



Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplanentwurf Nr. N/32/129 „Wohngebiet Richard-Wagner-Straße“

Stadt Cottbus/Chósebuz

Stand: 25.03.2024

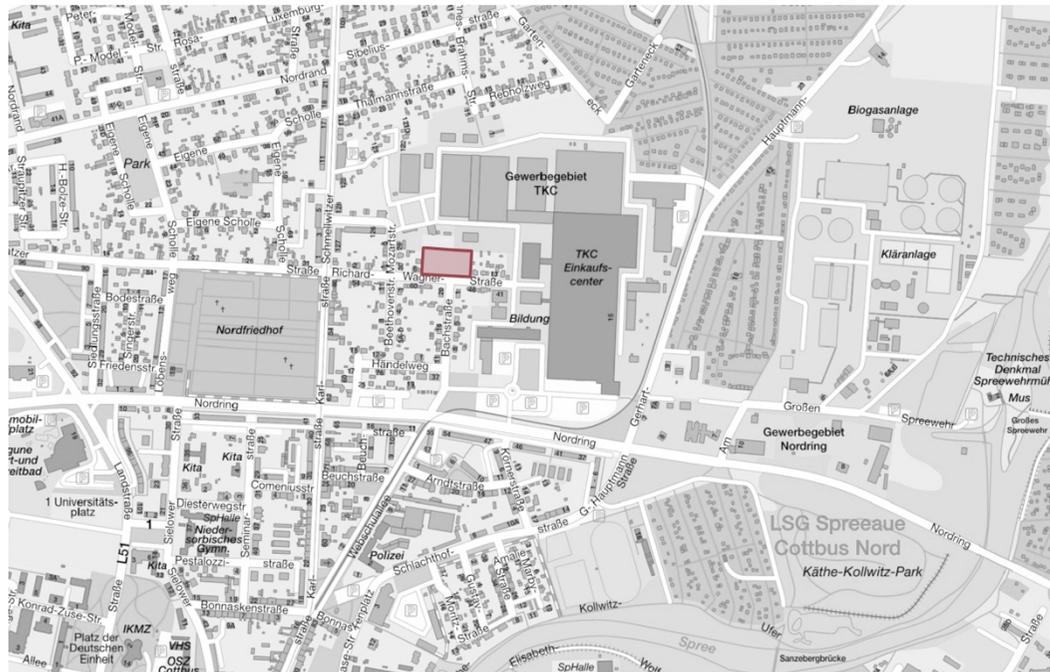


Abb.: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.
(Kartengrundlage: Geoportal Cottbus/Chósebuz, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>)

Inhalt

Teil 1	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung)	2
Teil 2	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung)	12

Teil 1 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung)

Grundlagen: Bebauungsplanentwurf vom 20.06.2023 (einschl. Anlage: Schalltechnisches Gutachten vom Juni 2016, Stellungnahme zur Verwendbarkeit des Schalltechnischen Gutachtens vom März 2023, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom April 2023)

Aufforderung zur Stellungnahme am: 01.11.2023
 Fristsetzung bis zum: 01.12.2023

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Im Weiteren werden nur die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt. Bezugnehmend auf die TÖB, Behörden und Verwaltungen, die keine Stellungnahme abgegeben haben, geht die Stadtverwaltung davon aus, dass deren Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme (Datum des Schreibens)	Zustimmung	Abwägungs- relevant
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL5	14.11.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung T2 Technischer Umweltschutz	23.11.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	05.12.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Stadtwerke Cottbus GmbH	10.11.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost	13.11.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Untere Bauaufsichtsbehörde	08.11.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	02.11.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	08.12.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10	Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	30.11.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3 Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung T2 Technischer Umweltschutz

Anregung / Hinweis / Bedenken / Einwand (gekürzt)

Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chóśebuz

Beschlussvorschlag

Fachabteilung Immissionsschutz
1. Immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit trotz heranrückender Wohnnutzung

„[...] Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt ein Heranrücken von sensibler Wohnnutzung an bestehende Gewerbebetriebe, speziell an den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb der Grüne Gärten Grünanlagenbau GmbH.

Ein Betrieb im Nachtzeitraum ist für das benannte Gewerbe nicht vorgesehen. Das bedeutet auch, dass Abfahrvorgänge von Transportern vor 6.00 Uhr nicht möglich sind. Weiterhin ist im Standortbereich zu beachten, dass eine direkte Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen bereits existiert und insofern das Rücksichtnahmegebot gilt.

[...] Es existiert [für das Gewerbegebiet Gerhard-Hauptmann-Straße] aktuell kein Planungsinstrumentarium (Bebauungsplan), welches die Gewerbenutzung bezüglich umweltrelevanter Nachbarschaftsanforderungen steuert. Insofern werden Ansiedlungsanträge hinsichtlich der Prüfung einer Verträglichkeit immer im Einzelfall zu beurteilen sein.

[...] Aus dieser Herangehensweise ist nicht zu erkennen, dass mit der geplanten WA-Bebauung neue und besonders nachteilige Bedingungen in den nachbarschaftlichen Beziehungen erzeugt werden. [...]

Die Zustimmung zum Schalltechnischen Gutachten unter den spezifischen Voraussetzungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im gegenständlichen Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Fachabteilung Immissionsschutz
2. Zustimmung zu Festsetzungen hinsichtlich Nachbarschutz

„[...] Die im Vorentwurf zum Planvorhaben erkennbaren Vorgaben für das nachbarschaftsverträgliche Einfügen der geplanten Wohngebäude (Staffelung der Gebäudelängen, maximal zwei Vollgeschosse, Orientierung der ruhigen Wohnseiten, Eingrünung der östlichen und westlichen Planbereichsgrenze) werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ausdrücklich befürwortet [...].“

Die ausdrückliche Befürwortung der Festsetzungen zum nachbarschaftsverträglichen Einfügen der Planung in die Umgebung wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

<p><u>Fachabteilung Immissionsschutz</u></p> <p>3. Empfehlung zur Prüfung von Einhausungen für Stellplätze</p> <p><i>„[...] Auch die überwiegende Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist zu befürworten. Hier sollte nochmals geprüft werden, inwieweit eine Einhausung/Überdachung der Stellflächen zur Abschirmung gegenüber der angrenzenden Gewerbefläche genutzt werden kann [...].“</i></p>	<p>Der Hinweis bezieht sich auf die Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes bzw. der Objektplanung und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verortung und die bauliche Ausführung der Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht geregelt, da auch ohne die empfohlenen baulichen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.</p> <p>Die Prüfung und Abwägung einer Einhausung bzw. Überdachung der Stellplatzflächen zu Gunsten einer weiteren Abschirmung von der angrenzenden Gewerbefläche ist im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zum konkreten Bauvorhaben vorzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Art der baulichen Ausführung der Stellplätze wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt. Eine Prüfung erfolgt in der nachfolgenden Objektplanung.</p>
<hr/> <p>4 Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG</p> <p>Anregung / Hinweis / Bedenken / Einwand (gekürzt) Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chósebus Beschlussvorschlag</p> <hr/>		
<p>4. Trink- und Löschwasserversorgung</p> <p><i>„[...] [Die Stellungnahme vom 10.02.2023] ist weiterhin in vollem Umfang gültig. [...].“</i></p> <p>Es folgt die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p><i>„[...] Bitte übernehmen Sie die nachfolgenden Aussagen in den Erläuterungsbericht. [...] Die Trinkwasserversorgung [...] kann durch die Herstellung von Trinkwasserhausanschlüssen [...] in der Richard-Wagner-Straße gesichert werden. Pro Mehrfamilienhaus ist ein Trinkwasseranschluss anzuordnen. Im Zuge des Neubaus der Versorgungsleitung 125x7,4 PE100RC in der Richard-Wagner-Straße wurde bereits ein Hausanschluss 63x5,8 PE100RC bis in den Gehweg verlegt. Dieser Hausanschluss kann für den Anschluss der nächstgelegenen Reihenhauszeile genutzt werden.</i></p>	<p>Die Informationen zur Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung des Plangebietes aus den Anlagen der LWG sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes umfasst nicht Leitungsabstimmungen für Hausanschlüsse. Diese sind nachgeordnet in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren vorzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Informationen sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.</p>

Der Trinkwasserdruck für den Planstandort beträgt 3,8 bar bis 4,7 bar. Die Druckangabe erfolgt nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 und bezieht sich auf die Geländehöhe von 77,25 m NN.

[...] Löschwasser für den Grundschutz wird [...] im Löschbereich des Planstandorts in Höhe von maximal 96 m³/h für mindestens 2 Stunden vorgehalten. Die Löschwasserentnahme ist am Hydranten 1063 in der Bachstraße Ecke Richard-Wagner-Straße möglich."

5 Stadtwerke Cottbus GmbH

Anregung / Hinweis / Bedenken / Einwand (gekürzt)

Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chóšebuz

Beschlussvorschlag

5. Hinweis: Formulierungsänderung bzgl. gesicherte Versorgung mit Elektroenergie, Gas und Fernwärme

„[...] Folgendem Satz aus [Kapitel 2.4 der Begründung] wird hiermit aus Sicht der Versorgung mit Elektroenergie, Gas und Fernwärme widersprochen. Von einer Sicherung der Versorgung unabhängig von bekannten Leistungsdaten kann nicht gesprochen werden:
 ‚Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie, [Telekommunikation], Gas und Fernwärme ist über entsprechende Leitungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Richard-Wagner-Straße gesichert.‘

Seitens EVC wird folgende Formulierung vorgeschlagen:
 ‚In der Richard-Wagner-Straße liegen Leitungen der öffentlichen Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Fernwärme. Entsprechend des notwendigen Leistungsbedarfs für die geplante Bebauung werden die jeweiligen Anschlussmöglichkeiten durch die EVC geprüft.‘
 [...]“

Dem Vorschlag zur Umformulierung der Aussage zur gesicherten Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie, Gas und Fernwärme wird gefolgt. Die neue Formulierung wird in die Begründung übernommen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Begründung wird in Kapitel 2.4 redaktionell geändert.

6. Versorgung mit Elektroenergie und Fernwärme

„[...] Die Bebauungsfläche kann abhängig vom Leistungsbedarf mittel- und niederspannungsseitig erschlossen werden. Hierfür ist im Vorfeld eine Abstimmung zum Leistungsbedarf mit dem Bereich Planung / Bau Strom der EVC zu führen. [...]“

Die weiterführenden Informationen zu den Anschlussmöglichkeiten für die Elektroenergieversorgung und für einen möglichen Anschluss an die Fernwärmeleitung werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 2.4 ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird in Kapitel 2.4 redaktionell ergänzt.

