

STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Stadt Cottbus Bebauungsplan Nr. M/4/100 "Einkaufszentrum Stadtpromenade"

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu berechnenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom 20.....

Cottbus, den.....

(Unterschrift)

- Siegel-

Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geoinformation und Liegenschaftskataster, Flur 3, Flur 17, Höhenbezug DHHN 92, Lagebezugssystem ETRS 89

Die Regelungen des Urheberrechtsgesetzes sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, den.....

(Unterschrift)

- Siegel-

Der Oberbürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen, wird hiermit ausfertigt.

Cottbus, den.....

(Unterschrift)

- Siegel-

Oberbürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Amtsblatt für die Stadt Cottbus“ Nr. Jahrgang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Absatz 2 BauGB und § 214 Absatz 2a BauGB) gemäß § 215 Absatz 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB) gemäß § 44 Absatz 5 BauGB hingewiesen worden.

Cottbus, den.....

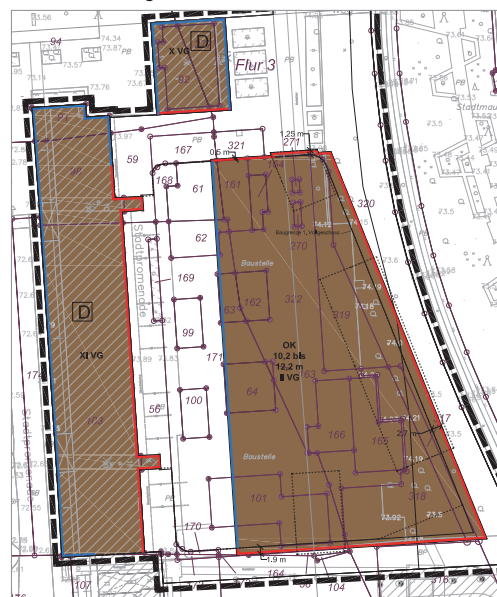
(Unterschrift)

- Siegel-

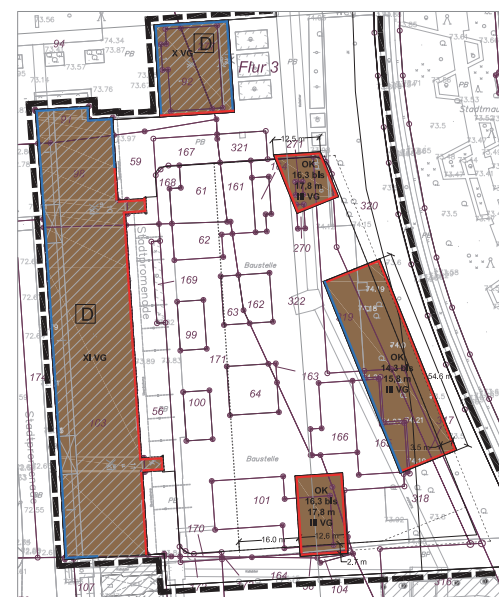
Oberbürgermeister



Nebenzeichnung 1: Baugrenzen und Baulinien für das II. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 2: Baugrenzen und Baulinien oberhalb des II. Vollgeschosses



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Kerngebiet MK1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB sowie § 7 und § 1 Abs. 5-8 BauNVO)
In dem Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig. Im ersten Vollgeschoss sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Wohnungen können oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungstätigkeiten, die nicht dem § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO entsprechen sowie Bordelle, bordellartige Betriebe, eigenständige Werbeanlagen als nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Kerngebiete MK2 und MK3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB sowie § 8 und § 1 Abs. 5-8 BauNVO)
In den Kerngebieten mit den Bezeichnungen MK2 und MK3 sind Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe, eigenständige Werbeanlagen als nicht störende Gewerbebetriebe und Vergnügungstätigkeiten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im ersten Vollgeschoss des MK2 zulässig. Wohnungen können oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen werden. Im MK2 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses, im MK3 oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in dem mit ein und zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereichen des Kerngebietes MK1 für erforderliche technische Anlagen auf einer Fläche von bis zu 300 m² um bis zu 1,50 m überschritten wird.

