



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

18

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 02.07.15

Drucksachen-Nr.: VI/264

Beschluss-Nr.: 192/11/15

Beschlussdatum: 02.07.15

Gegenstand: **Bebauungsplan Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“**
1. vereinfachte Änderung
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

04.06.15 Hauptausschuss

08.06.15 Stadtentwicklungs- und
Umweltausschuss

18.06.15 Hauptausschuss

Ausschuss für Generationen,
Bildung und Sport

Finanzausschuss

Kulturausschuss

Rechnungsprüfungsausschuss

Betriebsausschuss

Neubrandenburg, 21.05.15

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
- des § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der Vorabstimmung und der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“ und seiner Begründung in der Zeit vom 20.11.14 bis 22.12.14 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Nr. lt. TÖB-Liste:
1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von	
1.1 NEUWOBA eG	19.4
1.2 KEG	19.5
2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von	
2.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	1.2
3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen: keine	
4. Stellungnahmen ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren: keine	
II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der 1. öffentlichen Auslegung	
1. Berücksichtigt werden Stellungnahmen: keine	
2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen: keine	
3. Nicht berücksichtigt wird eine (1) Stellungnahme	

Änderungen, die sich gegenüber der ausgelegten Planfassung aus der Abwägung ergeben:

- in der Planzeichnung – Teil A: keine
- im Text – Teil B: keine
- in der Begründung: Die geänderten Textpassagen wurden *kursiv unterstrichen* gekennzeichnet.

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“
1. vereinfachte Änderung

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) 1.1 bis 1.3
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit unter 3.1

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“
1. vereinfachte Änderung

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) 1.1 bis 1.3

05.01.15 (19.4)

Walter, Sigrid

19.4

Von: Christmann, Uta <U.Christmann@neuwoba.de>
Gesendet: Montag, 5. Januar 2015 11:39
An: Walter, Sigrid
Cc: Marsch, Dennis
Betreff: Bebauungsplan Nr. 109 "Kleine Fischerstraße"

Guten Tag, sehr geehrte Frau Walter,

wir beziehen uns auf das eben geführte Telefongespräch in o.g. Sache.

Unsere Anmerkung bezieht sich auf das Flurstück 351/3. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft Krämerstraße 1-7, Dümperstraße 13-17, Treptower Straße 2-14.

Aus der 1. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“ ist in diesem Bereich das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen. An diesen Bereich grenzt unmittelbar die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Nicht genau erkennen können wir, ob die Schraffierung unter dem Symbol für das Anpflanzen von Bäumen möglicherweise weitergeführt wird.

Insoweit merken wir an, dass das Grundstück 351/3 für den Ausbau der Kleinen Fischerstraße nicht in Anspruch genommen werden darf. Nach Ihrer Auskunft ist das auch nicht vorgesehen.

Freundliche Grüße sendet Ihnen

Uta Christmann
 Prokuristin/HAL Wohnungs- und Fremdverwaltung

NEUWOBA
 Neubrandenburger
 Wohnungsbaugenossenschaft eG
 Demminer Straße 69
 17034 Neubrandenburg

Rechtsform: eG mit Sitz in Neubrandenburg
 Registergericht: GnR-38
 Vorstand: René Gansewig (Sprecher), Ingrid Grimm-Runge
 Vorsitzender des Aufsichtsrates: Andreas Gudd

Telefon: 0395 4553-203
 Fax: 0395 4222050
 Handy: 0171 319 7771
 E-Mail: u.christmann@neuwoba.de
 Internet: <http://www.neuwoba.de>

Abt. Stadtplanung			
Abl. Az.	67.40.109, 7. A	L	
T	Eingang am	B	
R	05. Jan. 2015	<input checked="" type="checkbox"/>	JW
WVI		V	
		F	
Antw. Eing. (Nr.):	3	D	

i. V. d. ...

NEUWOBA - Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird beachtet.

Das Flurstück 351/3 ist nicht Bestandteil der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier als verkehrsberuhigter Bereich. Die Festsetzung ist Wohnbaufläche mit der Bindung für Stellplätze und einem Pflanzgebot für einen Baum. Diese Festsetzungen werden von der 1. vereinfachten Änderung nicht berührt.