Das hier angefragte Bauvorhaben liegt im Fernwärmegebiet der Stadt Cottbus. [...] Ein Anschluss an die bestehende Fernwärmeleitung ist je nach Lage und Größe der Gebäude möglich. Zur technischen Umsetzung können wir derzeit keine Aussage treffen, da weder Leistungsangaben (Anschlusswert in kW) noch die Lage des Hausanschlussraumes vorliegen. [...].“

6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost

Anregung / Hinweis / Bedenken / Einwand (gekürzt)

Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chóśebuz

Beschlussvorschlag

7. Telekommunikationstechnische Erschließung

„[...] Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Überbauung unserer Anlage ist nicht gestattet, der Zugang zu der Telekommunikationsanlage sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein. Wir bitten Sie deshalb, unsere Trasse bei Ihren Planungen zu berücksichtigen, so dass sie in ihrer Lage möglichst nicht verändert werden muss. Sollte der Rückbau oder die Umverlegung von einzelnen Hausanschlüssen notwendig sein, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung und Abstimmung. [...].“

Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich.

Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom benötigen wir noch folgende Angaben:

- Koordinierter Leitungsplan
- Bauablaufplan
- Lageplan (1:500 oder 1:1000)
- Anzahl der auszubauenden Adressen
- Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten
- Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse

Aus dem durch den Stellungnehmenden beigefügten Lageplan ist ersichtlich, dass die genannten Telekommunikationslinien innerhalb des bestehenden Straßenraums der Richard-Wagner-Straße verlaufen. Dieser Verkehrsraum wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Überbauung der Telekommunikationslinien bzw. eine Umverlegung ist entsprechend nicht vorgesehen. Die Erhaltung und damit die Anschlussmöglichkeit an die bestehenden Telekommunikationslinien ist somit gegeben.

Weitere Abstimmungen zur Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur werden nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geführt, sondern erfolgen nachgeordnet im Rahmen konkreter Genehmigungs- und Objektplanungen. Dabei werden die zur abschließenden Prüfung geforderten Unterlagen eingereicht.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird der entsprechende Passus dahingehend redaktionell geändert, dass eine Telekommunikationslinie innerhalb des Straßenraumes der Richard-Wagner-Straße verläuft und eine weitere Prüfung der Anschlussmöglichkeiten im Zuge konkreter Bauvorhaben zu erfolgen hat.

Durch das Bebauungsplanverfahren entsteht für die Richard-Wagner-Straße weder unmittelbar noch mittelbar die Notwendigkeit eines Straßenausbaus.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird in Kapitel 2.4 redaktionell geändert und ergänzt.

*Erst nach Angabe dieser Eckdaten kann eine Prüfung vorgenommen werden und im Ergebnis eine Aussage zur Erschließung des Gebietes getroffen werden.
Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Erschließung des Gebietes durch die Telekom nicht gesichert! [...]."*

Es folgen weitere Maßgaben zur Berücksichtigung der vorhandenen Telekommunikationslinien sowie Details zur technischen Planung und Ausführung neuer Netzinfrastrukturen im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, wie beispielsweise hinsichtlich der Berücksichtigung von Mindestabständen von vorhandenen Leitungen bei Neupflanzung von Straßenbäumen.

7	Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Untere Bauaufsichtsbehörde	Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chóśebuz	Beschlussvorschlag
8.	<p>Bauordnungsrechtliche Hinweise <i>„[...] Die Abstandsflächen liegen gem. § 6 BbgBO auf dem Baugrundstück.</i></p> <p><i>[...] Der Kinderspielplatz soll gemäß Begründung auf den Flurstücken 134 und 183 realisiert werden. Diese sind nicht Bestandteil des Baugrundstücks und daher ist die vorgesehene Kinderspielplatzfläche gem. § 8 Abs. 2 BbgBO öffentlich-rechtlich durch eine Baulast zu sichern. [...]."</i></p>	<p>Die Feststellung, dass die Abstandsflächen entsprechend den Bestimmungen des Bauordnungsrechtes auf dem Baugrundstück liegen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche für den geplanten Spielplatz außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird mittels Baulast öffentlich-rechtlich gesichert. Dies erfolgt jedoch im Zuge der, dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Genehmigungsplanung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine öffentlich-rechtliche Sicherung mittels Baulast fällt nicht in den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes.</p>
8	Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chóśebuz	Beschlussvorschlag
9.	<p>Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung für den Grundschutz <i>„[...] Gemäß § 5 (1) BbgBO sind von der öffentlichen Verkehrsfläche für die Feuerwehr Zufahrten und Aufstellflächen vorzusehen, wenn zur Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich ist (i.d.R., wenn die zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen).</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster und zulässigen Höhen der Gebäudeoberkanten lassen keine Gebäude zu, die mehr als 8 m Höhe oder 50 m Entfernung von der Straßenverkehrsfläche aufweisen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt worden.</p>

Zu Grundstücken mit Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, sind entsprechend der VV TB in der Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 03. Mai 2023, geändert durch Verordnung vom 24. Mai 2023 (ABI./34, [Nr. 20], S.492), insbesondere die eingeführte Technische Baubestimmung A 2.2.1.1 Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Ausgabe Okt. 2009 sowie die weiteren Maßnahmen gemäß Anlage A 2.2.1.1/1 auszuführen.

Weitere Anforderungen, die sich in der zukünftigen Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Hilfe von Rettungsgeräten bzw. Hubrettungsgeräten begründen, können nicht Bestandteil dieser Stellungnahme sein. Hierfür sind die gebäudespezifischen Angaben der zukünftigen baulichen Anlagen erforderlich.

Entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405: 2008-02 ist für ein Allgemeines Wohngebiet mit Gebäuden mit nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer überwiegenden Bauart mit der Gefahr der Brandausbreitung: klein ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden als Grundschutz (Richtwert) sicher zu stellen.

Entsprechend Pkt. 2.4 Ver- und Entsorgung ist der Löschwasserbedarf mit 96 m³/h für mindestens 2 Stunden für den Grundschutz über einen Hydranten in der Bachstraße/Ecke Richard-Wagner-Straße gesichert.

Um die Umsetzung der Maßnahmen sowie der weitergehenden Forderungen der Brandschutzdienststelle in Augenschein nehmen zu können, wird seitens der Brandschutzdienststelle darum gebeten, über den weiteren Verlauf der baulichen Maßnahmen informiert zu werden."

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer regelkonformen Ausführung der Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen nicht entgegen.

Die Zustimmung zur gesicherten Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.

Die Brandschutzdienststelle wird im Rahmen der konkreten Objektplanung weiterhin informiert und eingebunden.

9 Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

Anregung / Hinweis / Bedenken / Einwand (gekürzt)

Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chósebuz

Beschlussvorschlag

10. Abfallentsorgung

„[...] Es gibt von unserer Seite keine weiteren Forderungen oder Anregungen, sofern die in unserer letzten Stellungnahme [genannten] Hinweise und Forderungen beachtet und umgesetzt werden.“

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung zu Protokoll gegeben, dass alle Grundstücke des Wohngebietes an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen sind, die über 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge erfolgt. Im Falle einer Entsorgung auf privaten Verkehrsflächen wurde auf die Notwendigkeit einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Cottbus/Chósebuz hingewiesen. Alternativ wurde eine Entleerung der Abfallbehälter an der Richard-Wagner-Straße vorgeschlagen.

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan ist eine zentrale Müllsammelstelle an der Richard-Wagner-Straße vorgesehen. Mit der textlichen Festsetzung 3.1 wird die Zulässigkeit von Abfall- und Wertstoffbehältern in Form einer Sammelstelle an der Richard-Wagner-Straße gewährleistet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Sachverhalte zur öffentlichen Abfallentsorgung sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

11. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

„[...] Es gibt von unserer Seite keine weiteren Forderungen oder Anregungen, sofern die in unserer letzten Stellungnahme [genannten] Hinweise und Forderungen beachtet und umgesetzt werden.“

Mit Bezug auf die Stellungnahme der Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG hat das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung seine Stellungnahme zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Plangebiet abgegeben. Dementsprechend ist die Schmutzwasserableitung über den vorhandenen, zurzeit außer Betrieb befindlichen, Schmutzwassergrundstücksanschlusskanal 200 Stz. durch die LWG im Zuge der Beantragung zur Schmutzwasserableitung zu prüfen. Abseits davon ist die Schmutzwasserableitung durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Richard-Wagner-Straße gesichert.

Die Ableitung des, im Baugebiet anfallenden Niederschlagswasser ist nicht gesichert. Für die geplante Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Sachverhalte zur Schmutzwasserbeseitigung und zur Niederschlagswasserversickerung sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Die Sachverhalte bezüglich der Entsorgung von Schutzwasser und der Niederschlagswasserversickerung sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten (Kapitel 2.4). Die Beantragung der Schmutzwasserbeseitigung sowie die wasserrechtliche Erlaubnis zur schadlosen Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser erfolgt nachgeordnet zum Bebauungsplanverfahren im Zuge des Bauantragsverfahrens.

10 Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur

Anregung / Hinweis / Bedenken / Einwand (gekürzt)

Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chóšebuz

Beschlussvorschlag

Untere Wasserbehörde

12. Niederschlagswasserbeseitigung

„[...] Die im Bebauungsplan [...] genannte Vorgehensweise wird von der UWB akzeptiert. Sobald gesicherte Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser vorhanden sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen, sofern die Entsorgung des Niederschlagswassers über Versickerung erfolgen soll. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die im B-Plan gemachten Angaben ergeben, ist die untere Wasserbehörde erneut zu beteiligen.

