

Bebauungsplan W/39, 46/107 der Stadt Cottbus „Lausitzer Straße / Schweriner Straße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

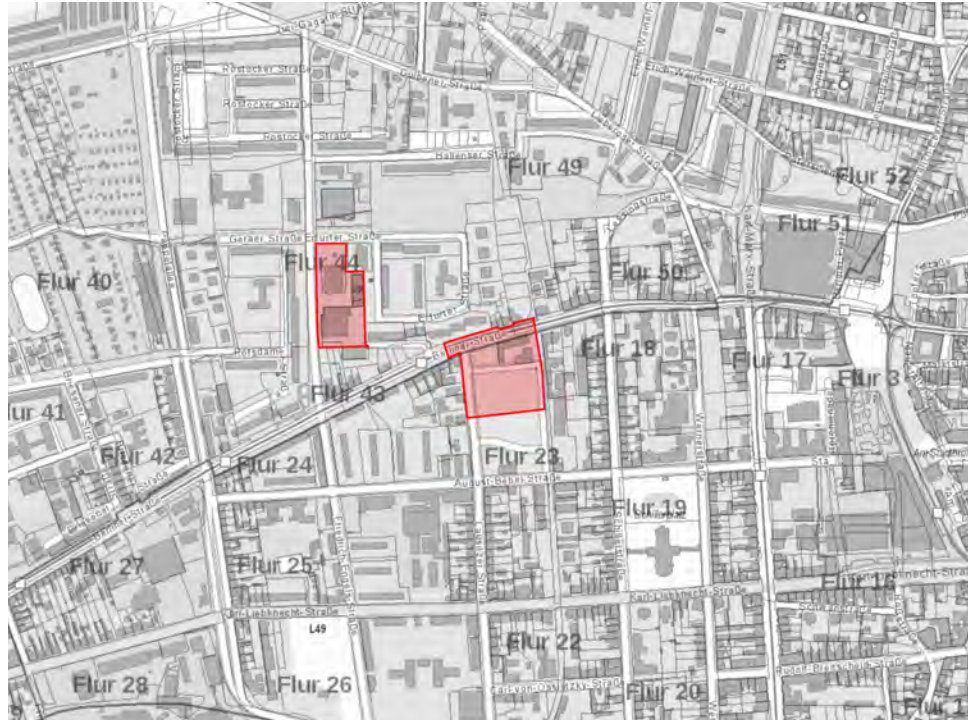


Abbildung: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.
(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

ENTWURF

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Cottbus, 09.04.2018

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbane Gebiete

1.1.1 In allen Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur bis maximal 300 qm Verkaufsfläche zulässig (Cottbuser Nachbarschaftsladen).

1.1.2 In allen Urbanen Gebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

1.1.3 Im Urbanen Gebiet MU 1a sind Wohngebäude unzulässig.

1.2 Sondergebiete

1.2.1 Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen.

1.2.2 Im Sondergebiet SO 1 ist folgende Nutzung zulässig:

- Lebensmittel-Vollsortimenter (einschließlich Konzessionäre) mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm und maximal 1.800 qm, zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche als Randsortimente zulässig

1.2.3 Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum Schweriner Straße“, bestehend aus den Teilsondergebieten SO 2a und SO 2b dient der wohnortnahen Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie den zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen.

1.2.4 Im Sondergebiet SO 2a sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmitteldiscounter (einschließlich Konzessionäre) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 qm, bis zu einer maximalen Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) von 0,1523 für nahversorgungsrelevante Sortimente und einer maximalen Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) von 0,0169 für zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente
- Drogeriemärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm, bis zu einer maximalen Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) von 0,1045 für nahversorgungsrelevante Sortimente und einer maximalen Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) von 0,0448 für zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente
- die Verkaufsflächenkennziffer (VKZ) bezieht sich auf die Größe des Baugrundstückes gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Größe des Baugrundstückes entspricht 5.022 qm

1.2.5 Im Sondergebiet SO 2b sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
- Dienstleistungsbetriebe
- Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis maximal 300 qm Verkaufsfläche (Cottbuser Nachbarschaftsladen)

1.2.6 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste („Cottbuser Liste“).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Sondergebiet SO 2a ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zulässig.
- 2.2 In den Urbanen Gebieten MU 1a und MU 1b ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zulässig.
- 2.3 Als Gebäudeoberkante (OK) gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage. Untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sind oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante ausnahmsweise zulässig.

3. Stellplätze

- 3.1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2a sind Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (St) unzulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionschutz

- 4.1 In den Urbanen Gebieten MU 1a und MU 1b müssen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (siehe zeichnerische Festsetzungen) liegen, Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen durchgeführt werden. Nach DIN 4109 Ausgabe 1989 sind in Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen nachstehende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen raumartabhängig auszuführen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich ²⁾	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteiles in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	¹⁾	¹⁾	50
7	VII	> 80	¹⁾	¹⁾	50

¹⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

²⁾ Die Lärmpegelbereiche gelten nur zur Auslegung von Schallschutzmaßnahmen für den Tageszeitraum

Die Lärmpegelbereiche (LPB) beschreiben einen maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tageszeitraum. Für nachgeschützte Räume (Kinderzimmer, Schlafräume) sind die, in der Tabelle ausgewiesenen, erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ um 3 dB zu erhöhen.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind mit dem Lüftungskonzept abzustimmen.