05.01.15 (19.5)

Ihre Anschrift:
(Stempel)

KEG - Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH
Waldgüter Straße 4 - 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
2.20 Stadtplanung
PSF 11 02 55
17042 Neubrandenburg

19.5

Abt. Stadtplanung		L
Abl. Az.:	Eingang am:	B
T	07. Jan. 2015	<input checked="" type="checkbox"/> SW
R		V
WVL		F
Anlw. Eing. Nr.:	8	D i.v.G.

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Bebauungsplan Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“
1. vereinfachte Änderung

Der Entwurf und die Begründung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 109 lagen vor. Zu den Änderungen wird

keine Stellungnahme. folgende Stellungnahme:

1. Satz 5 Abschnitt 3 Absatz 2
Aufzählung der Flurstücke stimmt nicht mit Plan überein

abgegeben.

Neubrandenburg, den 05.01.2015
Ort / Datum


Unterschrift

Anlage

KEG – Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird beachtet.

Die Aufzählung wird in der Begründung auf Seite 5 wie folgt aktualisiert:

„Flurstücke 351/3, 351/4, 351/5, 351/6, 351/7, 351/8, 351/9, 351/10, 351/11, 357/5, 357/6, 357/7, 357/8, 65/16, 65/17 und Teilflächen der Flurstücke 340/7, 357/2 und 65/18.“

06.01.15 (1.2)

**Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat**

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17035 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abt. Stadtplanung
Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung
Abl. Nr. 61.40.709/1.Aud
T Eingang am: B
R 09. Jan. 2015
V
WVL Regionalstandort Waren (Müritz) LFX F
Anw. Feind- u. Siedlungsplanung D
Auskunft erteilt:
Frau Schulz
E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3.22
Telefon: 0395/57087.2453
Fax: 0395/178-6565



1.2

Ihr Zeichen: 61.40.109/1.Aud) Ihre Nachricht vom: 27. November 2014 Mein Zeichen: 60-60.5-es Datum: 06. Januar 2015

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“ der Stadt Neubrandenburg

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“ beschlossen. Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Das Planverfahren führt die Stadt Neubrandenburg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Dazu bestehen von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines

1. Die Stadt Neubrandenburg hat für den Bereich nördlich des Treptower Tores, auf dem sich eine Sporthalle mit Freiflächen befand, für die Entwicklung eines Wohnbaustandortes bereits einen Bebauungsplan beschlossen (Ursprungsplan). Dieser hat mit Ablauf des 11. September 2013 Rechtskraft erlangt.

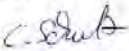
Auf Grund der bei Umsetzung des hiermit verfolgten Planungsziels möglichen Überschneidung der Abstandsflächen der geplanten Gebäude im Bereich der südlichen Einmündung in die „Kleine Fischerstraße“ und dem Bestand in der „Treptower Straße 14“ ist die Ergänzung einer Festsetzung zum abweichenden Maß der Abstandsfläche beabsichtigt.

Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“ sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Regionalstandort Waren (Müritz)	Bankverbindung:	Regionalstandort Demmin	Regionalstandort Neubitz	Regionalstandort Neubrandenburg
Zum Amtsbezirk 2 17192 Waren (Müritz) Telefon: 03901 73 0 Fax: 03901 78 2140	IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8000 BIC: WOLDE21 WRR	17109 Demmin Telefon: 03659 4340 Fax: 03659 4230	17295 Neubitz Telefon: 03981 4810 Fax: 03981 481 400	Platanenstraße 43 17035 Neubrandenburg Telefon: 0395 57087-2 Fax: 0395 178 6565

