

Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

vom 06.04.2020 bis einschl. 08.05.2020

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
7	<p>Privatpersonen 7-11 Schreiben vom 20.04.2020</p> <p>bedingt durch die Corona-Pandemie, hatten wir leider keine Gelegenheit mündliche Auskünfte zu bekommen. Des Weiteren ist uns bei der Sichtung der Unterlagen aufgefallen, dass es Unterschiede zwischen dem Plankonzept und dem Bebauungsplan-Entwurf bei der Bezeichnung der Häuser (A,B,C usw) gibt. Im Plankonzept sind bei Haus A zwei Gebäude (A und B) vorgesehen; im Bebauungsplan-Entwurf nur noch ein massives Haus A.</p> <p>Wir nehmen zu dem Bauvorhaben wie folgt Stellung und beziehen uns dabei auf Drs. 2019/186</p> <p>1. Städtebauliche Aspekte Die gesamte Umgebungsbebauung wurde sorgfältig, an das natürliche Gelände angepasst, bebaut. Planungsrechtlich sind in den Wohngebieten nur zweigeschossige Gebäude zugelassen. Mit dem Bebauungsplan-Entwurf soll nun eine massive 3 bis 4 geschossige Bebauung auf dem Keimareal zugelassen und damit ein Präzedenzfall geschaffen werden.</p> <p>Eine 3 bis 4 geschossige Bebauung wird den Charakter des gesamten Wohnviertels massiv und auf Dauer verändern.</p>	<p>Wie in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen, konnten Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder nach Voranmeldung auch mündlich zur Niederschrift im Stadtplanungsamt abgegeben werden. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung auch während der Corona-Pandemie.</p> <p>Im ursprünglichen Plankonzept waren zwei Einzelhäuser in der nördlichsten Zeile enthalten. Im Zuge der weiteren Diskussion in den Gremien und der Vorlage des Schallschutzgutachtens ist ein zusammenhängendes Gebäude nun im Ergebnis geplant. Der Bebauungsplan hat diesen Planungsfortschritt in Form eines großen Baufensters und zusätzlich in den städtebaulichen Vertrag übernommen.</p> <p>Im Schallschutzgutachten wurde der aus dem bestehenden eingeschränkten Gewerbebetrieb emittierende Gewerbelärm bestimmt und seine Auswirkungen auf das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dargestellt. Hierbei kam es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Plangebiet. Aus diesem Grund wurden die zwei ursprünglich geplanten Baukörper zu einem durchgängigen Baukörper als Schallschutzmaßnahme zusammengefasst und im Baufenster A abgebildet.</p> <p>Zu 1: Das regionalplanerische Ziel der Innenverdichtung vor Außenentwicklung wurde im Plangebiet umgesetzt. Maßstab waren die Gebäudehöhen über NN der östlich angrenzenden Gebäude. Am Beispiel Dresdner Straße 17 wird dies deutlich: Das Gebäude weist eine Gebäudehöhe von 440,90 mÜNN auf,</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

vom 06.04.2020 bis einschl. 08.05.2020

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
		<p>das neue benachbarte Gebäude Haus A weist bei einer festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von 429,00 müNN und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,85 m eine vergleichbare Gebäudehöhe von 440,85 müNN auf. Hinzu kommt im Osten von Gebäude A ein Rücksprung von 2,50m, so dass eine Attikahöhe von ca. 2,40 m tiefer auf der Höhe von ca. 438,45 müNN sichtbar ist. Insofern fügt sich die neue Bebauung in die Höhensituation ein.</p>	

Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

vom 06.04.2020 bis einschl. 08.05.2020

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	<p>Die Aussage (S. 3) „Die Bebauung fügt sich in das Gelände und die Umgebung mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung ein“ ist falsch. Eine 3 bis 4 geschossige Bebauung kann sich städtebaulich nicht in eine 2 geschossige Umgebungsbebauung einfügen. Zudem ist keine Höhenstaffelung der Neubauten vorgesehen, die die Geländeanstiege auf der Ost-West-Achse und Nord-Süd-Achse nachvollziehen. Vielmehr sollen die Geländeanstiege durch eine einheitliche Gebäudehöhe nivelliert werden.</p> <p>Während die Bestandsbebauung an der Brandenburger Str. den Nord/Süd Geländeanstieg von 5,50 m durch eine entsprechende Staffelung der Häuser widerspiegelt, nivelliert die geplante Bebauung den Geländeanstieg durch eine durchgehend fast gleiche Gebäudehöhe. Das Haus A, am Anfang des Anstiegs, ist mit 441,15m üNN fast so hoch wie das Haus E (441,90m üNN) am Ende des Geländeanstiegs.</p> <p>Daraus ergibt sich auch, dass das Haus A die Firsthöhe der gegenüberliegenden Einfamilienhäuser (Brandenburger Str.) um 3,00m überragen wird. Das Haus B soll um 2,50m höher als die gegenüberliegenden Häuser werden. Mit den zulässigen technischen Aufbauten <u>kommen noch 1,50m</u> dazu.</p> <p>Die geplanten Neubauten werden im mittleren und nördlichen Plangebiet bis zu 3,00m höher als die Bestandsbebauung der Brandenburger Straße.</p> <p>Noch gravierender ist, dass der natürliche Geländesprung auf der West-Ost-Achse gänzlich unberücksichtigt geblieben ist. Von der Brandenburger Str. steigt das Gelände zur Dresdener Str. um 4,50m an. Die zweigeschossigen Wohnhäuser in der Dresdener Str. stehen auf einem natürlichen Geländesprung von ca. 4,50 m über dem ehem. Fabrikgelände.</p> <p>Das bedeutet, dass die geplanten Gebäude Haus A und Haus C die Bestandsgebäude in der Dresdener Str. um bis zu 1,25m Meter überragen werden. Mit den zulässigen technischen Aufbauten <u>kommen noch 1,50m</u> dazu.</p> <p>Der natürliche Geländesprung auf der West-Ost Achse wird völlig außer Acht gelassen. Das Haus A soll bis zu 1,25 m höher als die Bestandsgebäude in der Dresdener Straße 17 werden.</p>	<p>Um den Gebäudehöhen der neuen Bebauung dem Bestand an der Brandenburger Straße anzunähern, wurde auf der Westseite ein Rücksprung des obersten Geschosses von 1,50 m festgesetzt. Damit wirkt nicht die maximale Gebäudehöhe, sondern die Höhe der Attika des darunterliegenden Geschosses, ca. 2,40 m tiefer.</p> <p>Höhenentwicklung Haus A/Brandenburger Straße: Hier Festsetzung einer Gebäudehöhe von max 440,85 müNN. Durch die Festsetzung eines Rücksprungs von 1,50m zur Brandenburger Straße entsteht eine sichtbare Gebäudehöhe von ca. 438,45 müNN. Im Bestand weist die gegenüberliegende Bebauung eine Gebäudehöhe von 438,60 müNN auf.</p> <p>Höhenentwicklung um Haus B/Brandenburger Straße: Hier Festsetzung einer Gebäudehöhe von max 441,40 müNN, Durch die Festsetzung eines Rücksprungs von 1,50m zur Brandenburger Straße entsteht eine sichtbare Gebäudehöhe von ca. 438,70 müNN. Im Bestand weist die gegenüberliegende Bebauung eine Gebäudehöhe von 439,60 müNN auf.</p> <p>Höhenentwicklung Haus A/Richtung Dresdner Straße Das Gebäude Dresdner Straße 17 weist eine Gebäudehöhe von 440,90 müNN auf, das neue benachbarte Gebäude Haus A weist bei einer festgesetzten EFH von 429,00 müNN und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,85 m eine vergleichbare Gebäudehöhe von 440,85 müNN auf. Zusätzlich</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme und Zurückweisung</u></p> <p><u>Kenntnisnahme und Zurückweisung</u></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

vom 06.04.2020 bis einschl. 08.05.2020

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
		<p>wird ein Rücksprung von 2,50m im oberen Staffelgeschoss festgesetzt, so dass eine Attikahöhe von ca. 2,40 m tiefer auf der Höhe von ca. 438,45 müNN sichtbar ist.</p> <p>Die Nord/Süd-Abwicklung lehnt sich an den Geländeverlauf mit den maximalen Gebäudehöhen von Haus K im Süden mit 441,25 müNN und Haus A im Norden mit 440,85 müNN mit einer Differenz von 0,40 m an.</p> <p>Die technischen Aufbauten wurden im Bebauungsplan in ihrer Höhenausdehnung begrenzt und beinhalten Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten. Sie treten nur punktuell in Erscheinung und sind nicht das beeinflussende Element für die maximale Gebäudehöhe.</p>	

Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

vom 06.04.2020 bis einschl. 08.05.2020

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	<p>2. Baugrund und Gründung Das Baugrund- und Gründungsgutachten beruht auf 3 punktuellen Kernbohrungen und 10 Rammkernsondierungen. Im z.Zt. bebauten Bereich konnten keine Bohrungen durchgeführt werden. In der nördlichen Hälfte des Geländes ist nur 1 Kernbohrung (an der Brandenburgerstr.) durchgeführt worden. Zudem lag dem Gutachten eine andere Planung der Gebäude vor, die nicht mehr dem heutigen Bebauungsplan-Entwurf entspricht. Der Gutachter führt aus „Bei der Planung ist zu beachten, dass bei Neubauten, die in bestehende Böschungen eingreifen oder unmittelbar vor diesen Böschungen abgegraben wird, die <u>Standsicherheit nicht mehr gegeben sein kann. Nach Möglichkeit sollten solche Zwangspunkte die einen schwer herzustellenden und möglicherweise dauerhaften Verbau nach sich ziehen, vermieden werden.</u>“</p> <p>Wir fordern - eine erweiterte <u>gutachterliche Baugrund- und Gründungsuntersuchung, die auch den bisher nicht untersuchten Bereich umfasst und die im Bebauungsplan-Entwurf aufgeführten Standorte und Höhen der Neubauten einbezieht;</u> - dass alles unterlassen wird, was die <u>Standsicherheit der Bestandsgebäude Dresdener Straße gefährden könnte;</u> - ein <u>Beweissicherungsverfahren</u> durch einen vereidigten Sachverständigen.</p>	<p>Ein Baugrund- und Gründungsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zur Einschätzung der jeweiligen Bodenverhältnisse erforderlich. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die Statik des Bauvorhabens basierend auf einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung vorzulegen. Der Nachweis der Standsicherheit hinsichtlich der Bestandsgebäude ist hierbei zu beachten. Dies wird als Auflage in die Baugenehmigung genommen, bzw. die Baufreigabe erfolgt erst bei Nachweis. Ein Beweissicherungsverfahren ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. In der Regel plant dies der Bauherr zu seiner eigenen Sicherheit durchzuführen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme und Zurückweisung</u></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

vom 06.04.2020 bis einschl. 08.05.2020

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	<p>3. Zulässige Baugrenze im nördlichen Plangebiet (Haus A). Nach dem vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf soll eine Baugrenze (Haus A) zugelassen werden, die direkt an das östliche Grundstück (Dresdener Str.) angrenzt. Bei den anderen geplanten Gebäuden (Haus C und K) ist bereits ein größerer Abstand vorgesehen, obwohl hier der Abstand zu den Bestandsgebäuden größer und die Böschung niedriger ist. Das Bestandsgebäude Dresdener Str. 17 steht ca. 4,50m über dem steil abgegrabenen Hofbereich des ehem. Gewerbebetriebs.</p> <p>In Kenntnis der Aussagen des geologischen Gutachtens zur Standsicherheit der Bestandsgebäude, ist die Festlegung der Baugrenze direkt anschließend an das Nachbargrundstück als <u>fahrlässig</u> einzustufen. Darüber hinaus wird auch bei Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstands, nicht genügend Arbeitsraum für die Bauarbeiten verfügbar sein.</p> <p>Wir legen <u>Einspruch</u> gegen die vorgesehene <u>Baugrenze des Hauses A</u> ein, die <u>im Osten direkt bis an das Grundstück Dresdener Straße</u> reicht. Wir fordern, die Baugrenze (Haus A) nach Westen zu verschieben, um den Abstand zum angrenzenden Grundstück zu vergrößern.</p> <p>4. Zulässige Gebäudehöhe (Haus A) Im Bebauungsplan-Entwurf wird die max. Gebäudehöhe (Haus A) auf 11,85m über EFH 429,00m üNN festgelegt. Es wird bei der festgelegten Gebäudehöhe nicht zwischen Teil I und Teil II des Hauses A differenziert. Die Straße (Brandenburger) hat in diesem Bereich ein Niveau von 427,53m üNN. Das bedeutet, dass für das Haus A ein UG mit einer oberirdischen Höhe von 1,47m vorgesehen ist. Aus den Plänen ist für uns nicht ersichtlich, ob auch für den Gebäudeteil II ein UG in dieser Größenordnung vorgesehen ist. Vorausgesetzt, dass die EFH (429,00m üNN) für beide Gebäudeteile gilt, werden beide Gebäudeteile bei einer zugelassenen max. Höhe von 11,85m eine Höhe von 440,85m üNN bzw. unter Einbeziehung der zulässigen Abweichung der EFH von 30cm, eine Höhe von 441,15m üNN erreichen.</p> <p>Das angrenzende Wohngebäude, Dresdener Str. 17, hat 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit flachem Tonnendach. Die Oberkante der Attika liegt bei 439,90m üNN. Das bedeutet, dass das Haus A um 1,25m höher wird, als das, auf einem natürlichen Geländesprung von ca. 4,50m über dem ehem. Betriebsgelände</p>	<p>Zu 3: Die überbaubare Grundstücksfläche, welche durch die Baugrenzen definiert werden, legt einen Bereich fest, in dem ein Bauvorhaben zulässig ist. Bei der Lage des Bauvorhabens müssen jedoch die Vorgaben der Landesbauordnung wie z.B. Abstandsflächen, Grenzabstand etc. beachtet werden, d.h. dass eine ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche nicht gänzlich bebaut wird, sondern eine Angebotsfläche darstellt.</p> <p>Zu 4: Die Straßenhöhe von 427,53 müNN bezieht sich auf den nördlichen Grenzpunkt des Plangebietes. Das Baufenster Haus A liegt weiter südlich mit der korrespondieren Straßhöhe zwischen 427,79 und 427,86 müNN. Die Erdgeschossfussbodenhöhe erstreckt sich über das gesamte Baufenster und ist daher zwischen der Brandenburger Straße und der Höhe inmitten des Plangebietes von ca. 430 müNN interpoliert. Die Anpassung an die bestehenden Höhenverhältnisse im rückwärtigen Planbereich ermöglichen eine umfassende Barrierefreiheit. Ein Höhenvergleich zur Dresdner Straße stellt sich wie folgt dar. Das Gebäude Dresdner Straße 17 weist eine Gebäudehöhe von 440,90 müNN auf, das neue benachbarte Gebäude Haus A weist bei einer festgesetzten Erdgeschossfussbodenhöhe von 429,00 müNN und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,85 m eine vergleichbare Gebäudehöhe von 440,85 müNN auf.</p>	<p><u>Kenntnisnahme und Zurückweisung</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme und Zurückweisung</u></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der ÖFFENTLICHKEIT (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

