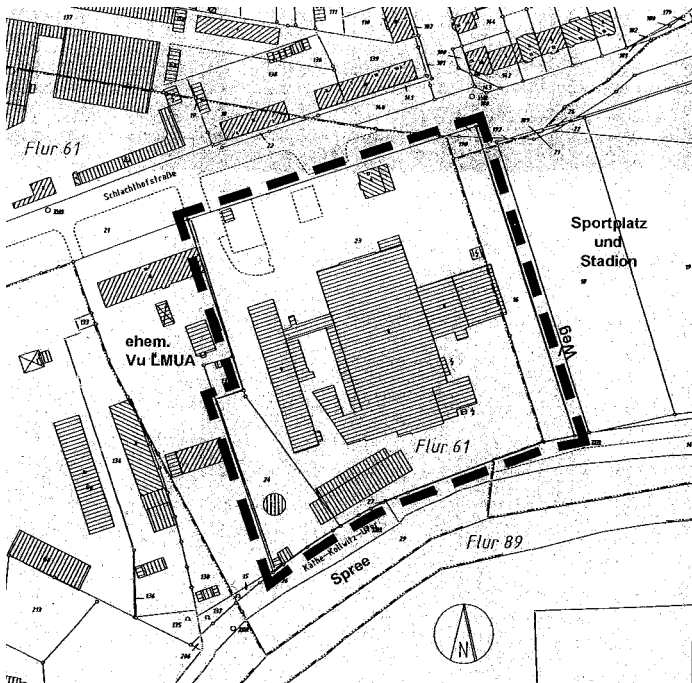


Stadt Cottbus

BEBAUUNGSPLAN

Wohnanlage „ Am Spreebogen “



**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
i.V. mit §2a Satz 2 Nr. 1 BauGB**

Teil 1 Begründung der Plansatzung

Bearbeitungsstand 06.09.2005

**Fassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V. mit § 4a Abs. 1 BauGB**

SVV-Beschlussvorlage IV-079/05
BBP Cottbus Nr. N/29/67
Wohnanlage „Am Spreebogen“
Auslegungsbeschluss
Anlage 3.1

STADT COTTBUS

BEBAUUNGSPLAN

Wohnanlage „Am Spreebogen“

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

I M P R E S S U M

Plangeber	Stadt Cottbus Baudezernat Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	
Vorhabenträger	Stöber Planen und Bauen GmbH & Co. KG Dorfstraße 16 03058 Groß Gaglow	
Plangebiet	Gemeinde	Cottbus
	Gemarkung	Brunschwig
	Flur	61 Flurstücke 23 und 24 (teilweise)
	Flur	62 Flurstücke 187 und 190
	Gemarkung	Sandow
	Flur	87
	Flurstück	16
Planverfasser	Dr.-Ing. Harald Kühne Architekt BDA Klosterplatz 6 03046 Cottbus Tel. 0355 / 795953 Fax 0355 / 700174 e-mail HaraldKuehneArchitektBDA@t-online.de	
Umweltbericht	Delta-Plan Finsterwalde Ingenieurgesellschaft mbH Markt 17 03238 Finsterwalde	
Erschließungskonzept	Ingenieurbüro Lehmann Singerstraße 2 03044 Cottbus	
Vermessung	Dipl.-Ing. W. Schultz Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Madlower Hauptstr. 7 03050 Cottbus	

INHALTSÜBERSICHT

1.0	Allgemeines	Seite 5
1.1	Rechtsgrundlagen	
1.2	Anlass der Planung	
1.3	Planungsziele	
1.4	Verfahrensablauf	
1.5	Geltungsbereich	
2.0	Bestandsbeschreibung	Seite 8
2.1	Lage des Plangebietes	
2.2	Flächennutzung	
2.3	Erschließung	
2.4	Denkmalschutz	
2.5	Gebäudebestand	
2.6	Umweltzustand	
2.7	Lärm	
2.8	Altlasten	
2.9	Geologische und hydrologische Situation	
3.0	Berücksichtigung grundsätzlicher städtebaulicher Belange	Seite 13
3.1	Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse	
3.2	Wohnbedürfnisse, Bewohnerstrukturen und Bevölkerungsentwicklung	
3.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Belange von Bildung, Sport, Erholung und Freizeit	
3.4	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
3.5	Kirchliche und religiöse Belange	
3.6	Belange des Umweltschutzes	
3.7	Belange der Wirtschaft	
3.8	Belange des Personen- und Güterverkehrs	
3.9	Übergeordnete planerische Belange	
3.10	Belange von Nachbargemeinden	
4.0	Übergeordnete und angrenzende Planungen	Seite 16
4.1	Landesplanung und Raumordnung	
4.2	Regionalplan	
4.3	Flächennutzungsplan (FNP) und Stadtumbaukonzept (STUK)	
4.4	Sonstige Planungen	
5.0	Städtebauliches Konzept	Seite 17
5.1	Nutzung	
5.2	Gestaltung	
5.3	Verkehrerschließung	
5.4	Ver- und Entsorgung	
5.5	Natur und Freiraum	
5.5.1	Allgemein	
5.5.2	Öffentliche Grünflächen und Spielanlagen	
5.5.3	Grundstücksfreiflächen	
6.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 27
6.1	Art der baulichen Nutzung und Flächen für Nebenanlagen	
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet	
6.1.2	Zulässigkeit und Ausschluss von Nebenanlagen	
6.1.3	Nebenanlagen zur technischen Versorgung	

6.2	Maß der baulichen Nutzung	
6.2.1	Höhe baulicher Anlagen	
6.2.2	Grundflächenzahl – GRZ -	
6.2.3	Geschossflächenzahl – GFZ -	
6.3	Bauweise und überbaubare Flächen	
6.4	Stellplätze und Garagen	
6.5	Festsetzungen zur Verkehrserschließung	
6.5.1	Private Verkehrsflächen	
6.5.2	Straßenbegrenzungslinien	
6.5.3	Vorsorge Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
6.6	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
6.6.1	Schallemissionen vom angrenzenden Sportplatzgelände	
6.6.2	Straßenverkehrslärm	
6.6.3	Gewerblicher Lärm	
6.7	Flächenvorsorge für Abfall- und Wertstoffeffassung	
6.8	Nachrichtliche Übernahmen	
6.8.1	Belange der Bodendenkmalpflege	
6.8.2	Belange des Denkmalschutzes	
6.8.3	Belange der Kampfmittelbelastung	
7.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 33
7.1	Gestaltung städtebaulicher Räume	
7.1.1	Boden	
7.1.2	Dachneigung	
7.2	Einfriedung der Baugrundstücke	
8.0	Grünordnerische Festsetzungen	Seite 35
8.1	Belange des Umweltschutzes	
8.2	Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Pflanzungen und zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft	
8.3	Grün- und Grundstücksfreianlagen	
9.0	Finanzielle Auswirkungen der Planung	Seite 36
10.0	Bilanz	Seite 37
10.1	Städtebau	
10.2	Wohnbau	
10.3	Erschließung	
11.0	Vollzug der Bebauungsplanung	Seite 38
11.1	Vorbereitende Maßnahmen	
11.1.1	Bodendenkmalpflege	
11.1.2	Bodenordnung	
11.1.3	Bodenschutz	
11.2	Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung	
11.3	Sicherung der Planung	

1.0. Allgemeines zum Planverfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen der Bebauungsplanung sind:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 veröffentlicht im BGBl. I S. 1818
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung - PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**
vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)

1.2. Anlass der Planung

Im Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus (STUK) ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Aktivierungsgebiet ausgewiesen. Durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus ist am 27.11.2002 im Rahmen des Beschlusses zum Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus (Beschl.-Nr. IV-051-42/05) beschlossen worden, das Aktivierungsgebiet Schlachthof zur Verbesserung des Angebotspotenzials für Eigenheimbau zur Verfügung zu stellen. Dies erfordert konzeptionelle wie planungsrechtliche Vorbereitungen der Kommune sowie ein Ausloten von Fördermöglichkeiten für die Vorbereitung und Erschließung.

Der Beschluss ist als Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Abwägung im Rahmen alternativer Überlegungsmöglichkeiten einzustellen.

Ziel des Beschlusses ist die Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen für die Befriedigung des Bedarfes an Wohneigentum, die in Übereinstimmung mit dem Stadtumbaukonzept und dem Stadtentwicklungskonzept steht. Es bedarf einer förmlichen Planverfahrens zur Abklärung und Abstimmung der gebietlichen Entwicklungsziele mit den Interessen der öffentlichen Belange Naturschutz, Altlasten, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz und Hochwasserschutz sowie mit den nachbarlichen Interessen.

Im Anhang zum STUK wird für das Aktivierungsfläche Schlachthof angegeben:

Gebietsfläche	9 ha
Potenzielle WE	388 bei GFZ 0,8
Bodenwert	100 € (Bodenrichtwertkarte 01/2002) bei GFZ 1,0
Verfügbarkeit	kurzfristig
Priorität	II

Die derzeit brachliegende Fläche ist ein innerstädtisches Areal mit hoher Lagegunst und wird als Potenzial für die Verbesserung des Angebotes an eigentumsbildendem Wohnungsneubau angesehen.

Vom Vorhabenträger und Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der Stöber Planen und Bauen GmbH & Co. KG, wurde die Absicht zur Umwidmung der Brache des ehemaligen Schlachthofes von einer Industrienutzung in eine Wohnnutzung im Sinne von § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB

beantragt. Dem Antrag ist mit dem Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan und der Bestimmung der kommunalen Planungsziele entsprochen worden.

Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) festsetzen und begründen.

Das betreffende Gebiet liegt zur Zeit im unbeplanten Innenbereich. Die beabsichtigte Nutzungsänderung und die Realisierung von stärker schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind ohne verbindliche planungsrechtliche Maßnahmen der Stadt unzulässig.

Die Stadt Cottbus kann selbst planungsrechtlich kurzfristig nicht tätig werden. Aus diesem Grunde wird die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung zur Aktivierung von innenstadtnahen Wohneigentumsflächen gemäß der Ermächtigung in § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf den Vorhabenträger übertragen.