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

I. 2.1 Seite 2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">2</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 11. Dezember 2014 liegt mir vor. Danach entspricht die vorliegende Änderungssatzung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg hat in der Fassung der 5. Änderung und Neubekanntmachung mit Ablauf des 21. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin wird für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass der o. g. Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird insofern gefolgt.</p> <p>II. Anregungen und Hinweise</p> <p>1. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird zu vorliegender Änderungssatzung auf Folgendes hingewiesen.</p> <p>1 Die im Ursprungsplan zwischen WA2 und WA3 festgesetzte Knödelinie soll offensichtlich gestrichen werden. Eine Begründung hierfür ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Auch erschließt sich diese Streichung nicht. Diese Änderung würde im Ergebnis dazu führen, dass die im o. g. Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht rechtseindeutig und insofern unwirksam wären.</p> <p>2 Die Maße der baulichen Nutzung von WA2 und WA3 unterscheiden sich nach wie vor. Insofern sollte an der bereits im Ursprungsplan festgesetzten Knödelinie nichts geändert werden.</p> <p>2. Darüber hinaus gibt es zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Neubrandenburg aus naturschutz-, wasser- und abfallrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine weiteren Anregungen oder Hinweise.</p> <p>III. Sonstiges</p> <p>3 <u>Redaktionelles</u> Auf Seite 6 der Begründung wird bezüglich des Flächennutzungsplanes auf eine letztmalige Berichtigung hingewiesen. Da mit Bekanntmachung im „Stadtanzeiger“ vom 17. Dezember 2014 aktuell eine Berichtigung erfolgte, ist Punkt 4.1 dahingehend im weiteren Verfahren anzupassen</p> <p>Im Auftrag  Cindy Schulz SB Bauleitplanung</p>	<p style="text-align: right;">06.01.15 (1.2)</p> <p>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p>zu Nr. 1 Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird unter Punkt 6.2.1 ergänzt. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Baufeldern 2 und 3 wird zugunsten des Eckgrundstücks auf die Grundstücksgrenze zwischen 351/8 und 351/7 verschoben, um eine einheitliche Ausnutzung des Flurstücks 351/8 zu ermöglichen.</p> <p>zu Nr. 2 Der Hinweis wird nicht beachtet. Das Flurstück 351/8 soll aufgrund seiner geringen Abmessung nicht in zwei Baufeldern unterschiedlicher Nutzungen liegen. Die Veränderung zugunsten von Baufeld 3 stellt eine geringfügige Erweiterung der Fläche um ca. 60 m² dar. Damit nimmt das Baufeld weiterhin eine untergeordnete Größe innerhalb der festgesetzten Wohnbaufläche ein.</p> <p>zu Nr. 3 Der Hinweis wird beachtet. Die textliche Angabe in der Begründung, Punkt 4.1, zum aktuellen Planungsstand des Flächennutzungsplanes wird angepasst.</p>

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“
1. vereinfachte Änderung

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. über eine Stellungnahme der Öffentlichkeit 3.1

2.20

Neubrandenburg, Ort	Datum
Regine Kunkel Bearbeiter	Aktenzeichen

2.12.14

67.40.109

Gesprächsnotiz

Betreff B-Plan 109 "Kleine Fischerstraße", 1. Änderung
öffentliche Auslegung Planentwurf

Teilnehmer	Frau Dr. Eckelt R. Kunkel	Anwältin Abt. Stadtplanung

Ergebnis/Vereinbarung/Festlegung

Frau Dr. Eckelt hat mehrere Einwände zum anhängenden B-Plan - Entwurf, sie möchte diese schriftlich darlegen.

Sie wird darauf hingewiesen, dass
- Einwände nur zur Änderung erhoben werden sollen, nur diese werden berücksichtigt
- heute der letzte Tag für Äußerungen zum Plan ist.

Frau Dr. Eckelt möchte trotzdem weitere Einwände vorbringen, die die Gesamtplanung betreffen. Ihr ist wohl bewusst gewesen, dass bereits der letzte Tag der öff. Auslegung ist. Falls sie nicht schafft, ihre Stellungnahme bis 17 Uhr anzugeben, wird sie diese am Abend per Mail senden.

Kopie zur Kenntnis an: S. Walter, 2.20.10

Im Gespräch am 22.12.14 (letzter Tag der öffentlichen Auslegung) wurden keine konkreten Aussagen als Stellungnahme zum Inhalt der 1. vereinfachten Änderung gemacht, die mit der Gesprächsnotiz abzuwägen sind.

Die nachfolgende Stellungnahme unter 3.1 Seite 2 und 3, datiert vom 22.12.14, Posteingang am 06.01.15 ist nach Ablauf der Auslegungsfrist eingegangen. Aufgrund der Thematik zur Verschattung wird im Rahmen der Präklusion die Stellungnahme bei der Abwägung behandelt.

Die Unterzeichner der Stellungnahme auf Seite 3 mit Posteingang am 06.01.15 bleiben unberücksichtigt, da sie sich nicht in Verbindung mit der Gesprächsnotiz innerhalb der Auslegungsfrist eingebracht haben.

(22.12.14) Posteingang am 06.01.15

DR. JUTTA ECKELT, ARCHITEKTIN
 Große Wollweberstraße 33 | 17033 Neubrandenburg | telefon +49.395.5443088 | info.at.architekt-dr-eckelt.de

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.: 07.40.109/1.A	L	
T	Eingang am:	B
R	06. Jan. 2015	<input checked="" type="checkbox"/> SW
WVL		V
		F
Anhw.	Eing.-Nr.: 10	D

Stadtverwaltung Neubrandenburg
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
 Abteilung Stadtplanung, Frau S. Walter
 Friedrich-Engels-Ring 53
 17033 Neubrandenburg

tel. + 49 395.555 2286
 fax + 49.395.