Für einen entsprechenden Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde sind folgende Angaben beizufügen:

- 1. Rechnerischer Nachweis der Regenwasserableitung über eine geeignete Versickerungsanlage (z. B. Flächenversickerung, Muldenversickerung, Rigolen- und Rohrversickerung) nach DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138*
- 2. Angaben zur Größe und Ausbildung der Versickerungsanlage, z. B. der Erdmulden (Breite, Tiefe, Länge, Durchmesser)*
- 3. Niederschlagswassermenge entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Schutzbedürfnissen (Bemessung nach Angaben des KOSTRA-Atlas und des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138)*
- 4. Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (Bodenart)*
- 5. Lageplan mit Angaben der Entwässerungsanlagen*
- 6. Größe und Art der zu entwässernden Dach-, Straßen-, Gehweg- und Stellplatzflächen in m² [...].“*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur schadlosen Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser erfolgt nachgeordnet zum Bebauungsplanverfahren im Zuge des Bauantragsverfahrens.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Sachverhalte zur Niederschlagswasserversickerung sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Untere Naturschutzbehörde

13. Artenschutz

„[...] Der Artenschutzbeitrag wird akzeptiert. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar. Es ergeben sich bei Einhaltung der Bauzeitenregelung daher auch keine weiteren Forderungen der UNB.“

Die Zustimmung zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Teil 2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung)

Grundlagen: Bebauungsplanentwurf vom 20.06.2023 (einschl. Anlage: Schalltechnisches Gutachten vom Juni 2016, Stellungnahme zur Verwendbarkeit des Schalltechnischen Gutachtens vom März 2023, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom April 2023)

Öffentlichkeitsbeteiligung von: 28.10.2023 bis 29.11.2023

Anmerkung:

Es wurden 2 Stellungnahmen schriftlich abgegeben. Einer Stellungnahme wurde eine Unterschriftenliste beigegeben, die von 23 Personen unterzeichnet wurde. Die Einwender:innen sind in dieser Auswertung mittels Nummern anonymisiert. Die Einwender:innennummern sind jeweils in eckigen Klammern angegeben. Namen, Adressen und Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Stadtverwaltung sind in einer gesonderten, nicht öffentlichen Einwender:innenliste dokumentiert.

Thema: Maß der baulichen Nutzung

Anregung / Hinweis / Bedenken / Einwand (gekürzt) und Einwender:innennummer

Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chóśebuz

Beschlussvorschlag

14. Kein Einfügen in die nähere Umgebung

Die Art und das Ausmaß der geplanten Bauweise missachte die örtlichen Gegebenheiten der Wohnsiedlung. Die überbaute Grundstücksfläche stünde in keinem angemessenen Verhältnis zu der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung. [02]

Die Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung ein, es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In direkter Nachbarschaft des Plangebietes, im unbeplanten Innenbereich, herrscht ebenfalls Wohnnutzung vor. Nördlich angrenzend und im weiteren Umfeld östlich des Plangebietes bestehen gewerbliche Nutzungen. Die Verträglichkeit der geplanten Baugebietsausweisung mit den benachbarten Gewerbenutzungen ist im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens belegt worden.

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung ist eine moderate Erhöhung des, im umgebenden, unbeplanten Innenbereich vorherrschenden Maßes der baulichen Nutzung, bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche und die Grundflächenzahl vorgesehen. Zu beachten ist, dass für Gebiete mit qualifiziertem Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB, was mit dem gegenständlichen Verfahren angestrebt wird, das Einfügungsgebot gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht anzuwenden ist. Gerade weil die aus städtebaulichen Gründen angestrebte, etwas dichtere Bebauung nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig wäre, wird das gegen-

Den Einwänden wird teilweise gefolgt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übersteigen teilweise das im Bestand vorherrschende Maß. Dies entspricht im Hinblick auf das Flächensparziel und einer Diversifizierung des Wohnungsmarktes den städtebaulichen Zielstellungen des Plangebers.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der direkten Umgebungsnutzung.

ständige Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Im Rahmen dessen können alle Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Ziel der Bebauungsplanung ist eine, im Sinne des Schutzgutes Boden und Fläche angemessene Ausnutzung des Baugrundstückes und folgt damit dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Mit der moderaten Erhöhung des Überbauungsgrades im betreffenden Wohngebiet können auf der Fläche mehr Wohneinheiten realisiert werden. Hintergrund für derartige moderate Nachverdichtungen ist auch das Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chósebus, laut dem bis 2040 ein jährlicher Neubaubedarf von rund 290 Wohneinheiten in der Stadt mit besonderem Fokus auf familiengerechten Wohnformen besteht. Insofern können mit dem Bebauungsplan auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die im Verhältnis zur direkten Umgebungsbebauung leicht verdichtete Bebauung leistet einen wichtigen Beitrag zum Flächensparen und folgt damit auch den Zielen der Raumordnung. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) empfiehlt für Zentrale Orte des Weiteren Metropolenraums eine Baudichte von 30 WE/ha Bruttowohnbauland (vgl. LEP HR, S. 60). Für den gegenständlichen Bebauungsplan mit einer Größe von etwa 6.000 m² Bruttowohnbauland entspräche diese Richtgröße einer Zahl von 18 Wohneinheiten (WE). Bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind voraussichtlich 19 WE realisierbar.

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Planvorhabens betrage 0,35. Damit übersteige diese Zahl die Grundflächenzahl der umgebenden Bebauung um das Doppelte, die in der Regel zwischen 0,15 und 0,25 liege.

Die Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) führe zu der Möglichkeit einer 50-prozentigen Überschreitung der GRZ 1. Durch die Bebauung mit Nebengebäuden und Nebenanlagen würde die Nutzung des Grundstückes über Gebühr in Anspruch genommen werden. Die GRZ 2 würde mit 0,60 geplant, es

Das Ziel des Flächensparens wird unter anderem mit der Festsetzung einer GRZ von 0,35 und einer Gesamt-GRZ von 0,6 erreicht. Die Grundflächenzahl von 0,35 liegt unter dem in § 17 BauNVO definierten Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4. Durch die Regelung zur sogenannten GRZ 2 verbleiben, wie vom Einwendenden richtigerweise ausgeführt, 40% der Grundstücksfläche frei von Versiegelung und Überbauung und stehen der Begrünung und Regenwasserversickerung zur Verfügung.

könnten damit 60 Prozent der bebaubaren Grundstücksfläche versiegelt werden, nur 40 Prozent des Grundstückes würden „einem Naturalisieren in Form von Grünflächen zur Verfügung stehen“. Dies liege über einem Vielfachen der üblichen und umgebenden sonstigen Bebauung. [01]

Es fehle dem Planvorhaben gänzlich ein ortsüblicher, eigener Garten-/Ruhebereich. [01]

Die geplante Bebauung weiche auch insofern von der Umgebung ab, als dass auf einem einzigen Baugrundstück vier Baukörper errichtet werden sollen. [01]

Ziel des Bebauungsplanes ist ferner eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes und entspricht damit § 1 Abs. 6 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung von sozial stabilen Bewohnerstrukturen und die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von kleinteiligen Mehrfamilienhäusern, der Vorhabenträger plant Wohnungen für das genossenschaftliche Mietsegment. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen im Hinblick auf die Ausweisung von vier Baufenstern gebäudebezogene Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, kleine Mietergärten) jeweils nach Westen oder Osten orientiert. Ein eigener, großflächiger Gartenbereich, wie bei den östlich und westlich angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken vorherrschend, ist weder vorgesehen noch für den intendierten Wohnungsbau üblich.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen hinsichtlich einer möglichen Grundstücksteilung. Die umgebende Siedlungstypologie weist Grundstücksbreiten von etwa 13 Meter für Doppelhausgrundstücke und von bis zu 23 Meter für Einzelhausgrundstücke auf. Das Baugrundstück nimmt eine Grundstücksbreite von 102 Meter entlang der Richard-Wagner-Straße ein. Insofern weicht nicht nur die Tatsache, dass auf einem Grundstück vier Gebäude gebaut werden sollen von der direkten Umgebung ab, sondern auch, dass das gegenständliche Grundstück um ein Vielfaches größer ist als die umliegenden Einzel- und Doppelhausgrundstücke. Die Grundstücksgröße des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes beträgt in etwa 5.500 m², was darauf zurückzuführen ist, dass das Grundstück bis in die frühen 2000er Jahre mit einer Kindertagesstätte bebaut war.

Orts- und Landschaftsbild

Anregung / Hinweis / Bedenken / Einwand (gekürzt)
und Einwender:innennummer

Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chóśebuz

Beschlussvorschlag

15. Fremdkörper aufgrund der Baufenstertiefe

Das ortsübliche Erscheinungsbild der Richard-Wagner-Straße sei wesentlich von Wohneigentum mit großflächigem Gartenland und einer Wohneinheit je Grundstück geprägt. [02]

Die geplanten Gebäude würden sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Es sei ein weithin sichtbarer Fremdkörper, der das Wohngebiet in seiner Erscheinung und seinem Charakter maßgeblich ändern würde. Die Umgebung sei durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geprägt, es seien keine größeren Mehrfamilienhäuser in der Umgebung vorhanden. Die vier geplanten Mehrfamilienhäuser würden das Erscheinungsbild der Siedlung und das umgebende Landschaftsbild zerstören. Die Planung widerspräche der Erhaltung des prägenden Ortsbildes. [01]

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Wohngebäude zulässig, die nicht den direkt angrenzenden Eigentumswohnformen, Einzel- und Doppelhäusern auf großen Privatgrundstücken, entsprechen. Es wird ein kleinmaßstäblicher Geschosswohnungsbau in Anlehnung an eine Reihenhaustypologie zugelassen. Aufgrund der städtebaulichen Ziele des Boden- und Flächenschutzes und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (vgl. Pkt. 14.) ist im Vergleich zu der bestehenden Wohnform eine etwas stärker verdichtete Bebauung geplant. Es ist richtig, dass sich die Planung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht vollständig in die Umgebung einfügt. Gerade deshalb ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Mit der städtebaulichen Zielstellung insbesondere zum Flächenschutz wird den Belangen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rechnung getragen. Dieser Belang verdeutlicht die klare Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Dies unterstreicht auch § 1a Abs. 2 BauGB, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. In diesem Sinne folgt der Bebauungsplan dem Vorrang der Innenentwicklung.

Den Einwänden wird nicht gefolgt.

Mit einer Bebauung der Brachfläche geht zwar eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes einher, eine maßgebliche Störung des Ortsbildes wird damit nicht ausgelöst.

Die Entwicklung der Baukörper in die Tiefe des Grundstückes folgt den übergeordneten städtebaulichen Zielstellungen des Plangebers. Eine damit einhergehende Weiterentwicklung des Ortsbildes wird im Abgleich mit diesen Belangen als verträglich erachtet.