Der Vorhabenträger hat Planungsbüros und Gutachter mit der Erarbeitung

- eines Bebauungsplan-Entwurfs
- einer Umweltprüfung
- einer Schallimmissionsprognose Sportlärm
- einer Baugrund- und Altlastenuntersuchung und
- einer Erschließungskonzeption

beauftragt.

Der Vorhabenträger ist bereit, die Kosten der erforderlichen Maßnahmen der Vorbereitung und Durchführung zu übernehmen.

1.3. Planungsziele

Kommunales Planungsziel ist die Umnutzung der brachliegenden, bis Anfang der 90er Jahre als Schlachthof genutzten Fläche. Vorrangig soll mit der Umnutzung ein zentrumsnahes Angebot an anspruchsvollem Wohneigentum von hoher städtebaulicher, ökologischer und wohnfunktionaler Qualität geschaffen werden. Ein Wohnen in guter Nachbarschaft und mit vielen Möglichkeiten individueller Entfaltung ist das Ziel der Projektentwicklung und für den städtebaulichen Entwurf. Die Lage an der Spree ist dabei ein wesentliches und identitätsstiftendes Merkmal.

Die Bebauung soll überwiegend von Wohnnutzung geprägt werden und sich als großzügig hinsichtlich des Umfangs und der Qualität der gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen erweisen. In einer zwei – bis viergeschossigen Architektur soll ein Mix aus gereihten Häusern und Einzelhäusern für jeweils nicht mehr als 8 Familien und eine städtebauliche Hochwertigkeit und Exklusivität erreicht werden. Die ökologische Ausrichtung des Wohnungsbaus soll sich in der Realisierung von Niedrigenergiehäusern, Sonnenenergienutzung, dem Einsatz der Gas-Brennwert-Technik und der Nutzung des Regenwassers widerspiegeln.

Mit dem Projekt wird eine Wohnnutzung angestrebt, die ein Gefühl von Leben wie im Urlaub schafft. Daher werden sowohl erholsame Ruhe und abgeschiedene Privatheit als auch Möglichkeiten der menschlichen Begegnung, des Präsentierens und Flanierens vorgesehen. Kleine dienstleistende Einheiten (Tagesbar, Vereinsclub, Wochenendcafé) sollen sich an urbanen Plätzen bzw. in Verbindung mit dem Wasser situieren. Wichtige Teile des Plangebietes sollen städtisch anmuten und das Gebiet mehr als ein reiner Ort des naturnahen Siedelns sein.

Die Hauptwege des Gebietes werden an den Spreegrünraum angeschlossen. Ein promenadenartiger Ausbau des vorgelagerten Weges an der Spree soll den Erholungs- und Bewegungsraum auch für die Allgemeinheit erweitern. Bei Erhalt des Turmes soll dieser wie ein freistehender Campanile einen öffentlichen Platz, quasi ein Zentrum des Gebietes, markieren.

Beruhigt gestaltete Verkehrsflächen sollen sich in Richtung Spree orientieren und für den allgemeinen Fußgängerverkehr durchlässig sein. Ansonsten müssen sie die für Eigentümerzufahrt und Sonderfahrzeuge

notwendige Funktionalität aufweisen und sollen als Mischnutzungsbereiche in privater Trägerschaft nur langsam zu befahren sein.

Mit dem Mix aus verschiedenen Bau- und Wohnformen soll ein vielfältiges Angebot an Bebauungsmöglichkeiten entstehen. Es sind folgende Typologien vorzusehen:

- Große Villen auf Parzellen über 1.000 m²
- Stadtvillen auf Parzellen bis 750 m²
- Apartmenthäuser mit Etagenwohnungen
- Einzelhäuser in offener Bauweise
- Gereihete Stadthäuser unterschiedlicher Frontbreite

Das Planverfahren soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB schaffen.

1.4. Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat im Juli 2004 der Stadt auf der Grundlage des Stadtumbaukonzeptes entwickelte, alternative Varianten für eine gebietliche Umnutzung vorgelegt und die planungsrechtliche Zulässigkeit angefragt.

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet mit dem Aufstellungsbeschluss vom 27.10.2004 (Beschluss-Nr. IV-063-11/04) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Die Aufstellung wurde im Amtsblatt der Stadt Cottbus vom 20.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde der für die **Landesplanung und Raumordnung** zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 23.08.2004 angezeigt und nach den Zielen der Raumordnung angefragt.

Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung (Reg.-Nr. GL7 - 0705/2004) vom 20.09.2004 weist aus, dass die angezeigte Planungsabsicht in Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung steht.

Eine **vorgezogene Information und erste Beteiligung von Fachämtern der Stadtverwaltung Cottbus** fand mit Schreiben vom 24.06.2004 statt.

Eine erneute Beteiligung dieser Ämter sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Rahmen des Verfahrens nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) mit Schreiben vom 05.11.2004 durchgeführt worden. Zahlreiche Behörden nutzten den Verfahrensschritt zur Äußerung in Bezug auf Bereich und Ziel der Bebauungsplanung und hatten Gelegenheit, den angemessenerweise verlangten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu bestimmen sowie Erkenntnisse über den Umweltzustand der betroffenen Grundstücke vorzubringen.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die sich mit der Neubebauung des Gebietes ergeben könnten, sind nicht aufgezeigt worden.

Der **Vorentwurf** zum Bebauungsplan ist in der Fassung vom 20.04.2005 dem Plangeber vorgelegt worden. Vorentwurf und Begründung sind nach den Hinweisen des Plangebers ergänzt und korrigiert in der Fassung 10.06.2005 als **Entwurf** zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vorgelegt worden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Erörterungsveranstaltung am 30.06.2005 statt.

Mit Schreiben vom 01.07.2005 sind durch die Stadt **Stellungnahmen von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom für die Planaufstellung zuständigen Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadtverwaltung Cottbus geprüft. Anregungen und Hinweise, soweit für die Bebauungsplanung relevant, wurden in die für die Offenlage bestimmte Planfassung vom 06.09.2005 bzw. in die zugehörige Begründung eingestellt.

1.5 Geltungsbereich

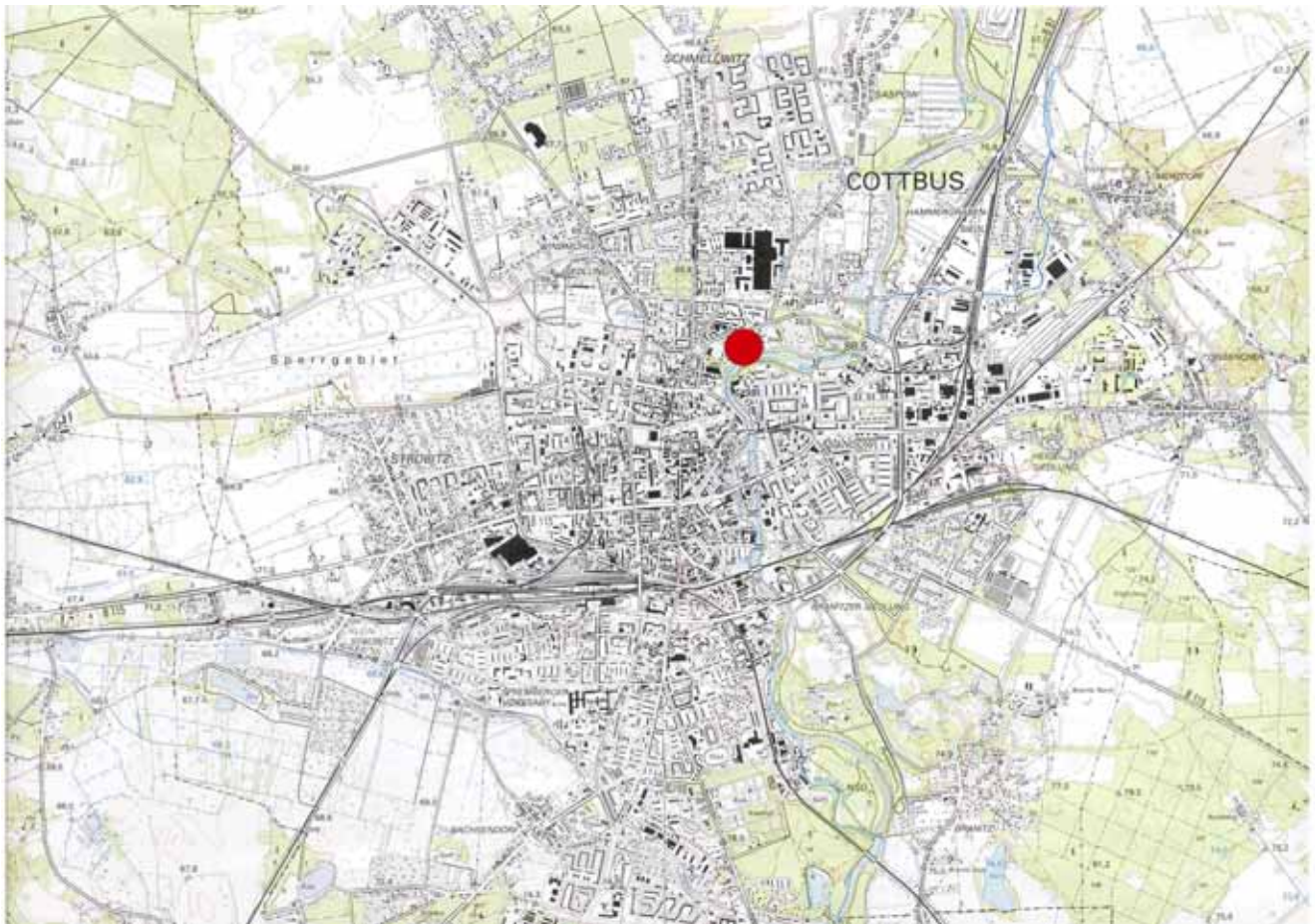
Entsprechend der Antragstellung des Vorhabenträgers wird für folgende Flurstücke der Gemeinde Cottbus die Bebauungsplanung durchgeführt:

Gemarkung	Brunschwig
Flur 61	Flurstück 23 Trennstück aus Flurstück 24 (1.696 m²)
Flur 62	Flurstück 187 und 190
Gemarkung	Sandow
Flur 87	Flurstück 16

2.0 Bestandsbeschreibung

2.1. Lage des Plangebietes

Übersicht



Das Bebauungsplangebiet liegt nordöstlich der Innenstadt von Cottbus im Stadtteil Schmellwitz. Bis zur Innenstadt (Altmarkt) sind es ca. 900 m Luftlinie.