1.4 Überschreiten der Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
Im Kerngebiet MK1 bzw. hieran angrenzend können im Bereich der Flächen ABCD, IJ, KLM und NOPQR auskragende Dächer als hervorstechende Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn eine lichte Höhe von mindestens 4,20 m eingehalten wird.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)
In den Kerngebieten mit der Bezeichnung MK1 und MK2 sind bauliche Anlagen des ersten Vollgeschosses bis an die Baugrenzlinie zwischen den Punkten „E“ und „F“ ohne Grenzabstände anzubauen.

1.6 Ausschluss Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
In den Kerngebieten mit den Bezeichnungen MK1, MK2 und MK3 sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

1.7 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 sind mindestens 1.500 m² der Dachfläche extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm zu gewährleisten.

1.8 Pflanzmaßnahmen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind mindestens 5 % der Fläche unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Insgesamt sind 15 Laubbäume (StU, 16/18) als Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume, die diese Qualität aufweisen, können angerechnet werden.

1.9 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Kerngebiet MK1 sind vier „Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartiere“ und eine Nisthilfe „Sperlingskolonie mit 3 Brutkammern“ in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses zu integrieren.

1.10 Gliederung der Kerngebiete nach Eigenschaften: Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den gekennzeichneten Teilen der Kerngebiete MK1 und MK2 sind nur solche Anlagen zulässig, deren Immissionswirksames Emissionskontingent L_{eq} die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel für eine gemittelte Schallemission nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente L_{eq} erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“. Der Nachweis hat sich grundsätzlich auf die angegebenen maßgeblichen Immissionsorte IO zu beziehen. Es ist zulässig, die vorgegebenen Emissionskontingente L_{eq} der Teilflächen TF 1 bis TF 3 in Einzelfällen unter Beachtung der aus dem Gesamtkontingent resultierenden Immissionsrichtwertanteile umzuverteilen.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq} (dB/m²) tags / nachts	Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO
TF 1	53 / 38	IO 1 2. Obergeschoss, 6 m IO 1,1 4. Obergeschoss, 14 m
TF 2	59 / 44	IO 3 3. Obergeschoss, 14 m IO 5 3. Obergeschoss, 14 m IO 6 2. Obergeschoss, 12 m
TF 3	45 / 32	

Für die Immissionsorte IO 1, IO 1,1 und IO 5 gelten ein und die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente erhöhtes Emissionskontingent.

Tabelle 2 Zusatzkontingent in dB

Immissionsort	Zusatzkontingent
IO 1	10
IO 1,1	10
IO 5	4

Immissionsorte: IO 1, IO 1,1 - Berliner Platz 1, IO 3 - Stadtprom. 10, IO 5 - Stadtprom. 12, IO 6 - Kerngebiet MK1

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Örtliche Bauvorschrift: Werbeanlagen

In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Werbeanlagen ausschließlich im Bereich des ersten Vollgeschosses und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Im Kerngebiet MK3 sind Werbeanlagen unzulässig.

2.2 Örtliche Bauvorschrift: Dachform

Im Kerngebiet sind die Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung von unter 6 Grad auszubilden. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 ist an den oberen Abschlüssen der Außenwände eine horizontal verlaufende Attika auszubilden, deren absolute Höhe oberhalb des höchsten Punktes der jeweiligen Dachhaut liegt.

2.3 Örtliche Bauvorschrift: Fassadenöffnungen

Zwischen den Punkten G und H ist die Fassadenfläche des ersten Vollgeschosses zu mindestens 70% als Schaufensterfassade zu erstellen. Die Verwendung von verspiegelter Glas ist unzulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bodendenkmal: Der östliche Bereich des Flangebietes berührt das Bodendenkmal „Mittelalterlicher Stadtkern von Cottbus, Fpl. 22“, hier die Stadtbefestigungsanlagen (Stadtmauer und Stadtgraben). Die Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten.