Die Neugestaltung der Flächen widerspräche dem ursprünglichen Charakter der Siedlung. Dies sei bereits in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf auf Seite 24 formuliert (*„moderne Anmutung dieses Quartiers mit eigener Prägnanz“*). Es handele sich jedoch entgegen der Begründung nicht um *„ein kleines Quartier“*, sondern um eine überdimensionale Baumaßnahme. Auf die Veränderung des ursprünglichen Siedlungscharakters sei auch in der Begründung auf Seite 30 hingewiesen worden (*„Mit einer Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geht eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes einher.“*) [02]

Die Argumentation, dass eine an die Umgebung angepasste Fassadenlänge entlang der Richard-Wagner-Straße orts- und landschaftsverträglich ist, würde jeglicher Realität entbehren und von der eigentlichen Dimension des Bauvorhabens in seiner Gänze ablenken. [02]

In die Abwägung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes einzustellen. Durch die Bauleitplanung kann in vielfältiger Weise Einfluss darauf genommen werden, in welche bestimmte Richtung sich ein Ortsbild entwickeln soll. (Zur Abwägung hinsichtlich der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung vgl. Pkt. 17.). Unter dem Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteils bei der Betrachtung sowohl von innen als auch von außen her zu verstehen. Als Landschaftsbild prägend werden insbesondere Einzelbäume, Alleen, Grünflächen oder ein gestalteter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft definiert. Mit einer Bebauung des Plangebietes geht unmittelbar eine Veränderung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes einher, welches momentan nicht nur durch die vorhandene Umgebungsbebauung, sondern vornehmlich auch durch die große Grünfläche des Plangebietes geprägt wird.

Zu beachten ist, dass sich das Plangebiet am Rande des sogenannten Musikerviertels befindet und nie Bestandteil dieser Bebauung war. Zuletzt war das Grundstück mit einer zweigeschossigen Kindertagesstätte für 200 Kinder bebaut. Eine Fortschreibung oder Aufnahme der Siedlungstypologie aus den 1930er Jahren fand dabei ebenfalls nicht statt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich aufgrund der Größe des Plangebietes nicht um einen bloßen „Lückenschluss“ in einem sonst homogenen Siedlungsgefüge handelt. Dies wird auch durch die östlich angrenzende Bestandsbebauung entlang der Nordseite der Richard-Wagner-Straße ersichtlich, wo sich unterschiedliche Geschossigkeiten und Dachformen abwechseln. (Zur Abwägung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung von Flachdächern vgl. Pkt. 16.).

Dem Gedanken der Weiterentwicklung des in der direkten Umgebung vorgefundenen Ortsbildes folgend, wurden zahlreiche Festsetzungen getroffen. Mit der Festsetzung von vier Baufenstern wird die Rhythmik von bebauten zu unbebauten Straßenabschnitten aus der Umgebung aufgenommen.

Es wird den Ausführungen in der Begründung, zum Bebauungsplan-Entwurf vom 20.06.2023, Kapitel 6.2.7 zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild widersprochen. Die Berücksichtigung von ortstypischen grünen Vorgartenzonen sei als Argumentation für den „geplanten Fremdkörper“ nicht ausreichend. [01]

Die Umgebung bestehe aus ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften, die straßenbegleitend angeordnet seien und deren Fensterachsen vorrangig Nord-Süd ausgerichtet seien. Die Planung sehe eine überdimensionale Süd-Ost-Ausrichtung vor (Anm.: gemeint ist vermutlich eine Nord-Süd-Ausrichtung). Die tiefen Wohngebäude würden sich nicht in den Bestand der Wohnsiedlung einfügen. [02]

Die Neubauten würden auch aufgrund der deutlich wahrnehmbaren Baukörperentwicklung in ihrer Tiefe eine maßgebliche Abweichung von der Umgebungsbebauung darstellen. Die geplanten Fassadenlängen mit Baukörperstiefen von 30 und 35 Metern seien „exorbitant hoch“. Dies würde dem drei- bis vierfachen der ortsüblichen Bebauung entsprechen und sei entsprechend in der Umgebung beispiellos. Dies beträfe auch die Breite der geplanten Gebäude von etwa 12 Metern. [01]

Das ortsübliche Erscheinungsbild der Richard-Wagner-Straße sei wesentlich von einer einheitlichen hinteren Baugrenze geprägt, welche den Beginn des Gartenlandes und Ruhebereiches markiert. [02]

Die Ausrichtung der geplanten Baukörper sei abweichend. Bei der umgebenden Bebauung wären die „Frontseiten“ der Gebäude nahezu ausnahmslos straßenbegleitend, bei der Planung würden die Giebelseiten zur Straße orientiert sein. Damit gehe die Bebauungstiefe über ein Vielfaches über das ortsübliche Maß hinaus. [01]

men. Die Baufenster sind 13 Meter breit, die Abstände betragen 12 Meter, was in etwa den Maßen der gegenüberliegenden Doppelhausbebauung entspricht (Gebäuelängen etwa 15 Meter, Abstände mindestens 12 Meter). Straßenbegleitend wurde eine Baulinie festgesetzt, so dass der öffentlich wahrnehmbare Raum von Hauskante zu Hauskante aus dem Bestand übernommen und weitergeführt wird. Zur Gestaltung der Vorgartenzone und der Einfriedung der vorderen Grundstücksgrenzen wurden ebenfalls Festsetzungen im Sinne des Ortsbildes getroffen.

Vom öffentlichen Raum aus ist die Entwicklung der neuen Baukörper in die Tiefe des Grundstückes wahrnehmbar, auch wenn dies das Ortsbild nur untergeordnet prägt. Eine maßgebliche Störung des Ortsbildes ist daraus nicht ableitbar. Zur Überprüfung ist von Seiten des Vorhabenträgers eine Visualisierung des Straßenraumes der Richard-Wagner-Straße in Auftrag gegeben worden.



Abb. Blick in die Richard-Wagner-Straße in Richtung Osten (Quelle: Planteam, Anette Schwarz)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die umgebende Siedlungs- und Baustruktur nicht vollumfänglich adaptiert. Dies würde den genannten städtebaulichen Zielen einer dem Boden- und Flächenschutz und den Wohnbedürfnissen verpflichteten Entwicklung zuwiderlaufen. Die Entwicklung der Baufenster in die Tiefe des Grundstückes trägt dem Ortsbild dergestalt Rechnung, dass dadurch die Rhyth-

misierung der offenen Bauweise entlang der Richard-Wagner-Straße aus der Umgebung aufgegriffen werden kann. Der Blick in die Tiefe des Grundstückes offenbart eine Veränderung des Ortsbildes im Vergleich zu den benachbarten Gebäudevolumina. Diese Veränderung wird in Abwägung mit den benannten, übergeordneten städtebaulichen Zielen in ihrer Bedeutung zurückgestellt. (Zur Abwägung der nachbarrechtlichen Belange vgl. Pkt. 19ff.).

16. Abweichende Dachformen

Das ortsübliche Erscheinungsbild der Richard-Wagner-Straße sei von Satteldächern geprägt. [02]

Die Umgebung sei durch Satteldächer und Walmdächer geprägt. Durch die Festsetzung von Flachdächern sei ein Einfügen der geplanten Gebäude in die Umgebung erschwert. Die Begründung zur Festsetzung von Flachdächern aufgrund von klimaschützenden Maßnahmen sei nicht überzeugend, da die Begründung eines Flachdaches hierfür unzureichend sei. Diese Ziele seien auch mit anderen Ansätzen, beispielsweise einer Reduzierung der versiegelten Flächen und einer größeren Anzahl von Grünflächen und Baumbepflanzungen erreichbar. Eingeschossige Gebäude mit einem Spitzdach würden erhebliche Spannungen abbauen. [01]

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB ist unter anderem die Gestaltung des Ortsbildes bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Diese Berücksichtigung muss jedoch über bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB erfolgen. Die Festsetzung zur Dachform erfolgt immer auf Grundlage des Bauordnungsrechtes, womit der Belang der Ortsbildsicherung nicht über die Festsetzung einer Dachform erfolgen kann. Nach dem Bauordnungsrecht liegt der Aspekt auf der Gestaltung des Bauwerks selbst. Unbenommen dessen wird mit der Festsetzung von Flachdächern ein Einfügen in die Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB erschwert. Jedoch ist diese Rechtsverordnung für das Bebauungsplanverfahren nicht anwendbar (vgl. Pkt. 14.).

Zielstellung der Festsetzung einer Dachform im Rahmen des Bebauungsplanes war es, einen einheitlichen Gestaltungsrahmen im gesamten Plangebiet zu erreichen. Es sollte ein Gebiet mit eigener Prägung entstehen, von dem die Wirkung eines zusammengehörigen, kleinen Quartiers ausgeht.

Im Rahmen der Planaufstellung ist der Verzicht auf die Festsetzung einer Dachform im Sinne der planerischen Zurückhaltung untersucht worden. Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, hätte bei einer unterbliebenen Regelung zur Dachform eine Bebauung des Plangebietes mit bis zu vier Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen erfolgen können, was dem Quartiersgedanken zuwidergelaufen wäre. Auch sind alternative Dachformen in Erwägung gezogen worden. So wür-

Den Einwänden wird nicht gefolgt.

Mit Festsetzung von Flachdächern wird das Einfügen der Gebäude in die direkte Umgebung zwar erschwert.

Im Zusammenwirken mit den, im Vergleich zur Umgebung abweichenden Gebäudevolumina, der intendierten Wohnform und den flankierenden Maßnahmen zum Klima-, Natur- und Artenschutz ist die Ausbildung von Flachdächern sinnvoll und begründbar und ist im Hinblick auf die übergeordneten städtebaulichen Ziele der Bauleitplanung folgerichtig.

den bei verbindlicher Festsetzung von Satteldächern aufgrund der Baufensterausweisung voraussichtlich giebelständige Gebäude errichtet werden. Um eine Ausnutzung des zweiten Vollgeschosses für Wohn- und Aufenthaltsräume zur ermöglichen, wären Firsthöhen über der festgesetzten, maximalen Gebäudehöhe notwendig. Wohngrundrisse in den Obergeschossen wären trotzdem weniger attraktiv und ungleich ineffektiver. Auch wäre eine Ausbildung verhältnismäßig mächtiger Giebel entlang der Richard-Wagner-Straße ohne Vorbild in der direkten Umgebung. Die Festsetzung einer, parallel zur Richard-Wagner-Straße verlaufenden Firstrichtung, entsprechend dem überkommenen Ortsbild, hätte aufgrund der Tiefe der Baufenster eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes oder zumindest eine ungewollte Interpretation der Festsetzung, z. B. mit einer Aneinanderreihung von mehreren, hintereinanderliegenden Satteldächern zur Folge.