Das Plangebiet streckt sich von der Schlachthofstraße bis zur Spree. Das eingefriedete Gelände der Schlachthofstr. 17 grenzt im Süden an den Spreeuferweg (K.-Kollwitz-Ufer). Im Osten schließt sich jenseits der Einfriedungsmauer ein öffentliches Wegegrundstück und die Sportanlage Schlachthofstraße an. Im Westen liegen Landesgrundstücke des ehemaligen Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamtes brach. Weiter westlich schließen weitere brachliegende Flächen des Landes Brandenburg an.

Am gegenüberliegenden Ufer der Spree befindet sich der Stadtteil Sandow.

Das Plangebiet liegt an der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Schlachthofstraße und ist verkehrsmäßig über zwei Grundstückszufahrten ausreichend erschlossen.

2.2. Flächennutzung

Die gesamte Plangebietsfläche war bis zum Brachfallen Industriefläche mit der Nutzung Schlachthof.

In Summe haben die Flurstücke des Vorhabenträgers eine Gesamtgröße von 26.235 m². Davon sind im Ergebnis der Analyse des Umweltberichtes zur Zeit

ca.	9.437 m ² bebaut und
ca.	16.317 m ² befahrbar befestigt.

Es wird mit der Bebauungsplanung und den veränderten Nutzungsmöglichkeiten nach dem weitestgehenden Abbruch von Gebäuden und Anlagen eine wesentliche Reduzierung der Überbauung und Versiegelung eintreten.

Die angrenzende Nachbarschaft stellt sich in den Flächennutzungen als vielfältig dar. Die Wohnnutzung ist dabei nicht prägend.

Im Osten befindet sich eine kommunale Sportanlage, die für Ballspiele und Leichtathletik vom Vereinssport (Fußball, Rudern, Schwimmen), dem Schulsport, dem Dienstsport der Polizei und des BGS sowie von Freizeitsportlern, der Freiwilligen Feuerwehr und von Kindertagesstätten genutzt werden kann.

Südlich befindet sich ein öffentlicher Grünzug mit der Spree als Gewässer I. Ordnung. Das westlich angrenzende Grundstück liegt brach. Letzte Nutzung war eine Gemeinbedarfsnutzung mit dem Zweck Öffentliche Verwaltung (Ämter des Landes Brandenburg). Jenseits der nördlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Querschnittsbreite ca. 30 m) grenzen Grundstücke an, die offen bzw. geschlossen mit 3- und 4- geschossigen Mietwohngebäuden bebaut sind.

Besondere Einfügungsanforderungen im Sinne des Bauordnungsrechtes gehen von der Nachbarschaft nicht aus. Nach dem Maß derzeitiger Überbauung ist die Nachbarschaft allgemein als gering überbaut anzusehen.

2.3 Erschließung

Die Plangebietsfläche ist über die Schlachthofstraße öffentlich und übergebietslich angebunden. Schlachthofstraße und die Grundstücksanschlüsse sind ausreichend leistungsfähig und können auch die Verkehre aus der neuen Nutzung aufnehmen.

Das Grundstück hat rechtlich zwei Anbindungen an die Schlachthofstraße. Von dort erfolgte in der Vergangenheit die innere Erschließung der Schlachthofnutzung. Für den Ausbau der Grundstückszufahrten sind Maßgaben des Ordnungsamtes Abt. SVB (Stellungnahme vom 14.07.2005) abgegeben und vom Tief- und Straßenbauamt bei der Ausführung zu berücksichtigen.

Übergebietsliche Wegeverbindungen durch das Gelände sind bisher ausgeschlossen, da das Grundstück komplett eingefriedet ist. Südlich tangiert ein gesamtstädtisch bedeutender Fuß- und Radweg entlang der Spree das Planungsgebiet.

2.4. Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sind entsprechend der Stellungnahmen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum keine Denkmale und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) bekannt. Gegen die Planung bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken.

Im Hinblick auf Bodendenkmale muss immer damit gerechnet werden, dass bei Erdarbeiten Funde gemacht werden. Daher macht der Träger des Belanges Bodendenkmalpflege auf das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215) aufmerksam. Es erfolgen die nachrichtlichen Textübernahmen aus dem § 11 BbgDSchG.

2.5. Gebäudebestand

Die Gebäude auf dem Gelände können grob in 2 Bauepochen eingeteilt werden. So gibt es die ursprüngliche Bebauung mit Industriearchitektur, die sich in der Ziegelsichtigkeit darstellt. Später und besonders nach dem 2. Weltkrieg erfolgten elementierte Ergänzungs- und Anbauten mit Betonoberflächen.

Die größte Flächenausdehnung nimmt die Halle des Schlachthofes ein, welche in drei große Abschnitte in Ost-West-Richtung unterteilt ist. Die Halle wird auf Grund der Gliederung in mehrere Räume im Innenraum als Ganzes nicht erlebbar. Südseitig ist ein Kopfgebäude über die gesamte Breite ausgebildet, welches von einem Turm, der als Wasserturm diente, überragt wird.

Einzelstehend am Eingang zum Grundstück im Norden ist eine dreigeschossige Ziegelsteinvilla situiert. Das Gebäude ist bis zum First 12,6 m hoch und hat eine flachgeneigtes Dach.

Das höchste Gebäude ist das Heizhaus, welche sich wie ein Riegel zwischen Halle und Spree zwängt. Angegliedert an das Kraftwerk ist ein Ölbehälter aus Stahl. Das Grundstück wird von einem Schornstein überragt. Kleinere Trafostationen sind über das gesamte Grundstück verteilt. Ansonsten ist die gesamte Bebauung ruinös und soll größtenteils abgebrochen werden.

Die Villa an der Schlachthofstraße ist äußerlich gut erhalten. Sie besitzt einen baukulturellen Wert und sollte erhalten und wieder genutzt werden. Auch könnte der Turm am südlichen Ende der Halle (Höhe 15,8 m) zum Wahrzeichen des Quartiers werden, wenn er in ein Wohnensemble integriert wird und von der Spree optisch erlebbar bleibt.

2.6. Umweltzustand

Der Landschaftszustand ist im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung des Bebauungsplans) erfasst und beschrieben. Der Umweltbericht bezieht die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter in die Bestandsaufnahme und Bewertung ein. Dabei sind im gegenwärtigen gebietlichen Bestand die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter nicht von Bedeutung.

Prognostisch wichtigstes Schutzgut im Gebiet ist der Mensch. Für die Bewertung sind im Weiteren der Begründung Aspekte des Gesundheitsschutzes (Lärm) und der Wohn- und Erholungsqualität betrachtet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem BbgNatSchG.

Das Landschaftsschutzgebiet „Spreeaue - Cottbus Nord“ erstreckt sich bis zur westlichen Grenze der Sportplatzanlage. Entlang der Schlachthofstraße verläuft eine nach § 31 BbgNatSchG geschützte Baumallee. .

2.7. Lärm

Lärmemissionen durch angrenzende Nutzungen waren für die bisherige Industrienutzung unbeachtlich. Mit der beabsichtigten Umnutzung ist die Einhaltung geltender Richtwerte nachzuweisen.

§ 2 Abs. 2 der 18. BImSchV regelt die für die Ausweisung von Wohngebieten anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW):

Allgemeines Wohngebiet

tags	außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
	werktags 6.00 - 22.00 Uhr	
	sonn- und feiertags 7.00 - 22.00 Uhr	
tags	innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)
	werktags 6.00 - 8.00 Uhr	
	13.00 - 15.00 Uhr	
	20.00 - 22.00 Uhr	
	sonn- und feiertags 7.00 - 9.00 Uhr	
	13.00 - 15.00 Uhr	
	20.00 - 22.00 Uhr	

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die genannten Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) übersteigen. Die Überschreitung der genannten Richtwerte ist 18 x im Jahr möglich.

Von Nutzungen der östlich gelegenen Sportplatzanlage Schlachthofstraße können Lärmemissionen (Sportlärm) auf die zukünftige Nutzung ausgehen, deren Beachtlichkeit eingangs der Bebauungsplanung durch den Plangeber festgestellt wurde.

Der Vorhabenträger hat eine Schallimmissionsprognose (Sportlärm) vorgelegt, die von der Stadt in die Abwägung einbezogen wird. Die Prognose kann auf Dauer im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadtverwaltung Cottbus eingesehen werden.

Der Planträger hat als Grundlage für die Überprüfung der Vereinbarkeit von angegebener Sportplatznutzung mit der angrenzend neu geplanten Wohnnutzung im Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GWJ (Bericht vom 03.06.2005) mögliche Konfliktpotenziale geprüft und bewertet.

„Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Grundlage der genutzten Bewertungsbasis und der derzeitig und im Rahmen der Beauftragung erkennbaren Nutzung eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit beider Nutzungen gegeben ist.“

Der Sportbetrieb auf der östlichen Teilfläche (Platz A – Rasenplatz mit Rundlaufbahn) trägt sehr unwesentlich zum Gesamt-Beurteilungspegel bei. Aus dem derzeitigen Spielbetrieb lassen sich keine Konflikte erwarten. Wesentlich größer ist der Einfluss der Nutzungen der Plätze B (Hartplatz) und C (Übungsfeld an der Schlachthofstraße). Obwohl unter der derzeitigen Nutzungsansatz eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten nicht erkennbar ist, wird wegen der relativen Unsicherheit des Nutzungsansatzes Freizeitsport empfohlen, „die Freizeitnutzung besser zu steuern und nicht mehr unkontrolliert zu zulassen“. Insbesondere gilt das für die Nutzungszeiträume nach 21.00 Uhr und am Sonntag zwischen 13.00 und 15.00 Uhr.

Sportfeste mit elektroakustischer Beschallung auf dem Platz A gelten als seltene Ereignisse im Sinne von Pkt. 1.5 der 18. BImSchV, da sie nur an wenigen Tagen des Jahres stattfinden. Die für diesen Fall prognostizierten Mittelungspegel (bis 65 dB) überschreiten die vorgenannten allgemeinen Immissionsrichtwerte. Die für den seltenen Fall geltenden Beurteilungspegel (65 dB in der Ruhezeit und 70 dB außerhalb der Ruhezeit) werden aber an der Plangebietsgrenze nicht überschritten.