Neubrandenburg, 22.12.2014
 cr.pr.1s14 / SV_141222_bp109_stellgn

Bebauungsplan Nr.109
„Kleine Fischerstraße“ Neubrandenburg
1.vereinfachte Änderung, Auslegung vom 20.11.2014 bis 22.12.2014

Stellungnahme gemäß BauGB §3
 Nachbar Eigentümergemeinschaft (ETG) Treptower Straße / Dümperstraße / Krämerstraße
 hier Eigentümer

Sehr geehrte Frau Walter,

Zur 1. vereinfachten Änderung und zum Bebauungsplan „Kleine Fischerstraße“, 109 wird wie folgt Stellung genommen:

1

Bezug nehmend auf die Stellungnahmen der o.a. Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes Nr.110 im Sommer vergangenen Jahres, wird mit dieser Stellungnahme vorangeschickt, dass die Eigentümergemeinschaft als einziger Nachbar unmittelbar durch den Bebauungsplan Nr. 109 und ebenfalls durch den Bebauungsplan Nr.110 betroffen ist. Die vorhandenen Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Festlegungen, die mit dieser erneuten Auslegung diskutiert werden sollen, treffen im Weiteren und besonders nachteilig auf die 119 Eigentumswohnungen mit ca. 260 Einwohnern zu.

2

Durch den Neubau der 2 Stadtquartiere mit mehr als 150 Wohnungen, einschließlich der neu geplanten Anlagen für den fließenden und ruhenden Verkehr wird auf engstem Raum eine Wohn- und Verkehrskonzentration geschaffen, die das Baugesetzbuch für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in dieser Art nicht zulässt. Die Stadtquartiere werden gem. §1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet“, WA, klassifiziert. Der §4 BauNVO regelt die Zulässigkeiten für die Bebauung für ein Allgemeines Wohngebiet. Es ist festzustellen, dass im Bebauungsplan mehrfach von den Festsetzungen der BauNVO, die für ein Allgemeines Wohngebiet gelten, abgewichen wird. Es werden z.B. eine höhere Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl festgesetzt, als der Gesetzgeber vorgibt.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

zu Nr. 1

Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Einschätzung, dass mit der 1. vereinfachten Änderung 119 Eigentumswohnungen mit ca. 260 Einwohnern besonders nachteilig betroffen sind, wird mit der Ergänzung der Festsetzung zur vom Bauordnungsrecht abweichenden Abstandsfläche nicht gesehen. Eine konkrete Beschreibung der Betroffenheit ist in der Stellungnahme nicht enthalten.

zu Nr. 2

Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die aufgeführten Belange, z. B. Anzahl der Wohnungen, Maß der baulichen Nutzung und die gastronomische Nutzung im Erdgeschoss, sind nicht Inhalt der 1. vereinfachten Änderung und somit nicht Bestandteil der Abwägung.

(22.12.14) Posteingang am 06.01.15

DR. JUTTA ECKELT, ARCHITEKTIN
 Große Wollweberstraße 33 | 17033 Neubrandenburg | telefon +49.395.5443088 | info.at.architekt-dr-eckelt.de

Somit ist durch die neue Bebauung eine wesentlich höhere Baukonzentration zu erwarten, als bauordnungsrechtlich für dieses Gebiet zugelassen ist. Die Eigentümer widersprechen daher dieser Festsetzungen im Bebauungsplan.

2

Die Nutzung des Erdgeschosses für Gastronomie ist ebenfalls gemäß Bauordnungsrecht in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nur bedingt, und zwar ausschließlich für das Wohngebiet selbst, und mit streng einzuhaltenden Vorgaben für den Betrieb und den Lärmschutz gemäß der Verordnung „TA-Lärm“ zulässig.

Mit der neuen Bebauung ist die Einhaltung dieser bauordnungsrechtlichen Vorgaben nicht nachgewiesen. Solange der Nachweis nicht erfolgt ist und einsehbar ist, widersprechen die Eigentümer der geplanten Bebauung durch eine andere Nutzung als die, des Wohnens.