Unter Beibehaltung der städtebaulichen Prämissen einer etwas dichteren Wohnbebauung im Mietwohnungssegment, mit einer Baukörperausbildung in die Tiefe des Grundstücks, wurde nach Untersuchung der Alternativen zur Dachformgestaltung der Festsetzung von Flachdächern der Vorzug gegeben. Dabei folgt diese bauordnungsrechtliche Festsetzung dem Gedanken, ein zeitgemäßes kleines Wohnquartier mit eigenem Gepräge zu errichten. Ferner wurde berücksichtigt, dass mit der Wohnbebauung Richard-Wagner-Straße 13 bereits ein entsprechendes, zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach in nächster Umgebung existiert. In Kombination mit der Festsetzung von Flachdächern konnte zudem eine verpflichtende Begrünung der Dächer in den Bebauungsplan aufgenommen werden, was dem Klima-, Natur- und Artenschutz Rechnung trägt. Zudem sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie auf Flachdächern einfach realisierbar, eine Kombination von Solar-Grün-Dächern wird explizit zugelassen.

Mit der Festsetzung wird eine übliche und moderne Dachform ermöglicht, welche vereinzelt in der Umgebung bereits vorkommt.

17. Belange des Denkmalschutzes

Die bestehenden Baudenkmäler in der Umgebung seien im Planentwurf nicht ausreichend berücksichtigt worden. Es sei davon ausgegangen worden, dass keine visuellen Auswirkungen auf „Gebäudedenkmal“ stattfinden oder von untergeordneter Bedeutung seien. Dies sei unverständlich.
[01]

In die Abwägung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung einzustellen. (Zur Abwägung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes vgl. Pkt. 15. und 16.) Das heißt, dass bei Planungen, die sich in räumlichem Zusammenhang mit Denkmälern und sonstigen erhaltenswerten Ortsteilen, Straßen und Plätzen befinden, bei der Abwägung auf diese Gesichtspunkte in besonderer Weise zu achten ist. Für die Abwägungsbeachtlichkeit ist die im Landesrecht vorgesehene und tatsächlich erfolgte Unterschutzstellung von Gebäuden, einer Gesamtanlage (Denkmalbereich) oder von Bodendenkmälern bedeutsam.

In der Planbegründung zum Bebauungsplan-Entwurf sind die nächstgelegenen Einzeldenkmäler benannt worden. Zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und den nordwestlichen Hallenbauten des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes des ehemaligen Textilkombinats Cottbus besteht ein Abstand von ca. 86 Metern, dazwischen liegen kleinere Gewerbehallen. Von der östlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur östlich gelegenen, denkmalgeschützten Leichtmetallhalle besteht ein Abstand von 170 Metern, dazwischen liegen mehrere Einfamilienhausgrundstücke.

Das sogenannte "Musikerviertel" wurde zwischen 1937 und 1939 durch die gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestelltenheimstätten erbaut. Diese Siedlung erstreckte sich im Einmündungsbereich der Schmellwitzer Straße/Karlstraße in die Richard-Wagner-Straße mit der typischen Doppelhausbebauung bis zum Kreuzungsbereich Mozartstraße/Beethovenstraße; die historische Bebauung endete auf der Nordseite der Richard-Wagner-Straße mit der heutigen Hausnummer 6, dem westlichen Nachbargrundstück des Plangebietes. Auf der Südseite der Richard-Wagner-Straße erstreckte sich die Bebauung weiter bis zur Hausnummer 43/44 und nach Süden entlang der beiden Straßen Beethovenstraße und Bachstraße. (Quelle: www.geoportal.cottbus.de; Digitale Orthophotos (1953) © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Nach nochmaliger, eingehender Prüfung des Sachverhaltes kann weder eine Beeinflussung von Einzeldenkmälern durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes noch ein erweiterter städtebaulicher Umgebungsschutz festgestellt werden.

Insgesamt stehen sechs Gebäude und damit 12 Doppelhaushälften des Musikerviertels unter Denkmalschutz, diese bilden den westlichen Eingangsbereich in die Siedlung. Namentlich handelt es sich um die Doppelhäuser Karlstraße 46/47, Schmellwitzer Straße 133/134, an der Nordseite der Richard-Wagner-Straße die Hausnummern 2/3 und 4/5 sowie auf der Südseite die Hausnummern 51/52 und 53/54. Die letztgenannten, denkmalgeschützten Gebäude liegen etwa 95 Meter von der westlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt, dazwischen liegen drei nicht denkmalgeschützte Eigenheimgrundstücke sowie der Kreuzungsbereich der Richard-Wagner-Straße mit der Mozart-/Beethovenstraße.

Durch die Entfernung des Plangebietes zu den genannten Einzeldenkmälern und durch die dazwischen liegenden, nicht denkmalgeschützten Gebäude ist eine visuelle Beeinflussung der Denkmale durch die Planung auszuschließen. Diese Einschätzung lässt sich dahingehen untermauern, dass weder von der Unteren Denkmalschutzbehörde noch von Seiten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Referat Baudenkmalpflege im Rahmen der durchgeführten Trägerbeteiligungen Einwendungen oder Hinweise ergangen sind.

Unbenommen hat das sogenannte Musikerviertel in seiner baulichen Gesamtheit einen gewissen siedlungsgeschichtlichen Wert. Eine Veranlassung zur Anwendung von Mitteln des städtebaulichen Denkmalschutzes, insbesondere einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches oder einer Denkmalbereichssatzung sind auf die überkommene Siedlungsstruktur nicht angewendet worden. Insofern lässt sich auch daraus nicht ableiten, dass im Umfeld des Plangebietes ein besonderer städtebaulicher Umgebungsschutz anzuwenden wäre.

Auch bereits erfolgte Bebauungen in direkter Umgebung des Musikerviertels lassen nicht auf einen besonderen Umgebungsschutz schließen. Beispielhaft sei hier genannt, die Gebäude Richard-Wagner-Straße 13 und 14, ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach und ein eingeschossiges Gebäude mit flachgeneigtem Walmdach sowie die Bebauung im südlichen Abschluss des Musikerviertels, an der

Beethoven- und Bachstraße, wo Mehrfamilienhäuser des Typs „Quattrohaus“ mit je vier Wohneinheiten entstanden sind.

Änderung des Zulassungsrahmens

Anregung / Hinweis / Bedenken / Einwand (gekürzt)
und Einwander:innennummer

Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chósebusz

Beschlussvorschlag

18. Vorbildwirkung für benachbarte Grundstücke

Es entstehe bei der Umsetzung der Planung ein prägender Charakter, der dazu führe, dass bei der Beurteilung zukünftiger nachbarlicher Bauvorhaben eine Bebauung in 2. Reihe zulässig wäre. Das Vorhaben hätte insofern negative Vorbildwirkung. [01]

Durch die Dimensionierung der Wohngebäude wäre die bisherige hintere Baugrenze faktisch aufgehoben. Dies würde für die gesamte Wohnsiedlung bedeuten, dass auch in zweiter Reihe gebaut werden dürfte. Außer den bisher zulässigen Nebengebäuden wären dann auch Hauptgebäude neben dem nachbarlichen Gartenland/Ruhebereich zulässig. [02]

Nach baulicher Umsetzung auf Grundlage des Bebauungsplanes entsteht für benachbarte Gebiete im unbeplanten Innenbereich ein veränderter Zulassungsrahmen gem. § 34 Abs. 1 BauGB. Unter Berücksichtigung weiterer Zulassungsvoraussetzungen des BauGB können dann im Wirkungsbereich des Bebauungsplangebietes beispielsweise Hauptgebäude in zweiter Reihe entstehen.

Damit ist mittel- bis langfristig eine Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungstypologie möglich, die eine bauliche Nachverdichtung des Siedlungsbereiches zur Folge hat. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke nördlich der Richard-Wagner-Straße, zwischen Mozartstraße und dem Übergang in den Gewerbepark TKC. Diese Grundstücke sind zwischen 900 und 1.000 m² groß.

Eine negative Vorbildwirkung wäre nur dann festzustellen, wenn diese Entwicklung aus städtebaulichen Gesichtspunkten unerwünscht wäre. Für den innerstädtischen Bereich wäre eine Verdichtung und Erhöhung der Kennzahl WE/ha städtebaulich wünschenswert, da damit im Sinne der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB eine bessere Ausnutzung bereits erschlossener und bebauter Bereiche einhergeht.

Aufgrund des räumlich begrenzten Wirkungsbereiches der zukünftig zulässigen Zweite-Reihe-Bebauung sind Auswirkungen auf den fließenden Verkehr oder die technische und soziale Infrastruktur des Ortsteils nicht zu befürchten.

Dem Einwand wird teilweise gefolgt.

Durch den Bebauungsplan wird eine Erweiterung des Zulassungsrahmens im unbeplanten Innenbereich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes begründet. Somit geht vom Planvorhaben zwar eine Vorbildwirkung aus, diese wird jedoch vom Plangeber aufgrund der übergeordneten städtebaulichen Zielstellung, insbesondere hinsichtlich des Flächen- und Bodenschutzes befürwortet. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht ableitbar.

Nachbarschutz

Anregung / Hinweis / Bedenken / Einwand (gekürzt)
und Einwender:innennummer

Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chóśebuz

Beschlussvorschlag

19. Veränderung des Siedlungscharakters mindere die Wohnqualität

Der Siedlungscharakter sei wesentlich von dem in Teilen unter Denkmalschutz stehenden Straßenabschnitt geprägt. Die Aufhebung dieses Charakters würde eine erhebliche Minderung der Wohnqualität und eine starke Veränderung der ortsüblichen Bebauung und Nutzung der Richard-Wagner-Straße mit sich bringen. [02]

Für den baurechtlichen Nachbarschutz und damit auch für die postulierte Minderung der Wohnqualität ist nicht erheblich, ob sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Die Bewahrung und Weiterentwicklung des Ortsbilds stellt einen öffentlichen Belang dar, ein Gebietserhaltungs- und Gestaltungsanspruch von Nachbar:innen besteht insofern nicht. Zur Abwägung der Belange des Denkmalschutzes vgl. Pkt. 17. Zur Abwägung nachbarlicher Belange vgl. Pkt. 20.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Eine Minderung der Wohnqualität steht nicht in Korrelation zu einer möglichen Veränderung einer ortsüblichen Bebauung.