2.8 Altlasten

Das Planungsgebiet ist eine Altlastenverdachtsfläche und im Kataster unter Nr. 010252 0595 geführt. Bei der Stadt liegt nur eine Ersterfassung vor. Angaben zu möglichen Kontaminationen sind durch ein Gutachten zur Erforschung der Gefahrenlage in Verantwortung des Vorhabenträgers beigebracht worden.

Die Untersuchung liegt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vor. Belastungen wurden analytisch nicht nachgewiesen. Der Gefahrenverdacht hat sich nicht bestätigt.

Eine Kennzeichnung von Flächen mit Nutzungseinschränkungen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die geplante Wohnnutzung ist mit den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung vereinbar.

2.9 Geologische und hydrologische Situation

Der Baugrund ist für die geplante Nutzung generell geeignet. Gründungstechnische Empfehlungen und bautechnische Hinweise für die Anlage von Versickerungsanlagen gibt das vom Planträger beauftragte Baugrundgutachten.

Im Ergebnis der hydrologischen Baugrunduntersuchung stellt die Untere Wasserbehörde in der Beteiligung (Schreiben vom 12.08.2005) fest, dass das Plangebiet nicht als hydrologisch günstig anzusehen ist. Es können besondere Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (Bodenaustausch) erforderlich werden.

In Teilen des Geltungsbereiches kann eine Versickerung wegen hohen Grundwasserstandes nicht bzw. an belasteten Standorten nur nach Bodenaustausch zugelassen werden.

Das Grundstück befindet sich im allgemein gefährdeten Hochwasserschutzgebiet. Bei Hochwasser ist mit Flächenvernässungen und Grundwasseranstieg zu rechnen. Weitergehende Auswirkungen können nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

Das Geländere Relief ist weitgehend eben. Die Höhenunterschiede liegen zwischen 70 m ü. NHN und 71 m ü. NHN.

Der Pegel der angrenzenden Spree wird beeinflusst vom oberhalb liegenden kleinen Spreewehr und unterhalb liegenden großen Spreewehr. Er lag an der Sandower Brücke am 20.06.1994 bei 68,8 m ü. NHN und an der Sanzebergbrücke am 11.11.1997 bei 68,5 m ü. NHN. Der Mittelwasserstand der Spree liegt geringfügig über der Stauhöhe des Großen Spreewehrs (68,38 – 68,55 müNN).

Der Wasserstand der Spree wird bei Hochwasser weit überschritten. Nach Angabe des Landesumweltamtes vom 17.08.2005 liegt der HW100 der Spree in Höhe des Bearbeitungsgebietes bei 70,7 m üNN. Daraus leitet sich ab, dass ein Jahrhunderthochwasser etwas unterhalb der als maßgebend festgesetzten Geländehöhe nach § 18 Abs. 1 BauNVO (70,9 m üNHN) liegt.

Die Grundwasserhorizonte sind wegen der Nähe der Spree allgemein als oberflächennah anzusehen.

Das Plangebiet besitzt nach Ermittlung im Rahmen der Umweltprüfung gegenwärtig einen Anteil von ca. 89 % versiegelter Bodenfläche.

Das Gebiet liegt außerhalb der Rohstoffvorrang- und Rohstoffvorsorgeflächen der Region Lausitz-Spreewald.

3.0 Berücksichtigung grundsätzlicher städtebaulicher Belange

3.1 Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse

i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im inneren Bereich der Stadt und ist eine prioritäre Aktivierungsfläche der Stadt Cottbus zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Bürger (STUK 2002). Insofern bietet der Bebauungsplan dem wichtigsten Schutzgut der Umweltprüfung, dem Menschen, Möglichkeiten seine Lebensverhältnisse ohne Inanspruchnahme von unverbauter Natur zu verbessern. Die Alternative zur Umnutzung ist die weitere Entwicklung von Flächen im Außenbereich der Stadt oder ihrer Siedlungsbereiche (Dorfkerne).

Die im südlichen Teil des Stadtteils Schmellwitz vorhandenen Einkaufs- und Dienstleistungsstätten befinden sich in einer Entfernung von ca. 400 m Luftlinie (TKC-Einkaufscenter) und sind über das vorhandene Straßennetz unmittelbar und sehr gut erreichbar. Die Einrichtungen decken den Tages-, den Wochen- und in einzelnen Sortimenten auch den aperiodischen Bedarf grundlegend ab.

Die vorhandenen Angebote an Kindertagesstätten, Schulen, medizinischen Einrichtungen und Einrichtungen der Jugend- und Altenfürsorge in den Einrichtungen der Stadtteile Brunschwig, Schmellwitz und Sandow und im Bereich der Universität haben ausreichende Kapazitäten, um die durch den Zuwachs von maximal 85 Wohnungen mit insgesamt bis zu 255 Einwohnern entstehenden Bedarfszunahmen abzudecken.

Die Wegeverbindungen sind über das Straßen- und Radwegenetz ausreichend ausgebaut.

Die Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 1 BauGB ergab:

Durch den Bebauungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.

3.2 Wohnbedürfnisse, Bewohnerstrukturen und Bevölkerungsentwicklung

i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 1 BauGB ergab, dass durch den Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Wohnens, der Sozialstruktur und der Bevölkerungsentwicklung erwartet werden.

3.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Belange von Bildung, Sport, Erholung und Freizeit i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Die Umnutzung der bisherigen Industriefläche zu einer Wohnbaufläche verändert die Randbedingungen für die Nutzung des angrenzenden öffentlichen Sportplatzes. In Übereinstimmung mit den kommunalen Absichten einer Verbesserung von Ordnung und Sicherheit der Sportanlagen empfiehlt die Schallimmissionsprognose Maßnahmen zur Gewährleistung einer kontrollierten Freizeitsportnutzung.

Die Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 1 BauGB ergab:

Durch den Bebauungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Kultur, des Sportes, der Erholung und der Freizeit erwartet.

3.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB

Die Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 1 BauGB im Zeitraum ergab:

Durch den Bebauungsplan werden keine Auswirkungen auf die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes erwartet.

Landschafts- und Stadtbild werden durch die Umnutzung und Umgestaltung des ehemaligen Schlachthofes verändert. Das grundlegende städtebauliche Konzept wird im Kapitel 5 beschrieben.

Der Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde, dass das Landschaftsbild durch eine Neubebauung nicht positiv entwickelt wird, steht im Grundsatzwiderspruch zum Stadtumbaukonzept für den Geltungsbereich. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Unterlassen einer Neubebauung steht nicht in Übereinstimmung mit den kommunalen Aktivierungszielen. In rein umweltbezogener Betrachtung stellt der Träger des Belanges Landschaftsbild in der Beteiligung (Schreiben vom 12.08.2005) fest, dass nur bei „einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Flächen“ bzw. durch „natürliche Sukzession“ von einer positiven Entwicklung die Rede sein kann.

3.5 Kirchliche und religiöse Belange i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 1 BauGB ergab:

Durch den Bebauungsplan werden keine kirchlichen und religiösen Belange berührt.

3.6 Belange des Umweltschutzes i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 1 BauGB ergab:

Im Rahmen des Scoping-Verfahrens sind Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere vom Vorhabenträger nicht vorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung von den Trägern des Belanges Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht mitgeteilt worden. Ziele und Schutzzwecke von Schutzgebieten (FFH, NSG und LSG) werden mit dem Bebauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt.

Parallel zur Bebauungsplanung ist eine Umweltprüfung erfolgt und im Umweltbericht belegt worden, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltschutzes vermieden werden und sich mit der Umwidmung eine allgemeine Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ergeben wird. Insofern bedeuten Abbruch der alten Industrieanlagen und Entsiegelung von Fahrverkehrsflächen einen ökologischen Gewinn, der durch die Neuerschließung und Neubebauung zu Wohnzwecken nicht annähernd wieder aufgebraucht wird. Für die Prüfung von Alternativen zu einer baulichen Nutzung besteht wegen des Entwicklungsgrundsatzes (§ 8 Abs. 2 BauGB) keine kommunale Pflicht.

Die Wirkungen der Bebauungsplanung auf die Schutzgüter sind:

Mensch	nicht erheblich (Umweltbericht S. 18)
Pflanzen und Tiere	wenig erheblich (Umweltbericht S. 19)
Boden	positiv (Umweltbericht S. 19)
Wasser	nicht erheblich (Umweltbericht S. 19)
Luft und Klima	nicht erheblich (Umweltbericht S. 20)
Landschaftsbild	erheblich positiv (Umweltbericht S. 20)
Kultur und Sachgüter	nicht erheblich (Umweltbericht S. 20)

Der Umweltbericht kommt in seiner Prognose zusammenfassend zur Einschätzung, dass sich der Zustand aller Schutzgüter „nach erfolgter Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vermeidungs-“,

Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erheblich verbessern wird.“ (Umweltbericht S. 21)

Die nachteiligen und unvermeidlichen Wirkungen auf die Schutzgüter können ausgeglichen werden.

Nach erfolgter Abwägung wird die Stadt die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zusammenfassen.

3.7 Belange der Wirtschaft i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Die Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 1 BauGB ergab:

Die Aufstellung des Bebauungsplans berührt die Belange der gewerblichen Wirtschaft. Mit der Bebauungsplanung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Mitgliedsunternehmen der Industrie- und Handelskammer gesehen.

Durch die Planung werden keine bergbaulichen und geologischen Belange berührt.

3.8 Belange des Personen- und Güterverkehrs i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Die Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 1 BauGB ergab:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Belange des Personen- und Güterverkehrs berührt. Auf die Linienführung und die an der Schlachthofstraße gelegenen Bushaltestellen wirkt sich die Bebauungsplanung und die damit vorbereitete Ansiedlung von potenziellen Kunden des Öffentlichen Personennahverkehrs nicht nachteilig aus.

3.9 Übergeordnete planerische Belange i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 10 und 11 BauGB

Die Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 1 BauGB ergab:

Durch den Bebauungsplan werden keine planerischen Belange des Bundes und des Landes berührt. Das Land Brandenburg hat als Eigentümer der angrenzenden Flurstücke 13, 14 und 15 (Flur 61) keine Äußerung im Rahmen der Beteiligung zur Planung abgegeben.

