



040/23

Beschlussvorlage
öffentlich

Antrag auf Befreiung von der Festsetzung "Keine Bebauung zulässig" des Bebauungsplanes "Wohnsiedlung Machnower Chaussee" in der Stadt Zossen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 03.04.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	26.04.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:
die Befreiung von der Festsetzung ohne Normcharakter "Keine Bebauung
zulässig" des Bebauungsplanes "Wohnsiedlung Machnower Chaussee"

Mitwirkungsverbot gem. §22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Für die in der in Anlage dargestellten Stellplätze sowie die zugehörige Zufahrt und Zuwegung wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan "Wohnsiedlung Machnower Chaussee" getroffene Festsetzung beantragt.

Laut Begründung zum Bebauungsplan dient die markierte Fläche ausschließlich dem Schallschutz und nur die Errichtung von Wohngebäuden sollte in diesem Bereich nicht zugelassen werden. Die Übernahme in das Planwerk mit der Festsetzung ohne Normcharakter "Keine Bebauung zulässig" führt damit zu einer nicht beabsichtigten übermäßigen Einschränkung der Nutzung. Grundsätzlich entspricht die Anordnung der Stellplätze sowie der Zufahrten und Zuwegungen im Bereich zwischen Straße und Bebauung der städtebaulichen Struktur entlang der Machnower Chaussee. Auch auf allen übrigen Grundstücken im Geltungsbereich sind zwischen Baugrenze und Straße in vergleichbarer Lage Stellplätze, deren Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

Da es sich um das einzige Grundstück im Geltungsbereich handelt, welches von dieser Festsetzung betroffen ist, führt eine Befreiung nicht zu einer Vorbildwirkung und es werden auch nicht die Grundzüge der Planung berührt.

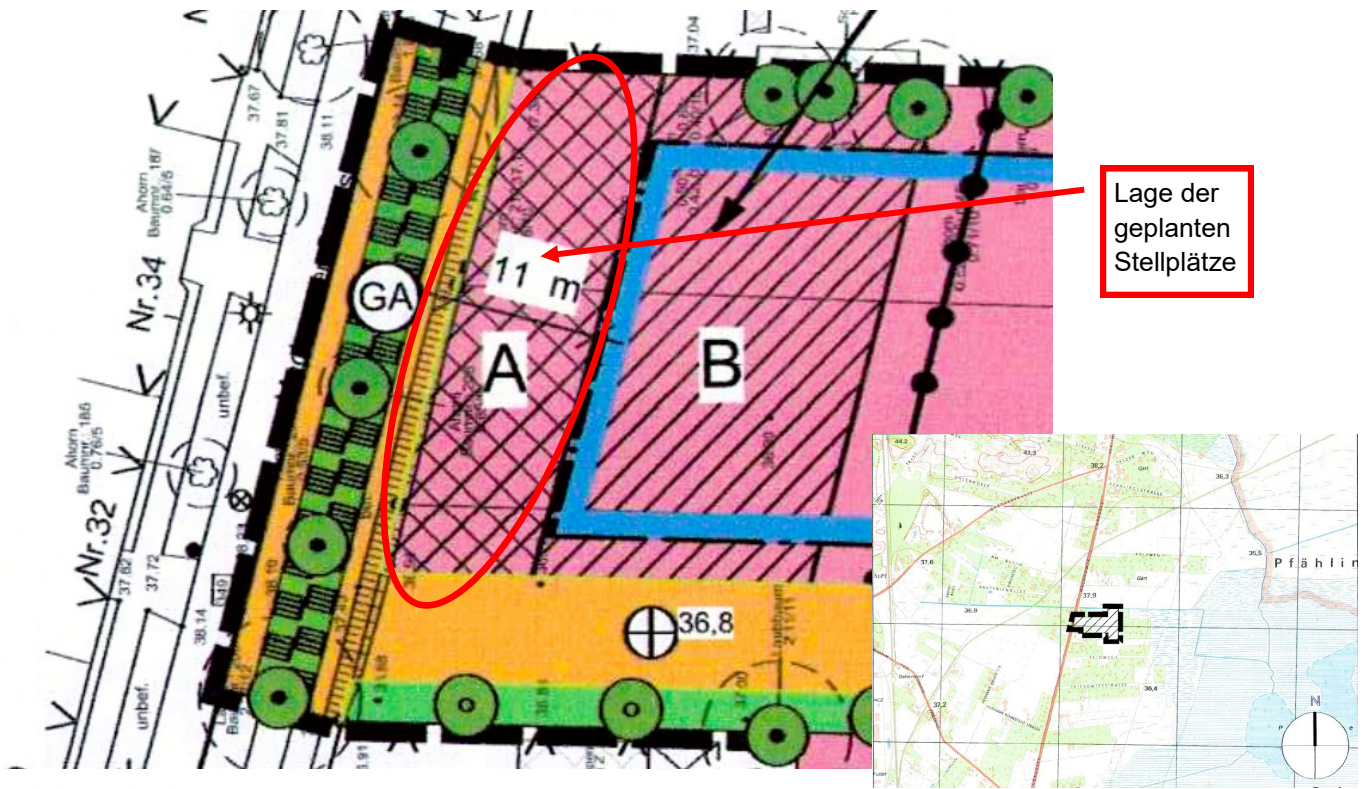
Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein


Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Auszüge aus Planzeichnung und Begründung
---	--



PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

 KEINE BEBAUUNG ZULÄSSIG

 BEREICH MIT LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN

Abbildung 1: Ausschnitte aus der Planzeichnung

7. Schallschutz

Die Lage des Plangebietes direkt an der Bundesstraße 96 (Machnower Chaussee) erfordert es, die Auswirkungen der vom Straßenverkehr ausgehenden Emissionen auf die festgesetzte Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) zu untersuchen. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 werden die folgenden Orientierungswerte für eine Beurteilung herangezogen:
 Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplätze
 - tags 55 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB.
 Ihre Einhaltung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.
 Für die Bauflächen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gelten folgende Orientierungswerte: tags 55 dB und nachts 45 dB.

Gutachterlich wurde festgestellt, daß im Bereich bis 20 m von der Straßenmitte der Machnower Chaussee die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung überschritten werden. In diesem Bereich ist die Errichtung von Wohngebäuden ausgeschlossen. Im Zeitraum der Planbearbeitung haben sich die rechtlichen Grundlagen geändert. Es wurde vom LfU darauf hingewiesen, daß die neu DIN 4109 im Land Brandenburg am 07.11.2018 mit Veröffentlichung im Amtsblatt Brandenburg (Nr. 45, vom 07.11.2018, S. 1069-1093) mit Hinweisen zur Anwendung baufsichtlich eingeführt wird. Mit der Einführung der DIN 4109-2018 erfolgt u.a. die Ermittlung des erforderlichen Bau-Schalldämmmaßes nicht mehr über eine tabellarische Zuordnung anhand der Lärmpegelbereiche, sondern gemäß Gleichung 6 im Abschnitt 7.1, DIN 4109-2018-1.
 Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden auf der Grundlage der neu eingeführten DIN 4109-2018 aktualisiert.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Begründung, Seite 10