20. Einblicke in Nachbargrundstücke

Die Planung stelle sich als rücksichtslos dar, nachbarliche Spannungen würden künstlich erzeugt werden. [01]

Das östlichste geplante Gebäude liege unmittelbar in der Nachbarschaft des Bestandsgebäudes Richard-Wagner-Straße 11. Das geplante Gebäude würde im Unterschied zu den anderen drei Gebäuden im hinteren Bereich über eine Verbreiterung verfügen. Dies sei aufgrund der „diffizilen nachbarlichen Bereiche“ unverständlich. Das östliche Gebäude würde sehr nahe an die nachbarliche Bebauung herangeführt werden. Es erscheine möglich, die einzelnen, geplanten Gebäude von der nachbarlichen Bebauung abzurücken und so eine zu dichte Bebauung an den nachbarlichen Gebäuden zu verhindern. Hierzu könnte auf einzelne Parkflächen zwischen den vier Gebäuden verzichtet werden. [01]

Im Planentwurf sei von separaten Eingängen für Maissonette-Wohnungen die Rede, diese seien jedoch nicht konkret verörtlicht. Bezogen auf das östliche Gebäude bestehen von Seiten der/des angrenzenden Nachbar:in Bedenken, dass diese Zugänge an die östliche Hausseite gelegt werden

Das östlichste Baufenster wird mit einem Grenzabstand von 6,0 Metern von der seitlichen Grundstücksgrenze festgesetzt und nimmt diesbezüglich, neben den städtebaulichen Gründen (vgl. Pkt. 15.), bereits Rücksicht auf die Nachbarschaft Richard-Wagner-Straße 11, da der bauordnungsrechtlich notwendige Abstand nahezu verdoppelt wird (vgl. Pkt. 21.).

Die in Kap. 4.2 der Begründung abgebildete Entwurfsstudie ist nicht Gegenstand des Abwägungsvorganges, es können Veränderungen innerhalb der Festsetzungsgrenzen des Bebauungsplanes erfolgen. So ist das Gebäude in der angesprochenen Planung mit einem Grenzabstand von etwa 6,9 Metern geplant. Die Eingänge zu den einzelnen Wohngebäuden sind entsprechend der Planung jeweils von den Zufahrten und damit von der Westseite aus geplant. Der Bebauungsplan verhindert zwar Zu- und Ausfahrten entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, die Orientierung der Hauszugänge wird und kann im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden.

Die Ermittlung und Abwägung der Betroffenheit der Nachbarschaft findet unter Berücksichtigung des festgesetzten Mindestabstandes von 6,0 Metern von der seitlichen Grund-

Den Einwänden wird nicht gefolgt.

Nach Abwägung der privaten Interessen der direkten Nachbar:innen, ihre Garten- und Ruhebereiche von Blicken Dritter freizuhalten, mit den öffentlichen Interessen der Innenentwicklung, des Flächenschutzes und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, wurde Letzteren der Vorrang eingeräumt.

Es verbleiben Beeinträchtigungen der nachbarlichen Belange, die mittels Festsetzungen abgemildert wurden. Diese verbleibenden Beeinträchtigungen werden als hinnehmbar bewertet.

könnten, was die Nutzung der, an die Wohn- und Ruhebereiche des Grundstücks Richard-Wagner-Straße 11 angrenzenden Flächen intensiviere. Dies sei vermeidbar. [01]

Mit der „gedrängten Bebauung zu den nachbarlichen Bestandsgebäuden“ würde eine maßgebliche Beeinträchtigung der Nachbar:innen einhergehen. Das Heranrücken des östlichen Gebäudes an die Richard-Wagner-Straße 11 und die Planung von 2 Vollgeschossen hätte eine deutliche visuelle Einsehbarkeit des benachbarten Grundstücks einschließlich des Ruhebereiches zur Folge. Die Höhe des Planvorhabens, welches etwa 4 Meter höher sei als die Traufkante des Bestandsgebäudes Richard-Wagner-Straße 11, hätte eine besondere Observierungsmöglichkeit des nachbarlichen Grundstücks zur Folge. [01]

Es seien direkte Rückzugsmöglichkeiten im hinteren Gartenbereich nicht mehr gegeben, zusätzlich käme eine „direkte ganztägige Observierung“ der direkten Nachbarn hinzu. [02]

stücksgrenze statt. Ebenso ist eine Orientierung der Hauszugänge in Richtung Nachbargrundstück in die Abwägung mit einzustellen, da dies durch den Bebauungsplan nicht verhindert wird und von Seiten der Nachbarschaft als zusätzliche Störung angemerkt wurde.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist erstmals auch die Bebauung des gärtnerisch genutzten Hinterlandes zulässig. Das Interesse der Anwohnenden, den rückwärtigen Bereich der Wohngebäude als Ruhe- und Erholungszone von störender Bebauung freizuhalten, ist offensichtlich. Eine nachbarliche Betroffenheit ist insofern festzustellen. Um jedoch zu ermitteln, ob für die direkt angrenzenden Nachbar:innen eine unzumutbare Situation und damit eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes vorliegt, ist die tatsächliche räumliche Situation in Augenschein zu nehmen und die tatsächliche Betroffenheit der Individualinteressen der Nachbar:innen zu ermitteln.

Trotz Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen kann es in Ausnahmefällen zur Verletzung des Rücksichtnahmegebotes kommen, und zwar dann, wenn vom geplanten Gebäude eine „erdrückende Wirkung“ ausgeht und dem/der Nachbar:in ein Gefühl des „Eingemauertseins“ vermittelt bzw. ihr/ihm die „Luft zum Atmen genommen wird“.

Diese Situation ist weder in Bewertung der sich mit der Bebauung im Plangebiet einstellenden räumlichen Gegebenheiten und aufgrund des gewonnenen Eindrucks durch die von den Einwender:innen und von der Architektin des Vorhabens erstellen Fotocollagen bzw. Renderings erkennbar (siehe unten), noch wird dies von Seiten der Einwender:innen postuliert. Es wird lediglich auf die Möglichkeit der „ganztägigen Observierung“ und den Verlust an „Rückzugsmöglichkeiten im Garten“ abgehoben.

Es verbleibt die Abwägung zum nachbarlichen Belang der Beeinträchtigung aufgrund der visuellen Einsehbarkeit in die nachbarlichen Grundstücksbereiche. Betroffen sind hiervon die westlich und östlich direkt angrenzenden Nachbargrundstücke.

Zur Minderung der Betroffenheit sind in den Bebauungsplan Festsetzungen mit explizit drittschützendem Charakter aufgenommen worden. Dies betrifft bei der Festsetzung der Baufenster insbesondere den Abstand von 6,0 Metern zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie eine Verkürzung des westlichsten und östlichsten Baufensters von 35,0 auf 30,0 Meter. Mit der Ausweisung von kürzeren Baufenstern wird auf die Nachbar:innen in besonderer Weise Rücksicht genommen. Die Baukörper enden damit in etwa auf Höhe der nachbarlichen Nebengebäude (Garage mit etwa 2,0 Meter Grenzabstand beim östlichen Nachbargrundstück und Wirtschaftsgebäude als Grenzbebauung auf dem westlichen Nachbargrundstück). Weitere Festsetzungen begründen sich unter anderem auch im Nachbarschutz. Dies ist zum einen die Verpflichtung zur Herstellung einer durchgängigen Heckenpflanzung entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und damit, neben einem Sichtschutz, indirekt auch die Verhinderung von baulichen Nebenanlagen wie Stellplätzen oder Garagen, die bauordnungsrechtlich auf der Grenze zulässig sind. Hinzu kommt der Ausschluss von Zufahrten im Bereich zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen und den jeweils nächstgelegenen Baufenstern, so dass der Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück für die Nachbargrundstücke kaum wahrnehmbar sein dürfte.

In die Abwägung ist ferner die tatsächliche Grundstücksnutzung der Nachbargrundstücke Hausnummer 6 und 11 einzustellen. Beide Grundstücke sind dadurch gekennzeichnet, dass sich etwa mittig an der seitlichen Grundstücksgrenze, zum Plangebiet orientiert, jeweils ein Nebengebäude befindet. Durch die Lage der Haupt- und Nebengebäude werden die grundstücksbezogenen Freibereiche jeweils in einen Vorgarten, in einen hausnahen Hofbereich und einen Gartenbereich im nördlichen Teil des Grundstücks zониert. Der von der Bebauung des Plangebietes beeinträchtigte Bereich betrifft vornehmlich den hausnahen Hofbereich zwischen Wohngebäude und Nebengebäude. Die rückwärtigen Gartenbereiche sind durch das Bauvorhaben nur in sehr untergeordnetem Maß beeinflusst. In Auswertung von Luftbildern und Orthofotos wird deutlich, dass die, von der Bebauung des Plangebietes beeinträchtigten Hofbereiche der beiden Nachbargrundstücke nur untergeordnet als Garten- oder

Ruhebereiche genutzt werden. Beim Grundstück Richard-Wagner-Straße 6 ist der gesamte Bereich versiegelt bzw. geschottert, die Flächen dienen vermutlich dem dort ansässigen Gewerbebetrieb, ein Elektromotoren-Service. Beim östlich angrenzenden Grundstück Richard-Wagner-Straße 11 verläuft entlang der gemeinsamen, seitlichen Grundstücksgrenze die Zufahrt zur Garage, ebenso befindet sich hier die Zuwegung zum an der Nordostecke befindlichen Hauseingang. Inwieweit die direkt nördlich an das Wohngebäude anschließende Grünflächen als Aufenthaltsflächen genutzt werden, kann nicht nachvollzogen werden. Es ist jedoch festzustellen, dass diese Grünfläche in etwa 9 Metern von der seitlichen Grundstücksgrenze entfernt liegt, so dass die Ostfassade mit Fenstern und ggf. Balkonen des im Plangebiet zulässigen Wohngebäudes in etwa 15 Meter vom potenziellen Ruhe- und Aufenthaltsbereich des Nachbargrundstückes entfernt liegt.