3.10 Belange von Nachbargemeinden i. S. von § 2 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 1 BauGB ergab:

Durch den Bebauungsplan werden keine raumordnerisch und landesplanerisch den angrenzenden Gemeinden zugewiesene Funktionen nachteilig berührt.

4.0 Übergeordnete und angrenzende Planungen

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Cottbus ist gemäß § 10 LEPro als Regionales Entwicklungszentrum des Städtekrans eingestuft und das Oberzentrum in der Region Lausitz-Spreewald. Davon abgeleitet, hat die Stadt ein bedarfsentsprechendes Angebot an Siedlungsflächen bereitzustellen.

Das Plangebiet trägt dazu bei, Angebote zu schaffen, die der weiteren Abwanderung von Einwohnern ins Umland des Oberzentrums entgegenwirken und die gemäß Stadtumbaukonzept für eine Wohnentwicklung zu aktivieren sind.

Die Planung steht entsprechend der Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 20.09.2004 und 01.08.2005 in **Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung** des Landes Brandenburg, so dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist (Reg.-Nr. GL 7 - 0705/2004).

4.2. Regionalplan

Die für die Regionalplanung Region „Lausitz-Spreewald“ zuständige Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat in ihren Stellungnahmen vom 16.11.2004 und 27.07.2005 keine Einwände zur Planung erhoben. Grundsätze und Ziele der Regionalplanung sind nicht verletzt.

4.3. Flächennutzungsplan (FNP) und Stadtumbaukonzept (STUK)

Die Stadt Cottbus hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der FNP stellt für den Bereich Wohnbauflächen dar.

Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück liegt seit mehreren Jahren brach und soll nicht als Gewerbe- oder Industriestandort erhalten bleiben. Als zukünftige Flächennutzung ist eine wohnbaulichen Bodenflächennutzung vorbereitet. Gemäß FNP 2003 soll die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) zukünftig bei 1,2 liegen.

Im durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen STUK wird empfohlen, Dichte und Überbauung des als Aktivierungsgebiet in der Stadtumbaukulisse dargestellten Bereiches den aktuellen Nachfragegegebenheiten anzupassen. In Aktivierungsgebieten wird das „innerstädtische Wohneigentum“ mit meist geringer Geschosszahl und nur wenigen Wohnungen pro Grundstück angestrebt. Daher ist die Festsetzung einer GFZ von 1,2 nicht erforderlich. Das STUK hat besonders für die westlich angrenzenden Grundstücke ein Änderungserfordernis des FNP begründet.

Unter Beachtung genannter Aussagen und Empfehlungen von FNP und STUK stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang mit den übergeordneten Entwicklungszielen der Stadt.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird unter den genannten Voraussetzungen hinreichend entsprochen.

4.4. Sonstige Planungen

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat im Jahr 2004 beschlossen, das Spreegrün als nachhaltige Maßnahme anlässlich des 850-jährigen Stadtjubiläums (Beschluss-Nr. OB-002-47/03) aufzuwerten. Bebauungsplanrelevante Inhalte des Beschlusses waren im Rahmen der Behördenbeteiligung durch den Träger der Planung nicht ausgewiesen. Die Umsetzung erfolgt über eine Fachplanung im Auftrage der Stadt.

Weitere für die Bodennutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans relevante kommunale Planungen sind nicht bekannt und im Rahmen der Mitteilungspflicht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 und 4 BauGB in den Stellungnahmen in der Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 1 BauGB nicht zur Verfügung gestellt worden.

5.0 Städtebauliches Konzept

5.1. Nutzung

Die Bebauungsplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohnhäusern, freistehend bzw. gereiht, eröffnen. Angestrebt wird selbstgenutztes Wohneigentum auf realer Parzelle oder als Sondereigentum im Rahmen einer Wohneigentümergeinschaft (WEG).

Als Gesamtzahl von Wohnungen pro Gebäude (Grundstück) sollen bei Realeigentum maximal 3 Wohnungen je Parzelle und bei Sondereigentum bis zu 8 Wohnungen pro Gebäude (Grundstück) möglich sein.

Der städtebauliche Entwurf strebt eine überwiegende Wohnnutzung an. Nichtwohnnutzungen, nicht störende, gewerbliche (z.B. gastronomische) Einrichtungen sollen als Beimischung zulässig sein, um besonders den Platzsituationen Platz A und B auch funktional eine städtische Anmutung zu geben. Eingeschränkt soll der Bebauungsplan allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nichtwohnnutzungen in allgemeinen Wohngebieten ermöglichen.

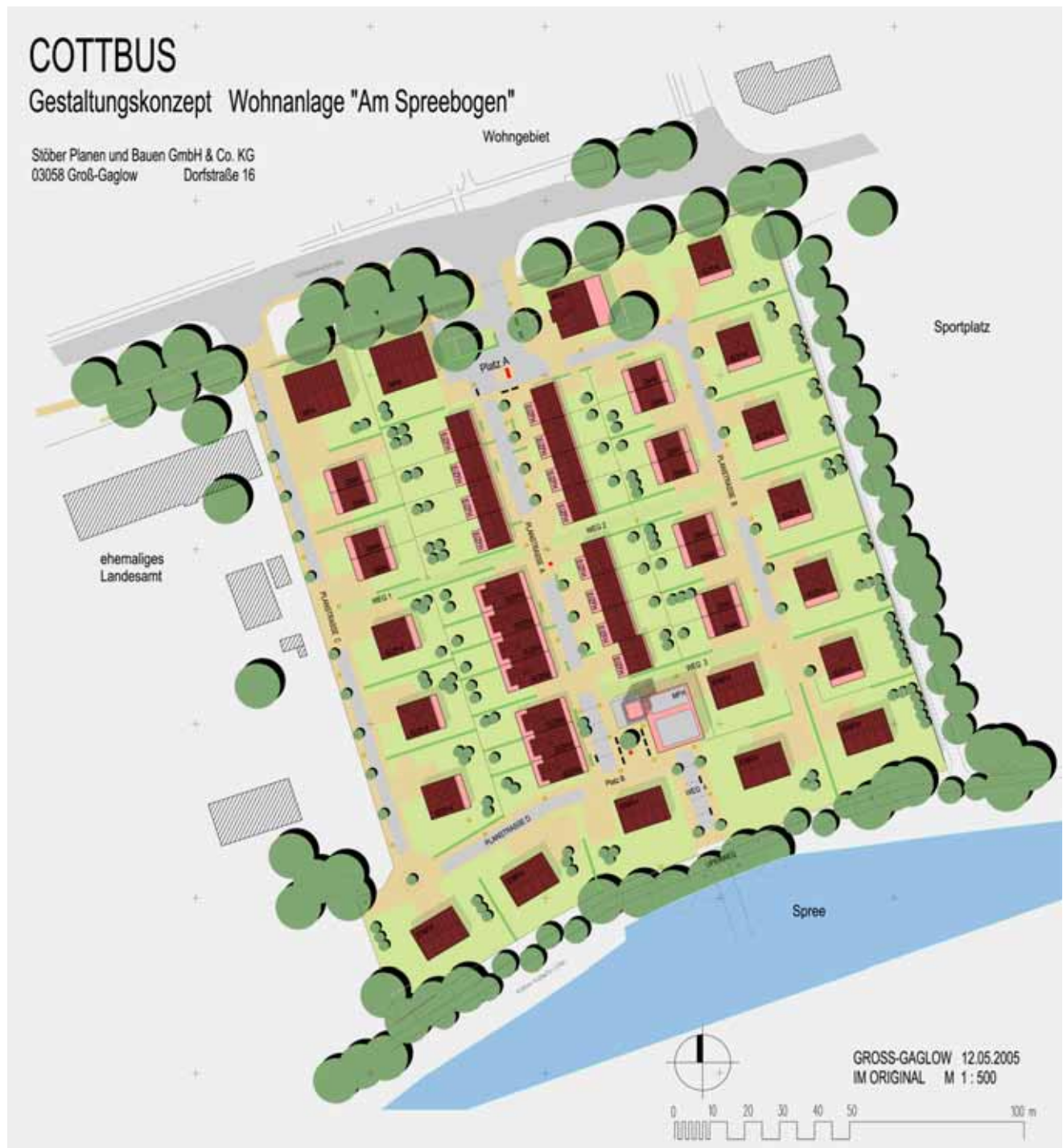
Aus den Bedingungen der Nachbarschaftsnutzungen ergibt sich die Notwendigkeit, die Flächen als allgemeine Wohngebietsnutzung zu entwickeln. Die Ungestörtheit der reinen Wohnnutzung kann und soll nicht geboten werden. Gebietsquerungen für Fußgänger und Radfahrer sind ebenso Ziel der Stadtplanung wie die Offenheit der fahrwegeseitigen Gebäudevorflächen. Dabei sind Markierungen im begehbar auszubildenden Bodenbelag und die Ausstattung mit kleinen Ausstattungselementen empfohlen. Einfriedungen zur Erschließungsseite sollen ausgeschlossen werden.

Das Gebiet soll kein reiner Ort des Siedeln und Wohnens werden, sondern vielmehr funktional und gestalterisch städtische Funktionen, Elemente und Gestaltqualitäten aufweisen. Die Lage in der Nähe der Spree macht das Gebiet zu einem idealen Wohnstandort, der neben den privaten Grundstücksfreiräumen sowohl naturnahe öffentliche Erholungs- und Freizeiträume aufweist, als auch die Vorteile eines zentrumsnahen, gut versorgten Wohnens bietet. Die grundstückerschließenden Verkehrswege sollen als Mischverkehrsflächen ohne die sonst übliche funktionale Unterscheidung in Bereiche für Pkw, Radfahrer und Fußgänger gestaltet werden. Sie sollen als Verkehrsberuhigte Bereiche nach StVO für alle Anlieger und die Sonderfahrzeuge angemessen befahrbar ausgebaut werden und Pkw-Stellplätze für Besucher ausweisen. Sie werden aber nicht in die öffentliche Baulastträgerschaft überführt.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen für das selbstbewusste Bauen soll der Ort mit einer anspruchsvollen, individuellen Architektur großzügig bebaut werden. In Verbindung mit der exklusiven Wasserlage ist eine Bauherrenklientel angesprochen, die auf der Suche nach einem innerstädtischen, zentrumsnahen und exklusiven Wohnstandort ist und durch die Grundstücksgestaltung einen stadtqualifizierenden Beitrag zum Vorteil der Standortidentität leistet.