3.2 Baudenkmale: Das gesamte Flangebiet ist Bestandteil des „Denkmalensembles Stadtpromenade: Stadtpromenade, zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Berliner Platz mit den Objekten: Warenhaus, Punkthochhaus Am Turm, Volksbuchhandel, Gaststätte, Wohnscheibe, Punkthochhaus Berliner Platz und Stadthalle und Hotel“. Die Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten.

4. Hinweise

4.1 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

4.2 Sanierungsgebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“.

4.3 Einzelhandelsverträglichkeit: Für die Sicherstellung einer Verträglichkeit der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Kerngebiet ist über sonstige Maßnahmen (vertragliche Regelungen, Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Cottbus) dauerhaft sicherzustellen, dass in dem Kerngebiet MK1 eine Gesamtverkaufsfäche von maximal 5.900 m² nicht überschritten wird.

4.4 Außerkrafttreten des bisherigen Planungsrechts: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

4.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans: Für einen Naturschutzfachlichen Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die außerhalb des Bebauungsplans durch die Stadt Cottbus sichergestellt werden: Entsiegelung und Begrünung einer 2,817 m² großen Fläche, Gemarkung Schmelwitz, Flur 11, Flurstück 684 (teilweise).

4.6 Artenschutz: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind die Maßnahmen der textlichen Festsetzung 1.9 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Integration der Nisthilfen muss bereits bei der Planung der Gebäude im MK1 berücksichtigt werden.

4.7 Immissionsschutz: Die in der textlichen Festsetzung 1.10 zum Immissionsschutz in Bezug genommene DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“ kann im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus, Technisches Rathaus, Karl-Marx-Str. 67, Zimmer 4,068 während der öffentlichen Sprechstunden eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
mit Baugebietsnummer, i.V.m. textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezug: Baugebiet

1,0 Grundflächenzahl (GRZ)
als Höchstmaß
i.V.m. textlicher Festsetzung 1,6

Bezug: überbaubare Grundstücksfläche, Baukörperausweisung

III VG Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

OK 18,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m über festgesetztem Bezugspunkt
i.V.m. textlicher Festsetzung 1,3

74,2 festgesetzter Bezugspunkt
in Meter über NHN

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)
i.V.m. textlicher Festsetzung 1,4

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
i.V.m. textlicher Festsetzung 1,8

Zweckbestimmung:
Fußgänger- und Radwegebereich

Grünflächen, Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a und b BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte
Mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger
zu belastenden Flächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten i.V.m. textlicher Fests. 1,10

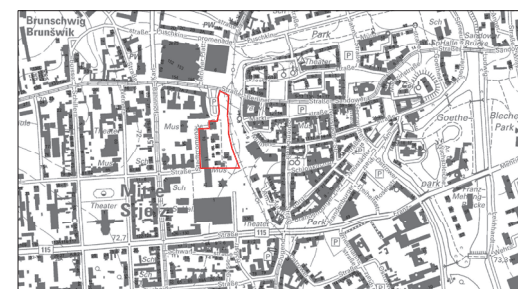
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
(Höhen OK und Vollgeschosse VG)

Hinweis auf Abgrenzung unterschiedlicher Baugrenzen und Baulinien in Nebenzeichnungen

Bezeichnung von Teilgebieten, Bereichen, Linien über Punkte
i.V.m. textlichen Festsetzungen 1,4, 1,5 und 2,3

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Eingetragenes Bodendenkmal **Gebäude des eingetragenen Denkmalensembles**



Stadt Cottbus

Bebauungsplan M/4/100

„Einkaufszentrum Stadtpromenade“

Entwurf 28. April 2016

zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Maßstab 1:1.000 (DIN A1)

Mißzeichnung: Planungsgruppe STADT + DORF, 10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, www.pggruppe.de

STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