen wird. Das Grundstück selbst ist unbebaut, wobei die Anordnung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr keine das Grundstück bestimmende Hauptnutzung darstellt, da diese der Nutzung des Nachbargrundstückes dienen. Fehlt es aber an einer zu schützenden Rechtsposition, so kann die Rechtswidrigkeit des staatlichen Vorgehens eine enteignungsgleiche Wirkung nicht haben. Ein enteignungsgleicher Eingriff ist zu bejahen, wenn eine den Inhalt des Eigentums bestimmende Rechtsnorm die Grenzen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz überschreitet und dadurch in den durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz geschützten Bereich der Baufreiheit eingreift. Die Planungsziele, die die Stadt Cottbus mit der Planung verfolgt, sind dafür nicht geeignet, da der geschützte Bereich der Baufreiheit sich nur aus dem Rahmen, hier aus § 34 Baugesetzbuch, ergibt.

zu 2)

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Planungsziele sind mit Verweis auf die Ausführungen unter 1) nicht geeignet, erheblich in die Rechte des Grundstückseigentümers einzugreifen. Unter Baufreiheit ist angesichts des Planvorbehaltes und der Planersatzvorschriften in § 34, § 5 Baugesetzbuch lediglich ein eingeschränktes Recht zur baulichen Nutzung des Bodens zu verstehen. Planungsbefugnis und Planungserforderlichkeit sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Bauplanerische Festsetzungen sind nicht nur dann zulässig, wenn sie zur Bewältigung einer bauplanerischen Problemlage unentbehrlich oder gar zwingend geboten sind. Zur Rechtfertigung geeigneter Grün-

de kommen allein öffentliche Belange in Betracht. Vor dem Hintergrund des anhängigen Bauantrages für einen Lebensmitteldiscounter kann unter Beachtung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus auf § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch, auf den Erhalt, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche abgestellt werden. Entgegen der Ausführungen ist während der frühzeitigen Beteiligung bei der Vorstellung der Entwicklungsvariante darauf abgestellt worden, dass der Planung sowohl die Ziele des Stadtumbaus und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu Grunde gelegt werden.

Die Bauleitplanung ist das zentrale Gestaltungsmittel der kommunalen Planungshoheit und wesentliches Steuerungsmittel der städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet. Aus der gemeindlichen Planungshoheit folgt, dass die Gemeinde wohl das Recht hat, planungsrechtliche Voraussetzungen zu Lasten des Bauherrn im Wege der Bauleitplanung zu ändern, wenn wie hier Vorhaben sich nicht in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung befinden. Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche hat der Gesetzgeber als öffentlichen Belang, der bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten ist, festgelegt, siehe § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch. Die Stadt Cottbus hat ihre Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in einem von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept niedergelegt. Daraus leitet sich ab, welche zentralen Versorgungsbereiche besonders zu schützen sind.

zu 3)

Entgegen der Auffassung der Betroffenen ergibt sich für das Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch kein uneingeschränktes Baurecht. Wie bereits ausgeführt, ist mit der Nutzungsaufgabe und des vergangenen Zeitraumes seit der Nutzungsaufgabe, der Bestandsschutz aus dem der Betroffene hier seine Baurechte für das Grundstück ableitet, untergegangen. Über die Zulässigkeit der Grundstücksbebauung ist unter Beachtung der Rahmenbedingungen, die die städtebauliche Ordnung prägen, neu zu befinden. Danach ist nur eine straßenbegleitende Bebauung zulässig. Ansatzpunkte aus der Umgebung, die auf eine Bebauung in 2. oder 3. Reihe schließen lassen, sind nicht erkennbar. Das was auf dem Grundstück in Folge städtebaulich vertretbar entwickelbar sein soll, muss sich auch an dem messen lassen, was aus der Umgebung heraus realisierbar ist.

Die Ausführungen unter Punkt 6 und 7 des Schreibens berührten nicht das Planungsrecht und werden nicht in die Abwägung eingestellt.

Beschlussvorschlag:

Es bedarf keiner Planänderung.

Lfd. Nr.	03	20.09.2010
-----------------	-----------	-------------------

Inhalt der Anregungen:

1. Nach dem derzeitigen Stand stellt sich das Gebiet nicht als allgemeines Wohngebiet, sondern als reines Wohngebiet i. S. des § 3 BauNVO dar. Daran ändert auch der Einzelhandel auf dem Grundstück Schmellwitzer Straße 121 nichts. Er ist mit unter 500 m² noch als Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs der benachbarten Bewohner ausnahmsweise zulässig, § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
2. Aus unserer Sicht gibt es keinen Grund, den derzeitigen Stand durch einen Bebauungsplan aufzuweichen. Würde man das Gebiet nämlich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ansehen, wären auch Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe ohne weiteres zulässig, wofür es derzeit keine Vorprägung gibt.