Unabhängig von der tatsächlichen Nutzung der einzelnen Freibereich der Nachbargrundstücke verbleibt eine Beeinträchtigung der direkten Nachbargrundstücke durch Einblicke in die hausnahen Hofbereiche und in sehr untergeordnetem Maße in die nördlichen Gartenbereiche. Zur Minderung der Beeinträchtigung sind Festsetzungen getroffen worden.

Der private Belang ist mit dem öffentlichen Belang des Boden- und Flächenschutzes abzuwägen. Eine Wiedernutzbarmachung und Verdichtung dieser hervorragend erschlossenen Fläche wird als städtebauliches Ziel definiert. Neben dem Boden- und Flächenschutz werden auch die Wohnbedürfnisse berücksichtigt und eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes angestrebt (vgl. hierzu ausführlich Pkt. 14. und 15.).

Es ist in bebauten Gebieten üblich, dass infolge einer Neubebauung erstmals oder zusätzlich Einsichtsmöglichkeiten in Nachbargrundstücke entstehen. Für den baurechtlichen Nachbarschutz ist nicht erheblich, ob sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Gewähren Fenster, Balkone oder Terrassen

eines neuen Gebäudes den Blick auf ein Nachbargrundstück, ist deren Ausrichtung, auch wenn der Blick von dort in einen Ruhebereich des Nachbargrundstücks fällt, nicht aus sich heraus rücksichtslos. Demnach können Nachbar:innen nicht beanspruchen, dass ihnen auf den Freiflächen ihres Grundstücks ein, den Blicken Dritter entzogener Bereich verbleibt.

Eine moderate Nachverdichtung entspricht auch im angrenzenden, unbeplanten Innenbereich der städtebaulichen Zielstellung der Innenentwicklung und des Bodenschutzes. Durch den Bebauungsplan wird den Nachbar:innen indirekt eine bessere wirtschaftliche Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke zuteil, indem eine Zweite-Reihe-Bebauung potenziell genehmigungsfähig sein wird.

Zur potenziell möglichen Orientierung der Hauszugänge zum nachbarlichen Grundstück wird sinngemäß auf Pkt. 22 verwiesen, wonach menschliche Bewegung und Lebensübungen allgemein wohngebietsverträglich sind.

Den benannten öffentlichen Belangen wird in Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB der Vorrang vor den privaten Belangen gewährt.

Der Stellungnahme [02] sind Fotomontagen beigefügt worden, um die vorgebrachten Argumente zu untermauern (jeweils Blick vom Grundstück Richard-Wagner-Straße 11 aus):

Nachfolgend werden den Fotomontagen links, Renderings des Bauvorhabens mit ähnlichen Blickwinkeln gegenübergestellt (Quelle: Planteam, Anette Schwarz):





21. Verschattung von Nachbargebäuden

Die Höhe des Planvorhabens, welches etwa 4 Meter höher sei als die Traufkante des Bestandsgebäudes Richard-Wagner-Straße 11, hätte einen erheblichen Schattenwurf auf das Bestandsgebäude zur Folge. [01]

Im Bebauungsplan wird neben einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwei, die maximale Gebäudehöhe auf 78,00 m ü. NHN begrenzt. Das gegenständliche Nachbargebäude weist eine Traufhöhe von 74,16 m ü. NHN und eine Firsthöhe von 78,84 m ü. NHN auf. Damit können im Bebauungsplangebiet Gebäude errichtet werden, die etwa 0,8 Meter unter der Firsthöhe und etwa 3,8 Meter über der Traufhöhe des Bestandsgebäudes Richard-Wagner-Straße 11 liegen.

Bei einem Straßenniveau von rund 70,20 m ü. NHN im östlichen Plangebietsrand kann die Gebäudehöhe im östlichsten Baufenster maximal 7,80 Meter betragen.

Entsprechend § 6 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) würde bei dieser Gebäudehöhe die notwendige Abstandsfläche 3,12 Meter betragen. Im Bebauungsplan wird das Baufenster hingegen mit einem Abstand von 6,0 Metern von der seitlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Abstand des geplanten Gebäudes beträgt demnach nahezu doppelt so viel, wie bauordnungsrechtlich erforderlich wäre.

Wird dabei berücksichtigt, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen neben dem Brandschutz insbesondere den Zweck verfolgen, das Nachbargrundstück vor übermäßiger Verschattung zu schützen und die Zufuhr mit Licht und Luft sicherzustellen, ist ein erheblicher Schattenwurf auf das Bestandsgebäude Richard-Wagner-Straße 11 nahezu auszuschließen. Unabhängig von dieser Ausgangslage sind vom Vorhabenträger der Erstellung von Verschattungsstudien veranlasst worden, die bestätigen, dass eine Verschattung des gegenständlichen Bestandsgebäudes und des Nachbargrundstückes, wenn überhaupt, dann in sehr untergeordnetem Ausmaß stattfindet (vgl. Anlage 1).

Darüber hinaus ist in einem bebauten Gebiet immer damit zu rechnen, dass Nachbargrundstücke innerhalb des, durch das Bauplanungs- oder Bauordnungsrecht vorgegebenen

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Wenn überhaupt, erfolgt eine marginale Verschattung des Bestandsgebäudes Richard-Wagner-Straße 11. Dies ist innerhalb von bebauten Gebieten hinnehmbar. Zudem werden durch den Bebauungsplan größere Abstände zur seitlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, als dies nach Bauordnungsrecht notwendig wäre.

Rahmens baulich ausgenutzt werden und es durch eine Bebauung zu einer Verschattung des eigenen Grundstücks zu bestimmten Tageszeiten kommt.

22. Belästigungen durch Fahrzeuge und Personen

Das ortsübliche Erscheinungsbild der Richard-Wagner-Straße sei wesentlich von Pkw-Einstellplätzen ohne Erschließungsstraßen geprägt. Das Areal würde durch eine „separate Ringstraße“ erschlossen werden. Das Grundstück wäre zusammen mit den Parkplätzen bis an die hintere Grenze versiegelt. Ein ortsüblicher Garten-/Ruhebereich sei nicht vorgesehen, wodurch insbesondere für die direkt Anwohnenden eine Lärmbelastung entstünde. [02]

Direkt neben dem Ruhebereich (Wiese/Garten) des Grundstückes Richard-Wagner-Straße 11 seien Fahrradboxen angesiedelt worden. Dies führe zu einer verstärkten Frequenzierung dieser Bereiche und damit zu einer Störung der nachbarlichen Ruhebereiche. [01]

Im Bebauungsplan werden außer für die bestehende, öffentliche Verkehrsfläche der Richard-Wagner-Straße, keine neuen Verkehrsflächen festgesetzt. Allerdings wird für die seitlichen Grundstücksbereiche jeweils über eine Breite von 19 Metern, gemessen von den seitlichen Grundstücksgrenzen, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Anders als beim östlich angrenzenden Nachbargrundstück Richard-Wagner-Straße 11, wird somit ausgeschlossen, dass Fahrverkehr von und zu Garagen oder Stellplätzen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen erfolgt, was dem Nachbarschutz Rechnung trägt. Außerhalb der von Zu- und Ausfahrten freizuhaltenen Bereiche sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 4,5 Metern im Bebauungsplan zulässig. Durch die Festsetzung der vier Baufenster wird sichergestellt, dass die Fahrbewegungen auf den Grundstückszufahrten und somit Lärm und Abgase zu den seitlichen Nachbarn jeweils durch ein Gebäude abgeschirmt sind. Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Erschließung des Baugrundstückes sowie die Anordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück trifft der Bebauungsplan nicht. Jedoch wird durch die Festsetzung von Heckenpflanzungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen mittelbar verhindert, dass Stellplatzflächen und weitere Nebenanlagen in direkter Nachbarschaft zu den angrenzenden Grundstücken errichtet werden können.

Die derzeitige Objektplanung sieht zwei Grundstückszufahrten vor, die zugleich die Zuwegung zu den Hauszugängen bilden. Die Pkw- und Fahrradstellplätze sind entlang der hinteren Grundstücksgrenze geplant, so dass eine gewisse Abschirmung zum nördlich angrenzenden, gewerblich genutzten Grundstück möglich ist. Zwischen der östlich gelegenen Grundstückszufahrt und dem östlichen Nachbargrundstück, Richard-Wagner-Straße 11, sind 6 Pkw-Stellplätze und eine Fahrradbox geplant, die zugleich als bauliche Abschirmung zum Nachbargrundstück dient.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.
Festsetzungen mit explizit nachbarschützendem Charakter verhindern eine übergebührliche Belastung auch für direkt angrenzende Grundstücke. Weitere, durch die Innutzungnahme des Vorhabengebietes entstehende Geräusche und Lebensäußerungen sind wohngebiets- und damit nachbarschaftsverträglich und entsprechend hinzunehmen.

Mit der Vielzahl der geplanten Parkplätze und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten gehe eine intensive Nutzung mit Kraftfahrzeugen einher. Dies führe zwangsläufig zu Belästigungen durch Geräusche und Abgase sowie zur Versiegelung von Flächen. [01]

Es bleibt unbenommen, dass die wohnbauliche Nachnutzung des ehemals mit einer Kindertagesstätte bebauten und nun seit vielen Jahren brachliegenden Grundstücks eine gewisse Belebung nach sich zieht. Neben Fahr- und Gehbewegungen auf dem Grundstück werden sich dort Personen aufhalten und sich gegebenenfalls im Außenbereich unterhalten, es kann zu Lebensäußerungen von Babys, Kindern und Erwachsenen kommen. Personen, die ihre Fahrräder in einen hierfür vorgesehenen Abstellbereich verbringen oder herausholen, erzeugen Geräusche.

Ebenfalls wird der Pkw-Verkehr auf dem Grundstück wahrnehmbar sein. In sehr geringem Maß werden durch die, auf dem Grundstück verkehrenden Fahrzeuge Abgase ausgestoßen. Auch wird eventuell bei Nacht kurzzeitig Scheinwerferlicht der KfZ auf die beiden seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke fallen.

Inwieweit die Versiegelung von Flächen das Rücksichtnahmegebot verletzt bzw. eine Störung für die Nachbarschaft darstellt, erschließt sich nicht.