Unangemessene Nutzungschancen von Nebenanlagen sollen durch Textfestsetzung ausgeschlossen werden.

5.2. Gestaltung



Das neue Wohnquartier soll mit den nördlich gelegenen Stadträumen und dem Grünraum entlang der Spree durch eine nach den Intentionen des Planverfassers hochwertig gestaltete, zentrale Bewegungsachse (Planstraße A) verknüpft werden.

Beginn und Ende der Hauptachse werden mit zwei Plätzen markiert (Platz A und B). Damit wird eine eigenständige, strukturelle Identität und in kleinen umbauten Räumen ein individuelles Stadtfair gestiftet. Die Hauptachse ist das orientierungswirksame Rückgrat des Plangebietes. Eine geschlossene, mehrgeschossige Bebauung in Form von gereihten Stadthäusern entlang dieser Achse und eine fußgängerbereichsartige Gestaltqualität der Bodenflächen verleihen dem Raum eine urbane Anmutung und den angestrebten städtischen Charakter.

Platz A markiert den Eingang des Quartiers an der Schlachthofstraße. Platz B an der Spreeseite der Achse wird vom ehemaligen Wasserturm des Schlachthofes geprägt. Wie ein freistehender Campanile bietet der Ort die Potenz zum kleinen Begegnungszentrum des Quartiers und der Spreespaziergänger. Aus der Verbindung und Verknüpfung mit dem Spreeraum könnte ein Gastronomiebetrieb wie am Bootshaus Sandower Brücke zumindest saisonal zusätzlich die Attraktivität steigern.

Obwohl sicher noch viele Jahre kommunale Zukunftsvision würde eine unmittelbar einbindende Fußgänger- und Radfahrerbrücke nach Sandow das Plangebiet und den nördlich angrenzenden Teil der inneren Stadt durch eine kurze Wegeverbindung zwischen Sandower Zentrum, neuer Wohnanlage und den Sozialeinrichtungen und Dienstleistungsstätten an der G.-Hauptmann-Str. noch attraktiver machen.

Aus diesem Grunde ist eine wegerechtliche Vorsorge im Bebauungsplan erfolgt.

Eine offene Bauweise entlang der Spree hält für alle Wohnungen den Blick in den Spreeraum frei. Auch für die nördlicher gelegenen Grundstücke bleiben Blickbeziehungen (Lücken) auf Wasser und die grüne Spreeperipherie offen.

Die verkehrsberuhigten Straßen B, C und D sind in Bezug auf die Hauptachse gestalterisch nachrangig. Sie sind aber auch verkehrsberuhigt und frei von straßenartiger Gliederung und Bordgestaltung. Primär ist die Aufenthaltsfunktion für die Anwohner, denn Befahren werden die Flächen sehr selten. Über kleine Gehwege (Wege 1 – 3) sind Querverbindungen zu den Grundstücken am Rande hergestellt. Die an den Planstraßen B – D angeschlossenen Grundstücke haben eine ausgesprochen gute Lage und sind vorwiegend mit einzelstehenden Häusern bebaubar. Sie sollen dem Bedarf der wohnfunktional anspruchsvollen und dem Stadtbild verpflichteten Bauwilligen vorbehalten bleiben.

Die gestalterischen Anforderungen an die Verkehrsräume sind unter 5.3 weitergehend aufgeführt.

Typologie der Wohnbebauungen

Vom Vorhabenträger wird eine Angebotsstrategie für die Vermarktung der Grundstücke an Investitionswillige praktiziert. Als Angebotsalternativen sind deshalb Bereiche und Parzellen mit unterschiedlichen Nutzungschancen vorgesehen.

Im Einzelnen können das folgende Haustypologien sein:

Einzelhaus

Das Einzelhaus ist ein in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtetes Wohngebäude. Es kann sich um ein Gebäude handeln, dass die Eigentümerfamilie bewohnt (Einfamilienhaus), das mehrere Eigentümer (WEG) bewohnen oder dass ein „Anlagehaus“ ist, in dem neben Mieterfamilien auch der Eigentümer wohnt. Städtebauliches Merkmal ist der Tatbestand, dass das Haus als Solitärbau allseitig freistehend ist.

Doppelhaus

Beim Doppelhaus besitzen zwei Eigentümer je einen Teil des Gesamthauses und haben an einer Seite ihres Grundstücks eine gemeinsame Grenzbebauung. Das Doppelhaus ist eine Form des effektiveren Wohnbaus. Bei dieser werden zwei, nur dreiseitig freie Einzelhäuser aneinandergesetzt. Es werden damit flächen- und kostensparende Wirkungen erzielt.

Die notwendige Abstimmung bei Bau und Unterhaltung der beiden Eigentümer hinsichtlich Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung stellt sich als zwingend dar, damit vom Bauwerk als Ganzes ein wohltuendes Gleichgewicht ausgeht.

Die Möglichkeiten architektonischer Gestaltung (Höhen, Dachform, Gliederung u.a.) sind für den Einzelnen daher nicht frei von der Notwendigkeit der nachbarlichen Abstimmung.

Stadthaus

Das gereimte, an die Straße gebaute Haus ohne seitlichen Grenzabstand und Vorgarten ist der Grundbaustein dessen, was als städtisch empfunden wird. Aber noch mehr als die geringe Höhendifferenz zwischen Straße

und Erdgeschossfußboden, die Nutzung des Erdgeschosses für Nichtwohn- oder Nebenfunktionen sowie das „Unterschieben“ von offenen Pkw-Abstellplätzen ist die Proportion der Straßenfassade von Bedeutung. Es ist allgemein direkt an der erschließenden Straße gelegen und nur in vorstädtischen Bereichen durch einen kleinen Vorgarten von der Straße getrennt.

Ein Stadthaus hat nur eine geringe Frontbreite und bietet mehrere Geschosse, so dass die Fassadenhöhe meist größer als deren Breite ist. Je nach Parzellenbreite ist daher das Stadthaus flächengrößer, hat mindestens 3 Geschosse. Es bietet damit mehr als einer Wohnung Platz.

Ein großes Einfamilienstadthaus, auf schmaler Parzelle 2- bis 3- geschossig gebaut, bietet eine sehr individuelle Wohnung über 3 Ebenen mit 100 bis 180 m² Wohnfläche.

Zwingend für die städtebauliche Wirkung ist die straßenseitige Fluchtung (Geschlossenheit des Straßenraumes) und wegen der unmittelbaren Harmonie mit dem Nachbarhaus in der Regel geringfügigere Differenzierung in der Dach- und Fassadengestaltung als beim Landhaus.

Villa

Eine hochanspruchsvolle Form des Einzelhauses ist die Villa. Als Villa wird das große, wenige aber außergewöhnlich große Wohnungen oder mehrere, angemessen große Eigentumswohnungen bietende Haus eines Einzelbesitzers oder einer Besitzergemeinschaft (Wohnungseigentümergeinschaft) verstanden. Die Gestalt des Gebäudes als auf großem Grundstück freistehendes, in Breite und Tiefe ausgewogenes Einzelhaus steht in Analogie zur historischen (großbürgerlichen) Villa.

5.3. Verkehrserschließung

In den Vorabstimmungen zur Bebauungsplanung wurde von der Stadt festgestellt, dass über die notwendige Erschließung der Grundstücke hinaus kein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis für die neuen Verkehrsanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes besteht.

Der Planung ist daher zugrundegelegt, dass die innergebietslichen Verkehrsanlagen nicht für den allgemeinen, regelmäßigen Verkehr und den unbestimmten Gemeingebrauch zur Verfügung gestellt werden. Die befahrbaren Flächen und die nach dem Erschließungskonzept koordinierten unterirdischen Ver- und Entsorgungsräume sollen wie bisher in privater Baulastträgerschaft verbleiben.

Planstraße A

Straßenkategorie	Privater Anliegerweg - Mischverkehr	
Gestaltungsziel	hochwertig – urban (fußgängerbereichsartig)	
	Nullbord und vollflächig befestigt	
Material	glatt / quergestreift	großformatige Platten - rot
	gerastert	Pflasterung - grau
Möglicher Begegnungsfall	Lkw / Pkw	
Breite Verkehrsraum	8,00 m	
Freier Fahrstreifen	4,50 m	
Befahrbare Ergänzungsbereiche	2 x 1,75 m	
Parkmöglichkeiten	keine	
	Ausnahme: Grundstückseigentümer vor dem Haus	
Haltemöglichkeiten	Fahrstreifen	
Verkehrliche Regelung	verkehrsberuhigt (VZ-Nr. 325/ 326)	

Maße und Gliederung orientieren sich am typischen Erscheinungsbild einer geschlossenen, straßenrandbebauten und verkehrsarmen Innenstadtstraße mit einer 3-geschossigen Straßenrandbebauung. Zu dem 8 m breiten Raum für öffentliche und gemeinschaftliche Zwecke soll ein 2 m breiter, der Baugrenze/-linie vorgelagerter Grundstücksstreifen hinzukommen. Dieser bleibt ohne Einfriedung und sollte der Verkehrsfläche angepasst befestigt werden. Somit ergibt sich eine wahrnehmbare Raumbreite von 12 m zwischen den Gebäuden und eine städtische Raumproportion von 1 (Bebauungshöhe) zu 1,5 bis 2

(Bebauungsabstand). Innerhalb des Verkehrsraumes überwiegen die quergerichteten Strukturen. Durchlaufende Längslinien (Bordführungen) darf es nicht geben, weil sie ganz entgegen dem Anspruch von Ruhe, Wohlfühlen und Verweilen die Bewegung längs beschleunigen. Der Raum ist mit Einzelbäumen, Beleuchtung, Verweilplätzen, Kleinspielgeräten und quergestellten Hecken anspruchsvoll auszustatten, damit das Besondere und Individuelle des Wohnens in der Stadt auch außerhalb der Baugrundstücke schon zu merken ist.