3

Zur Erschließung der neuen Bebauung soll parallel zur vorhandenen Ringstraße eine Durchfahrtsstraße der Breite 4,50 Meter gebaut werden, die Kleine Fischerstraße. Die Ringstraße ist - zum Vergleich - im Mittel 3,50 Meter breit! Die Planung weist außerdem eine Wendemöglichkeit für z.B. Lieferfahrzeuge für die geplante Gastronomie, in Form eines „Wendehammers“, vor den Eigentumswohnungen der Treptower Straße 14 aus. Ein Gehweg zum Schutz der Anwohner und Fußgänger ist nicht geplant. Dieser Planung wird, um so mehr mit dem Wissen, dass die Eigentümer dieser Gemeinschaft mehr als zur Hälfte Pensionäre und gehbehindert sind, widersprochen.

4

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 will die Abweichung vom im Bauordnungsrecht festgelegten Maß der Tiefe der Abstandsflächen der Gebäude zueinander erreichen. Die Abstandsfläche ist bauordnungsrechtlich bis maximal zur Straßenmitte, hier Fischerstraße, zulässig. Auf Grund der zu hohen Gebäudehöhe der geplanten Neubauten kann der Bebauungsplan dieses Maß nicht einhalten. Wenn also dieser Änderung im Bebauungsplan zugestimmt wird, hat das nachteilige Auswirkungen auf die Eigentumswohnungen, besonders in der Treptower Straße Nr. 14. Die Wohnungen werden mehr, als bauordnungsrechtlich zugelassen ist, belastet und auch verschattet. Dieser Festsetzung wird durch die Eigentümer widersprochen.

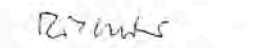
Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jutta Eckelt
 Eigentümerin, Architektin



G. Schünemann
 Eigentümer,
 Treptower Str. 14, Nbbbg.



W. Roschow
 Eigentümer
 Treptower Str. 14, Nbbbg.

zu Nr. 3

Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die aufgeführten Belange sind nicht Inhalt der 1. vereinfachten Änderung und somit nicht Bestandteil der Abwägung.

zu Nr. 4

Der Hinweis wird nicht beachtet.

Eine Überprüfung der Schutzgüter, hier Belichtung, hat ergeben, dass eine unzumutbare Verschattung durch die Bebauung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer Nachverdichtung und Wiederherstellung von Stadtstrukturen bei den Besonnungszeiten für den ungünstigsten Punkt an der Fassade (nördlichstes Fenster im EG der Westseite des Gebäudes) nicht erreicht wird.

Eine Verschattung durch die neuen Gebäude tritt z. B. in den späten Nachmittagsstunden am 30. Juni ab 18:00 Uhr ein. Im weiteren Sonnenverlauf ist der Schattenwurf mit den vorhandenen Bäumen auf dem Wall bereits heute gegeben. Für den 31. Dezember ist eine Verschattung nicht anzusetzen, da der Sonnenverlauf den Neubau als Verursacher nicht erreicht. Am 1. März erreichen die ersten Sonnenstrahlen etwa ab 13:00 Uhr die Fassade Treptower Straße 14, wo im weiteren Verlauf dann der Schatten des Treptower Tores auf die Fassade trifft. Auch zu dem Zeitpunkt liegt keine Beeinträchtigung durch den Neubau vor. Eine Simulation des Sonnenverlaufes hat gezeigt, dass durch die Lage der neuen Gebäude nordwestlich vom Bestand im Sommer eine zumutbare Beeinträchtigung ab dem späten Nachmittag vorhanden ist und danach unabhängig von Neubauten schon heute durch das Höhenwachstum der belaubten Wallbäume eintreten kann. Mit der Anlehnung an das historische Straßenraster und der Schaffung des Platzes am Treptower Tor wird bei einem Abstand von 7 m und der geringfügigen Parallelität (ca. 2,5 m der Häuserfronten) sich gegenüberliegender Gebäude in der Kleinen Fischerstraße keine erdrückende Wirkung für die Bestandsgebäude erzeugt. Auch stellt eine unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung des Grundstücks bei Zwischennutzungen keinen Grund dar, Neubauten bei der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen einzuschränken. Eine Rücksichtnahme wäre erforderlich, wenn das Nachbaranwesen durch die Ausmaße des Bauvorhabens geradezu erdrückt, eingemauert oder abgeriegelt wird. Ein Anspruch aus dem Rücksichtnahmegebot auf eine bestimmte Dauer der Qualität der Tagesbelichtung lässt sich nicht herleiten.