Der Bebauungsplan trifft mit den erläuterten Festsetzungen Vorkehrungen, die dem Drittschutz dienen und übergebührlige Belastungen der direkt angrenzenden Nachbar:innen ausschließen bzw. abmildern. Diese Festsetzungen werden auch von der zuständigen Fachbehörde ausdrücklich befürwortet (vgl. Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz, Pkt. 2.).

Mögen verbleibende, mit der geplanten Wohnnutzung in Verbindung stehende Lebensäußerungen für die Nachbarschaft auch als Belästigung oder Störung empfunden werden, sind sie prinzipiell als wohngebietsverträglich hinzunehmen.

Natur- und Klimaschutz

Anregung / Hinweis / Bedenken / Einwand (gekürzt)
und Einwender:innennummer

Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chóśebuz

Beschlussvorschlag

23. Verdichtung widersprüche Klima- und Naturschutzzielen

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Planvorhabens betrage 0,35, diese Inanspruchnahme sei nicht mit den Zielen des Klimaschutzes und des Naturschutzes zu vereinbaren. Es sei eine „aufgelockerte Bebauung“ angezeigt. [01]

Die Festsetzung einer GRZ von 0,35 trägt dem städtebaulichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Eine, wie vom Einwendenden geforderte „aufgelockerte Bebauung“ in Anlehnung an die umgebende Einzel- und Doppelhausbebauung hätte zur Folge, dass statt den etwa 19 Wohneinheiten nur maximal 8 Wohneinheiten realisiert werden könnten. Eine dichtere Bebauung im Rahmen der Innenentwicklungsmaßnahme zielt darauf ab, vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur angemessen auszunutzen. Damit kann der Außenbereich vor Erschließung und Siedlungserweiterung geschützt werden, was ein wichtiges, übergeordnetes Ziel für den Klima- und den Naturschutz darstellt.

Wie unter Pkt. 14. erörtert, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Freihaltung von 40% der Grundstücksfläche von Überbauung und Versiegelung gewährleistet. Grünordnerische Festsetzungen sichern eine angemessene Bepflanzung der Freiflächen, hinzu kommt eine Verpflichtung zur Herstellung von extensiven Gründächern.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Die Festsetzung der GRZ dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und trägt somit dem Klima- und Naturschutz Rechnung.

24. Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt

Zu den Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt würde sich der Planentwurf ausschweigen. [01]

In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird unter den Kapiteln 2.4, 2.5, 4.3, 5.2, 5.4 und 6.2.5 auf die Grundwasserverhältnisse, den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser eingegangen.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zu nutzen bzw. dezentral zu bewirtschaften, zurückzuhalten oder auf Vegetationsflächen oder in Versickerungsanlagen schadlos zu versickern ist.

Ferner werden Festsetzungen getroffen, die die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser minimieren. Dies sind der

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Das Schutzgut Wasser und damit der örtliche Wasserhaushalt sind in der Planunterlage umfänglich behandelt worden.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Hinweise zum Schutz des Wasserhaushalts aufgenommen worden.

Ausschluss von Schottengärten und wasserdichten Materialien, die Regelung zur Breite von Grundstückszufahrten, die Ausbildung von Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau, die Verpflichtung zur Dachbegrünung und weitere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Verkehr

Anregung / Hinweis / Bedenken / Einwand (gekürzt) und Einwender:innennummer

Stellungnahme der Stadt Cottbus/Chóśebuz

Beschlussvorschlag

25. Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Die intensive Inanspruchnahme des Grundstückes hätte eine Verdichtung der „Einwohnerzahl je Fläche“ zur Folge. Die Einwohnerzahl des Gebietes würde sich durch das Planvorhaben mit 19 zusätzlichen Wohneinheiten in etwa verdoppeln. Der Charakter des Wohngebietes würde dadurch in Mitleidenschaft gezogen werden. [01]

Die Planung habe, entgegen den Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf, Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Planung würde sich die Anzahl der Anwohnenden annähernd verdoppeln, wodurch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen sei. [02]

Die Richard-Wagner-Straße dient der Erschließung der anliegenden bebauten und unbebauten Grundstücke. Darüber hinaus fungiert sie jedoch auch als einzige Erschließung der Westseite des heutigen „Gewerbepark TKC“, ursprünglich befand sich hier der zweite Werkseingang zum VEB Textilkombinat Cottbus. Damit geht auch ein gewisser Anteil Fremverkehr einher, wobei zu berücksichtigen ist, dass Schwerlastverkehr nur für Anlieger gestattet ist. Den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) folgend handelt es sich bei der Richard-Wagner-Straße um die Kategoriengruppe Erschließungsstraße mit der Verbindungsfunktionsstufe IV – nähräumlich. Die gesamte Verkehrsraumbreite der Richard-Wagner-Straße beträgt etwa 15 Meter, wovon die Fahrbahn etwa 6,0 Meter einnimmt und die beiden Seitenräume je etwa 4,5 Meter breit sind. Die Fahrbahnbreite ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei ungeminderter Geschwindigkeit (50 km/h). In der Richard-Wagner-Straße ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.

Bei angenommen zwei autofahrenden Personen pro Wohneinheit und sechs Wegen pro Tag läge das tägliche Verkehrsaufkommen, rein aus der anliegenden Wohnbebauung der Richard-Wagner-Straße ohne Fremdverkehre, im Falle von zukünftig 40 Wohneinheiten bei **480 Kfz am Tag**. Der momentane Querschnitt der Richard-Wagner-Straße entspricht in etwa der Empfehlung für Quartiersstraßen mit einer Belegung von **400 – 1.000 Kfz pro Stunde** (vgl. RAST 06, S. 43, Bild 28). Aufgrund der Ausbaubreite und des -

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Die Leistungsfähigkeit der Richard-Wagner-Straße und des nähräumlichen Verkehrsnetzes ist durch das Planvorhaben nicht gefährdet.

Die marginale Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Richard-Wagner-Straße führt nicht zu einer Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

standards der Fahrbahn der Richard-Wagner-Straße ist ein Kapazitätsproblem durch das Hinzukommen von etwa 19 Wohneinheiten in keiner Weise zu befürchten. Eine Überlastung der vorhandenen Erschließungsstraße kann ausgeschlossen werden.

Durch das Hinzukommen von etwa 19 Wohneinheiten in der Richard-Wagner-Straße erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzlich induzierten Fahrten vor dem Hintergrund, dass die Richard-Wagner-Straße bereits heute Fremdverkehr aufgrund der Erschließung des Gewerbeparks TKC aufnimmt, kaum merklich sind. Eventuell sind die zusätzlichen Fahrbewegungen von aufmerksamen und sensiblen Anwohnenden wahrnehmbar. Eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund des jetzigen als auch des zukünftigen Verkehrsaufkommens in der Richard-Wagner-Straße kann jedoch sicher ausgeschlossen werden.

26. Behinderung des fließenden Verkehrs

Die Richard-Wagner-Straße sei eine schmale Anliegerstraße, in der nur einseitig geparkt werden könne, um einen flüssigen und ungehinderten Verkehr zu gewährleisten. Bereits heute würde es durch zu viele parkende Fahrzeuge immer wieder vorübergehend zu Beeinträchtigungen des Verkehrs, zur Missachtung der StVO und zur Verletzung der Anwohnerrechte kommen. Die geringe Zahl der geplanten Parkplätze auf dem Vorhabengrundstück würde der tatsächlich entstehenden Parksituation nicht gerecht werden. [02]

Nach Brandenburgischer Bauordnung sind die entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebus notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird mittels Festsetzung einer angemessenen Gesamt-GRZ sichergestellt, dass die Errichtung einer entsprechenden Anzahl an Pkw- und Fahrradstellplätzen auf dem Baugrundstück umsetzbar ist. Auch der, durch Gäste und haushaltsnahe Dienstleistungen induzierte, temporäre Stellplatzbedarf kann auf dem Baugrundstück berücksichtigt werden. Eine Nutzung des öffentlichen Straßenraumes für den, durch das geplante Vorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf, ist nicht geplant.

Entsprechend der Straßenverkehrsordnung (StVO) ist das Parken am Fahrbahnrand allgemein zulässig. In der Richard-Wagner-Straße besteht ein eingeschränktes Halteverbot an der südlichen Fahrbahnseite im Einmündungsbereich zur Schmelwitzer Straße und an der nördlichen Fahrbahnseite zwischen den Einmündungsbereichen Mozart- und Bachstraße.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Eine Inanspruchnahme von Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum erfolgt durch das Planvorhaben nicht.

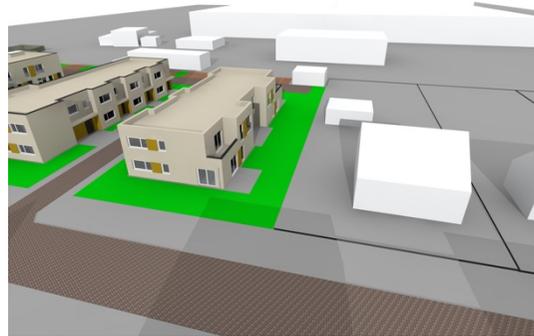
Sollte der fließende Verkehr durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum regelmäßig behindert werden, so ist über eine verkehrsrechtliche Anordnung das Parken entsprechend zu unterbinden. Verstöße gegen die StVO, wie beispielsweise das Parken vor Grundstückszufahrten oder im eingeschränkten Halteverbot betreffen nicht den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes und sind ordnungsbehördlich zu ahnden.

ANLAGE 1

zum Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplanentwurf Nr. N/32/129 „Wohngebiet Richard-Wagner-Straße“



01. Februar | 10:00 Uhr



01. Februar | 12:00 Uhr



01. Februar | 14:00 Uhr



21. März | 10:00 Uhr



21. März | 12:00 Uhr



21. März | 14:00 Uhr



21. März | 16:00 Uhr



21. Juni | 16:00 Uhr

Die seit 2019 gültige europäische Norm DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ stellt den aktuellen Stand der Technik zur Beurteilung des Tageslichteinfalls und der Verschattung von Wohnräumen dar. Gemäß der Norm ist als Beurteilungstag ein Tag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März zu wählen, an dem mindestens ein Wohnraum für nachfolgend genannte Dauer besonnt wird. Für das Empfehlungsniveau „gering“ als Mindestmaß ist eine Besonnung von 1,5 h nötig, für das Empfehlungsniveau „mittel“ sind 3,0 h zu erreichen, und das Empfehlungsniveau "hoch" liegt bei 4,0 h oder mehr Sonnenstunden vor.