vom 06.04.2020 bis einschl. 08.05.2020

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	<p>stehende Haus Dresdener Str. 17. Bei dieser Höhe und dem geringen Abstand zwischen Bestandsgebäude und Neubau (s. Ziff. 3) wird von dem Neubaukomplex eine nicht zumutbare erdrückende und bedrängende Wirkung ausgehen.</p> <p>Wir haben uns auf die Aussagen der Verwaltung verlassen, dass die Neubauten nicht höher werden, als die Umgebungsbebauung.</p> <p>Wir legen Einspruch ein und fordern eine Verringerung der Höhe von Haus A, weil bei dem geringen Abstand zum Haus Dresdener Str. 17 von diesem massiven Neubau eine nicht zumutbare erdrückende und bedrängende Wirkung ausgehen wird.</p> <p>5. Tiefgarage Die einzige Zufahrt zur Tiefgarage ist an der Nordseite Haus A auf Niveau der Brandenburger Straße vorgesehen. Täglich werden ca. 100 Kfz die Tiefgarage verlassen bzw. 100 Kfz wieder hineinfahren. Dies bedeutet eine erhebliche Lärm- und Abgasbelastung für die Bewohner der anliegenden Häuser der Dresdener Straße, zumal der Wind üblicherweise aus Westen kommt.</p> <p>- Welche Schutzmaßnahmen vor Lärm und insbesondere vor Abgasen sind vorgesehen? - An welchen Stellen im Gelände sind die Entlüftungen der Tiefgarage geplant? - Wie breit ist der Abstand zwischen Haus A und Gebäude Fa. Kappus?</p> <p>Wir bitten nachdrücklich um Prüfung und Berücksichtigung unserer Einsprüche und schließen eine gerichtliche Überprüfung nicht aus.</p>	<p>Der Abstand zwischen Gebäude Dresdner Straße 17 und Baufenster Haus A beträgt mind. 10,50 m. Wie oben dargestellt, liegt die maximale Gebäudehöhe bei Haus A bei 440,85 müNN, bei Anwendung der Flexibilität der Erdgeschossfußbodenhöhe von +/- 30 cm bei 441,15 müNN. Das ergibt im äußersten Falle eine Differenz von 0,25 m im Abstand von ca. 10,5 m, so dass eine erdrückende und bedrängende Wirkung nicht vorliegt.</p> <p>Zu 5: In Ergänzung des bisherigen Schallschutzgutachtens wurden die Schallimmissionen der Tiefgarage in der umliegenden schutzwürdigen Nachbarschaft auf der Grundlage einer worst-case-Betrachtung ermittelt. (s. gutachterliche Stellungnahme Modus Consult vom 24.4.2020). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags als auch nachts in der Dresdner Straße eingehalten werden. Der zulässige Spitzenpegel wird im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht ebenfalls eingehalten. Daher sind keine Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Lage von Entlüftungen von Tiefgaragen sind nicht Bestandteil eines Angebotsbebauungsplans, wie er hier vorliegt. In den Unterlagen des Baugenehmigungsverfahrens werden sie dargestellt.</p> <p>Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche Haus A (Baufenster) zu Gebäude Brandenburger Straße 16 beträgt ca. 6,85 m.</p>	<p><u>Kenntnisnahme und Zurückweisung</u></p> <p><u>Kenntnisnahme und Zurückweisung</u></p>