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

zu 1)

Das Abstellen auf ein Gebiet nach BauNVO setzt voraus, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete entspricht. Die nähere Umgebung ist aber hier nicht begrenzt auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der aufgestellt werden soll. Die Gemeinde muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festsetzen. § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch befasst sich nur mit der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches, nicht mit den Grundsätzen, die für die Abgrenzung von Plangebieten und den Inhalt der Planung gelten. Die nähere Umgebung i. S. von § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch reicht aber soweit, soweit das Vorhaben geeignet ist, städtebauliche Spannungen zu erzeugen. In einem reinen Wohngebiet sind nach BauNVO nur Wohngebäude zulässig. Mit Verweis auf die Schmellwitzer Straße 128 ist das Grundstück bebaut mit einem Büro- und Geschäftshaus. Auf dem Grundstück Schmellwitzer Straße 129 wird eine gewerbliche Nutzung ausgeübt. Auf die Frage der Rechtmäßigkeit der Ausübung des Gewerbes kommt es nicht an. Weist die nähere Umgebung aber Merkmale zweier Baugebiete auf, ist der Bezug auf ein Gebiet der BauNVO nicht mehr gegeben.

zu 2)

Bei der Festsetzung eines reinen Wohngebietes muss sichergestellt werden, dass störende Einwirkungen auf das Gebiet von außen durch planerische Maßnahmen oder durch Festsetzungen entsprechender Schutzflächen und durch sonstige Vorkehrungen vermieden werden können. Dem kann aber auf Grund bereits gewachsener Strukturen in dem Bereich nicht nachgekommen werden. Die Neufestsetzung eines reinen Wohngebietes für einen bereits durch Lärm vorgeprägten Bereich, unmittelbar neben einen gewerblich genutzten Bereich und einer stark befahrenen Verkehrsstraße, widerspricht einer städtebaulichen Ordnung. In die Abwägung ist das Ausmaß der von dem Gewerbegebiet ausgehenden Geräuschbelastungen einzustellen. Aber auch Besucherverkehr zum Büro- und Geschäftshaus bzw. zu Praxen, die zu den „wohntypischen“ ausgeübten Berufen nach § 13 BauNVO zählen, sind mit Kfz-Verkehr und den damit verbundenen störenden Begleiterscheinungen nicht geeignet hier die Wohnruhe, die sich aus der Festsetzung eines reinen Wohngebietes begründet, zu sichern. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes steht auch vorhandenen und ausgeübten Nutzungen entgegen. In reinen Wohngebieten sind Büro- und Geschäftshäuser planungsrechtlich unzulässig. Es ist aber städtebaulich nicht begründbar, dass das Vorhaben in Folge im Plangebiet nicht mehr zulässig sein soll. Eine damit verbundene Wertminderung des Grundstückes ist entschädigungspflichtig. Insofern leitet sich die planerische Zielsetzung zur Gebietsfestsetzung, hier aus der Örtlichkeit, ab.

Um speziellen Anforderungen an die Planung und örtlichen Gegebenheiten besser gerecht werden zu können, ermöglichen § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen eine Differenzierung der Baugebietstypen. D. h. mit der Planung muss die Kommune nicht alle nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulassen. In Folge der Differenzierung muss aber der Gebietstyp erkennbar bleiben.

Beschlussvorschlag:

Es bedarf keiner Planänderung.

Lfd. Nr.	04
-----------------	-----------

20.09.2010

Inhalt der Anregungen:

- Was ist der Sinn und der Zweck des Bebauungsplanes?
- Wie steht es mit dem Umgang des bereits Anfang der 90er Jahre aufgestellten Bebauungsplanes?
- Wie kam es zur Abgrenzung des Planbereiches?
- Wie stellt sich die zeitliche Vorstellung der Stadt dar (Aufstellung, Anhörung, Satzung).
- Verweis auf die vorliegenden Planungen und Bauanträge bei der Stadt Cottbus und um deren Berücksichtigung bei der Planung.

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

- Das Planerfordernis wurde mit Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Problembeschreibung/Begründung dargelegt.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan Gewerbepark Cottbus „Gerhart-Hauptmann-Straße“ soll aufgehoben werden. Die Verwaltung wird eine entsprechende Beschlussvorlage für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Cottbus mit dem Ziel der die Weiterführung des Aufhebungsverfahrens / Auslegungsbeschluss vorbereitet. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht.
- Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Die öffentliche Auslegung ist für das 1. Halbjahr 2011 geplant. In Abhängigkeit des Abwägungsumfanges wird der Satzungsbeschluss in 2011 angestrebt.
- Die seitens des Betroffenen benannten Bauanträge sind bekannt. Es wird die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens begehrt. In dem Zusammenhang wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus verwiesen. Die daraus sich ableitenden Planungsziele begründen u. a. hier das bestehende Planerfordernis.

Beschlussvorschlag:

Es bedarf keiner Planänderung.