- 4.2 Im Urbanen Gebiet MU 1b sind an den gekennzeichneten Fassaden (siehe zeichnerische Festsetzung) für die Belüftung notwendige Fenster nachtgeschützter Räume (Kinder- und Schlafzimmer) unzulässig.
Alternativ ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Beurteilungspegel innen von $L_p = 30 \text{ dB(A)}$ nachts in Kinder- und Schlafzimmer nicht überschritten wird.
- 4.3 Auf der für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Fläche (siehe zeichnerische Festsetzung) ist eine nach ZTV LSW 06 zertifizierte Lärmschutzwand zu errichten, deren Oberkante eine Mindesthöhe von 75,20 m ü. NHN aufweist. Die Lärmschutzwand darf keine Öffnungen enthalten. Gebäude, deren Grundfläche in der gekennzeichneten Fläche liegen und deren Wandhöhe mindestens eine Höhe von 75,20 m ü. NHN aufweisen, gelten als ausreichender Ersatz für die Lärmschutzwand.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 5.1 Baugebiete
- 5.1.1 In den Baugebieten sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit Rasenansaat oder mit Stauden und Gehölzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.1.2 In den Sondergebieten sind mindestens 75% der Fläche eines jeden Daches von neu zu errichtenden Gebäuden extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen.
- 5.2 Stellplätze
- 5.2.1 Bei der erstmaligen Herstellung von Stellplätzen ist je fünf Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (STU 16/18) zu pflanzen, zu erhalten und mit mindestens vier Sträuchern oder bodendeckenden Stauden zu unterpflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.1 Werbeanlagen
- 6.1.1 In allen Baugebieten sind unzulässig:
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - Werbeanlagen die mechanisch bewegt werden
 - Werbeanlagen mit akustischen oder elektronischen Medien
 - Fremdwerbung
- 6.1.2 In allen Baugebieten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig:
- Werbeanlagen auf oder oberhalb von Gebäuden
- 6.1.3 In allen Baugebieten sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m über Geländeoberkante, bezogen auf den im betreffenden Baugebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Die Werbefläche darf auf jeder Seite der Werbeanlage 10 qm nicht überschreiten.

6.1.4 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2a sind darüber hinaus zulässig:

- je Sondergebiet ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer Höhe von maximal 10,0 m, bezogen auf den im betreffenden Sondergebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- je Sondergebiet drei Fahnenmasten mit einer baulichen Höhe von je maximal 8,0 m, bezogen auf den im betreffenden Sondergebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sanierte Altlastenfläche im Sondergebiet SO 1

Auf der mittels Umgrenzung in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, besteht eine sanierte Altlast, die als solche im Altlastenkataster geführt wird. Trotz Sanierung der Hauptschadensbereiche ist es nicht ausgeschlossen, dass auf der Fläche Schadstoffanreicherungen verblieben sind.

HINWEISE

Hinweise zum Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Hinweise zu Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen – Sondergebiet SO 1

Im Zusammenhang mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz, sind folgende Hinweise für das Sondergebiet SO 1 zu berücksichtigen:

- als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärmimmissionen ist der Anlieferbereich mit einer Einhausung, deren Außenbauteile ein mittleres Schalldämmmaß $R'_w = 30$ dB aufweisen, auszuführen
- jede einzelne Anlage der Lüftungs- und Kühltechnik (Rückkühler, Lüftungsöffnungen, Kühlaggregate) soll so ausgelegt sein, dass ihr Immissionsanteil wenigstens 10 dB(A) unter dem für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert in Höhe von $L_{r,Tag/Nacht} = 55/40$ dB(A) liegt, maßgeblich ist das der technischen Anlage nächstgelegene Wohngebäude
- als organisatorische Vorkehrung zum Schutz vor Lärmimmissionen ist die nutzbare Stellplatzfläche im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) auf die mittels Planeinschrieb (St_{Nacht}) dargestellte Fläche zu beschränken

Hinweise zu Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen – Sondergebiet SO 2a

Im Zusammenhang mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz, sind folgende Hinweise für das Sondergebiet SO 2a zu berücksichtigen:

- der Betrieb einschließlich der Belieferung der Einzelhandelseinrichtungen ist im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) unzulässig
- jede einzelne Anlage der Lüftungs- und Kühltechnik (Rückkühler, Lüftungsöffnungen, Kühlaggregate) soll so ausgelegt sein, dass ihr Immissionsanteil wenigstens 10 dB(A) unter dem für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert in Höhe von $L_{r,Tag/Nacht} = 55/40$ dB(A) liegt, maßgeblich ist das der technischen Anlage nächstgelegene Wohngebäude
- es sind lärmarme Einkaufswagen mit Kantenschutz, Korbklappendämpfer und SoftDrive-Rollen zu verwenden

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) - in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) - in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215)