Überwiegend sollen 3-geschossige, gereimte Stadthäuser mit empfohlenen Frontbreiten zwischen 6,0 m und 11,0 m das Stadtbild zwischen Platz A und B prägen.

Planstraße B

Straßenkategorie	Privater Anliegerweg - Mischverkehr	
Gestaltungsziel	städtisch – keine Pflanzflächen oder Mulden Nullbord und vollflächig befestigt	
Material	glatt	Asphalt
	gerastert	Pflasterung - farbig
Möglicher Begegnungsfall	Lkw / Pkw (Mitnutzung Ergänzungsbereich)	
Ausweichstellen	im Mindestabstand von 60 m	
Breite Verkehrsraum	7,00 m	
Freier Fahrstreifen	3,50 m	
Befahrbare Ergänzungsbereiche	1,50 m/ 2,00 m	
Parkmöglichkeiten	keine	
Haltemöglichkeiten	unter Nutzung des Ergänzungsbereiches	
Verkehrliche Regelung	verkehrsberuhigt (VZ-Nr. 325/ 326)	

Planstraße C

Straßenkategorie	Privater Anliegerweg - Mischverkehr	
Gestaltungsziel	städtisch – keine Pflanzflächen oder Mulden Nullbord und vollflächig befestigt	
Material	glatt	Asphalt
	gerastert	Pflasterung - farbig
Möglicher Begegnungsfall	Lkw / Pkw (Mitnutzung Ergänzungsbereich)	
Ausweichstellen	im Mindestabstand von 60 m	
Breite Verkehrsraum	7,00 m	
Freier Fahrstreifen	3,50 m	
Befahrbare Ergänzungsbereiche	1,90 m/ 1,60 m	
Parkmöglichkeiten	keine	
Haltemöglichkeiten	unter Nutzung des Ergänzungsbereiches	
Verkehrliche Regelung	verkehrsberuhigt (VZ-Nr. 325/ 326)	

Die erforderliche Verkehrsraumbreite der Planstraßen B und C ist mit 7 m konzipiert. Dazu kommt ein der Baugrenze vorgelagerter, nicht einzufriedender Grundstücksteil von mindestens 2 m. Dadurch ergibt sich eine erlebbare Raumbreite von mindestens 11 m zwischen Gebäuden (oder zulässigen Einfriedungselementen). In Abhängigkeit von der jeweiligen Einordnung und Tiefe der überwiegend offenen Einzel- oder Doppelhausbebauung in den Baufenstern werden Abstände zwischen den nicht zwangsläufig fluchtenden Gebäudefronten von etwa 12 bis 18 m bestehen. Bei einer Mindestbebauungshöhe von 6,0 m ist die Raumproportion mit 1 zu 2 bis 3 wesentlich siedlungshafter als in der städtischen Hauptachse.

Innerhalb des Verkehrsraumes soll die straßenübliche Längsorientierung des befahrbaren Streifens (Asphaltband) unterbrochen werden, um das Fahren zu entschleunigen und um bereits mit der Belagsgliederung beruhigende Wirkungen zu erzielen.

Aus der Sicht der Grundstücke ist nur die notwendige, minimale Verkehrsfunktionalität anzustreben, um den Lagewert (Ruhe und Wohlfühlen) angrenzender Grundstücke nicht wegen seltener Fälle von Fahrzeugbegegnungen in Gänze zu mindern.

Der städtebauliche Entwurf geht von der Vernunft bei der Bewertung und Abwägung fahrgeometrisch maximierter Wünsche motorisierter Daseinsvorsorger, Dienstleister bzw. seltener Fremdbefahrung mit Lkw aus.

Die Erreichbarkeit der im Gestaltungskonzept empfohlenen Bauparzellen ist auf den gemeinschaftlichen (privaten) Verkehrsflächen einschließlich des für Sonderfahrzeuge nutzbaren Weges 3 ohne Ansatz eines praktisch möglichen Rückwärtsfahrens in den Mindestgeometrien eines 3-achsigen, 9,5 m langen Lastkraftfahrzeuges sichergestellt.

Der gemeinschaftliche Verkehrsraum soll neben der wichtigen Belagsdifferenzierung durch wenige Einzelbäume und Beleuchtungsmasten ausgestattet werden. In der Regel sollen 2 bis 3-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit je bis zu 2 Wohnungen das Stadtbild für den Passanten prägen.

Planstraße D

Straßenkategorie	Privater Anliegerweg - Mischverkehr	
Gestaltungsziel	städtisch – keine Pflanzflächen oder Mulden	
	Nullbord und vollflächig befestigt	
Material	glatt	Asphalt
	gerastert	Pflasterung - farbig
Möglicher Begegnungsfall	Lkw/ Fahrrad	
Ausweichstellen	im Mindestabstand von 60 m	
Breite Verkehrsraum	6,25 m	
Freier Fahrstreifen	3,50 m	
Befahrbarer Ergänzungsbereich	2,00 m	
Randstreifen	0,75 m	
Parkmöglichkeiten	keine	
Haltemöglichkeiten	keine	
Verkehrliche Regelung	verkehrsberuhigt (VZ-Nr. 325/ 326)	

Die erforderliche Verkehrsraumbreite der Planstraße D beträgt 6,25 m. Die Fläche erfüllt nur für eine Parzelle Versorgungs- und Erschließungsfunktionen. Sie wird erstrangig erforderlich, um Ringschlüsse für die Stadttechnik zur Planstraße C zu gewährleisten und die Option zur Weiterführung der Erschließung in westlicher Richtung zu ermöglichen. Die private Realisierung ist abhängig von der Grundstücksverfügbarkeit.

Die Gestaltung des Belages und der Ausstattung soll sich den Planstraßen B und C anpassen.

Sonderfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsdienste

Für Sonderfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsdienste ist die jederzeitige rechtliche Befahrbarkeit auf den privaten Verkehrsflächen einzuräumen. Auch im Falle von Sicherungen und Einfriedungen des Gesamtgebietes muss jederzeit der Zugang zu einzelnen Grundstücken gewährt werden, da diese sich als Hinterliegergrundstücke nur über die privaten Anliegerwege von der öffentlichen Schlachthofstraße erreichen lassen.

Gemäß § 5 BbgBO sind die privaten Verkehrsflächen Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr. Die als Technische Baubestimmung eingeführte „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ vom 25. März 2002 (ABl. S 466) ist zu beachten.

Die seltenen, in der Regel 14-tägigen Durchfahrten des Abfalltransportes und ggf. größerer Lastfahrzeuge (z. B. Möbeltransport) werden gegenüber dem Aufenthalts- und Lebensanspruch der zukünftigen Eigentümer/ Bewohner, die langsames (Durch-) Fahren Gebietsfremder wünschen, bei der Prioritätensetzung entsprechend nachrangig behandelt.

Unabhängig davon sind die Ringschlüsse

Ring 1 Planstraße B - Weg 3 – Planstraße A
Ring 2 Planstraße C – Planstraße D - Planstraße A

für die größeren Fahrzeuge so bemessen, dass die Fahrgeometrien außerhalb der Nettobauflächen liegen. Damit entfällt die Notwendigkeit einer um ca. 280 m² größeren Flächenausweisung in den bereits verhältnismäßig großen Wendebereichen, wie sie vom verfahrensbeteiligten Entsorger Costar GmbH gefordert wurde. Alternativ bleibt trotzdem eine andere privatrechtliche Regelung möglich.

Für die privaten Verkehrsflächen werden verkehrliche Regelungen auf der Grundlage der StVO empfohlen.

Wege 1 – 3

Die Gehwege 1 – 3 stellen kurze Verbindungen in Ost-West-Richtung und zur nächsten Nachbarschaftseinheit her. Sie sind wichtiges Strukturelement, weil sie zudem das Gesamtgebiet in angemessen kleine Struktureinheiten gliedern, Orientierungselemente bieten und ausgewogene Öffnungen zwischen geschlossenen Struktureinheiten darstellen.

Als angemessene Breite zwischen den eingefriedeten Grundstücksteilen werden 3 m (Weg 1 und 2) und 4 m (Weg 3) angesehen. Eine Befestigung ist nicht erforderlich, wenn sich eine Notwendigkeit aus rechtlichem Grunde nicht ergibt und die Eigenschaften eines lediglich verfestigten Bodens, wie Vernässung und Unebenheit nicht als Mängel, sondern als ökologische Ursprünglichkeit angesehen werden.

Weg 4

Der Weg 4 stellt eine großzügige Anbindung der Hauptachse (Planstraße A bzw. D) an den Uferweg her. Gestalterisch soll er in Einheit mit der Erscheinung der Planstraße A begehbar ausgebildet werden. Empfohlen wird:

Gestaltungsziel	hochwertig – urban (fußgängerbereichsartig/ Sitzgelegenheiten) Nullbord und vollflächig befestigt
Material	Gestaltung wie kommunaler Uferweg
Breite Verkehrsraum Befahrbarkeit	10,00 m rechtlich - nur für Radfahrer technisch - Reinigungsfahrzeuge
Verkehrliche Regelung	durch Poller von Planstraße D getrennt

5.4. Ver- und Entsorgung

Mit der Wohnbauflächenausweisung verändern sich die Ver- und Entsorgungsanforderungen grundsätzlich. Die bisherige Bemessung und die Ver- und Entsorgungsstruktur des Schlachthofes ist nicht mehr nutzbar. Der Aufbau neuer, den geplanten Bau- und Erschließungsflächen entsprechender Systeme und Netze ist erforderlich.

Im Plangebiet bestehen Möglichkeiten für die Errichtung von bis zu 85 Wohneinheiten. Für die Ver- und Entsorgung sind insgesamt etwa 50 Grundstücksanschlüsse (Bauparzellen) einzurichten. Die Ver- und Entsorgung der mit der Rechtskraft des Bebauungsplans umgenutzten Flächen wird im Erschließungskonzept konzipiert und im Rahmen der hier aufgeführten Begründung des Planungsrechtes nur im städtebaulichen Ansatz erläutert. Für die koordinierte Ver- und Entsorgung werden Leitungszonen außerhalb der Nettobauflächen im zur Verfügung stehenden 6,25 bis 8,0 m breiten Verkehrsraum vorgesehen (siehe Abschnitt 5.3). Die Vorbemessung des erforderlichen unterirdischen Raumes sichert Mindestbreiten für die Träger.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB wurden die Versorgungsträger

über die beginnende Planung informiert. Hinsichtlich der grundsätzlichen Versorgbarkeit gab es keine Einwände. Besondere Grundstücksbedarfe (Versorgungsflächen Nr. 7 PlanzV) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sind nicht angezeigt worden. Trassensicherungen für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen außerhalb der Leitungszonen der innergebietlichen Versorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB (Planzeichen Nr. 8 PlanZV) und Flächenvorsorge für eigene Versorgungsgrundstücke wurde nicht angezeigt.

Die Gewährleistung der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans und der daraus abgeleiteten Fachplanungen technisch und rechtlich möglich. Eventuelle Dienstbarkeiten und Beitragspflichten liegen nicht im Ermächtigungsbereich des Bebauungsplans. Sie sind im Rahmen der Durchführung auf Grundlage der mit dem Bebauungsplan vorsorglich eingeräumten Nutzungsmöglichkeiten zu bestimmen.

Die Beteiligung ergab Hinweise für die stadtechnischen Fachplanungen und die Durchführung. Wesentliches wird nachfolgend aufgeführt.

Trinkwasser

Das Gebiet kann durch Anbindung an die vorhandene TW-Leitung DN 200 GG für eine maximal 4-geschossige Wohnbebauung druck- und mengengerecht mit Trinkwasser versorgt werden. Empfohlen wird eine zweiseitige Einspeisung mit Ringschluss.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist in den Mischwasserkanal Eiprofil 1200/1800 in der Schlachthofstraße gesichert.

Regenwasser

Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG soll das Niederschlagswasser versickert werden. Erst mit dem Baugrundgutachten wird die Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten für das zukünftig in bedeutend geringerer Menge anfallende Dachflächenwasser (Bestandsableitung von 3.596 m² Dachfläche) möglich. Nach der Stellungnahme der LWG vom 25.11.2004 kann Regenwasser über eine neue bzw. nach Prüfung gegebenenfalls auch über vorhandene Einleiter in die Spree abgeleitet werden. Die Genehmigungen erteilt die Untere Wasserbehörde.

Löschwasser

Der erforderliche Löschwasservolumenstrom von 96 m³/h nach DVGW W 405 ist aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG verfügbar.

Gas

Eine Erdgas-Versorgbarkeit ist in den Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 4a Abs. 1 BauGB nicht ausgeschlossen worden.

Fernwärme

Eine Fernwärme-Versorgbarkeit ist in den Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 4a Abs. 1 BauGB nicht ausgeschlossen worden.

Elektroenergie

Obwohl im Schreiben vom 20.12.2004 festgestellt wurde, dass keine wesentlichen Belange der Stadtwerke Cottbus GmbH berührt sind, werden allgemein für die Baufeldfreimachung Umverlegungsnotwendigkeiten angezeigt.

Im Rahmen der innergebietlichen Erschließung soll die Versorgung des Plangebietes entsprechend der Einordnung in den unterirdischen Raum (Leitungszonen) auf der Grundlage der Fachplanung sichergestellt werden.

Straßenbeleuchtung

Zur Zeit keine Hinweise vorliegend. Die Flächen liegen außerhalb öffentlicher Wege, Straßen und Plätze.

Fernmeldeversorgung

Die Versorgung des Plangebiets ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile koordinierter Erschließung durch die Deutsche Telekom AG möglich. Vom Vorhabenträger wird das Einräumen eines Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers erwartet.

Abfallentsorgung

Die Sammlung von Wertstoffen erfolgt verbrauchernah auf den Grundstücken. Der Schwellwert zur Flächenausweisung eines Standplatzes für Altglasbehälter ist 500 EW. Dieser wird nicht erreicht. Die nächstgelegene Sammelmöglichkeit befindet sich in der Körnerstraße.

Ein zentraler Sammelplatz wird nicht neu erforderlich.

Für die unmittelbare Entsorgung des Hausmülls und der gesammelten Wertstoffe der Einzelgrundstücke ist ein 4 m breiter befahrbarer Streifen ohne Rückwärtsfahrten erforderlich. Diese Lösung ist planerisch berücksichtigt. Alternativ möglich ist eine zentrale Bereitstellung (Sammlung).

Zusammenfassung

Auf der Grundlage der förmlichen Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 1 BauGB ist davon auszugehen, dass bodenrechtlich relevante Belange von den Trägern der Ver- und Entsorgung geprüft und die zweckdienlichen, abwägungsrelevanten Informationen gegeben wurden.

Die Beteiligung ergab keine Hinweise oder Bedenken, die eine Versorgbarkeit in Frage stellen bzw. die grundlegende Ausweisung von Versorgungsgrundstücken begründeten.

5.5 Natur und Freiraum

5.5.1 Allgemein

Der Spreeraum ist der ökologisch und klimatisch wichtigste Grünraum der Stadt. Er besitzt einen hohen Erholungswert und wird stark frequentiert.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind die mit der Umnutzung der ehemaligen Schlachthoffläche verbundenen, prognostizierten Auswirkungen auf die Schutzgüter erheblich positiver als die Auswirkungen, die bei Nichtdurchführung der Planung vom mit verbliebener Bebauung brachliegenden Grundstück weiterhin ausgehen würden.

Folglich ist festzustellen, dass der Zustand der Schutzgüter durch eine Wohnbaunutzung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die für die Realisierung der geplanten Bebauung erforderlichen Eingriffe in die Schutzgüter sind im Verhältnis zum Ausgangszustand unerheblich und führen in Summe zu keiner nachteiligen Veränderung des Umweltzustandes. Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens würde der Umweltzustand weitaus erheblicher beeinflusst bleiben. Deshalb hat die planmäßige Umnutzung der Bauflächen keine nachteiligen Auswirkungen, sondern führt auch zu einer nachhaltigen Verbesserung des Umweltzustandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Stadt Cottbus beabsichtigt, Baumpflanzungen östlich des Plangebietes auf der Ostseite ihres

angrenzenden Weges (Flurstück 17) zwischen Schlachthofstraße und Uferweg durchzuführen. Darstellungen enthält der Maßnahme- und Entwicklungsplan des Umweltberichtes i. V. mit den weiteren Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (Umweltbericht S. 22/23).

Ein erweiterter Flächenbedarf der Stadt hinsichtlich einer großzügigen Peripherie der vorhandenen öffentlichen Wege südlich und östlich des Plangebiets wurde nicht angezeigt.

Die Stadt Cottbus hat im Rahmen einer Bestandsaufwertung der Uferbereiche die Absicht, eine Bootsanlegestelle einzurichten.

Nachfolgend werden Grundgedanken zum nicht für den Verkehr vorgesehenen Freiraum formuliert.

5.5.2 Öffentliche Grünflächen und öffentliche Spielanlagen

Ein Bedarf an innergebietlichen Flächen für öffentliche Sport-, Spiel- und Grünflächen im Geltungsbereich ergibt sich weder aus übergeordneten Planungen noch aus den frühzeitigen Beteiligungen der Träger dieses Bedarfes.

Die Bebauungsplanung geht davon aus, dass dem Belang Lebensverhältnisse mit den natürlichen Grün- und Spielangeboten in der Spreeperipherie und auf der angrenzenden öffentlich nutzbaren Sportanlage ausreichend entsprochen wird und daher innergebietlich keine Bodenfläche für die Nutzung Kinderspielplatz oder Bolzplatz weder als öffentliche noch als private Grünfläche planungsrechtlich festzusetzen ist. In der Beteiligung gab der Träger des Belanges öffentliche Grünflächen an, dass „die Erweiterung der öffentlichen Grünflächen über den derzeitigen Bestand hinaus nicht erforderlich“ ist.

Unberührt davon bleibt die bauordnungsrechtliche Pflicht nach § 7 BbgBO.

5.5.3 Grundstücksfreiflächen

Durch die planungsrechtliche Festsetzung der Überbauung (Grundflächenzahl) bleiben nach dem Abbruch der Schlachthofanlagen und in Summe der Neubebauung mindestens 45 % der Fläche des Geltungsbereiches unbebaut und von Verkehrsanlagen frei (ca. 12.900 m² gegenüber 3.046 m² im Bestand 2004). Diese Flächen sind als Freiflächen der Wohngrundstücke ein erhebliches und in der Quantität im Bestand gegenwärtig nicht vorhandenes Grünflächenpotenzial der Zukunft.

Die Bebauungsplanung zielt auf eine weitgehend ökologische und umweltbewußte Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Ein quantitativ nachteiliger Eingriff in den Bodenhaushalt in Summe erfolgt nicht. Im Gegenteil es wird eine Verbesserung der Versiegelungsbilanz von derzeit 89 % auf maximal 55 % versiegelte bzw. befestigte Fläche erwartet. Es wird empfohlen, dass Teile der Verkehrsflächenbefestigungen mit Fugenanteil ausgeführt werden (Zufahrten, Stellplätze und Wege).

6.0. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung und Flächen für Nebenanlagen

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächenausweisung sieht ausschließlich eine Bauflächennutzung als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO vor. Das Plangebiet soll zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen.

Zur Sicherung dieser mit den Planungszielen vorgegebenen Nutzung werden die für eine Bebauung ausgewiesenen Bereiche zeichnerisch begrenzt und in der Art der baulichen Nutzung WA festgesetzt. In § 4 BauNVO sind alle zulässigen Bebauungsnutzungen aufgeführt.

Zur vorsorgenden Vermeidung von Nutzungskonflikten erfolgen im Textteil 1.1 auf Grundlage der Ermächtigung in § 1 Abs. 5 BauNVO darüber hinaus Ausschlüsse der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nichtwohnnutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mit den ausgeschlossenen Nutzungen sind häufig Lärmbelästigungen verbunden, die durch den erzeugten Verkehr und die unmittelbaren Tätigkeiten die beabsichtigte Wohnlagequalität nachteilig beeinträchtigen könnten. Die Festsetzung soll Störungen, die mit dem Zu- und Abgangsverkehr entstehen würden, im Sinne vorbeugender Konfliktvermeidung ausschließen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe benötigen zudem zur Bewirtschaftung große, weniger dicht bebaute Flächen. Dies widerspricht der angestrebten urbanen Bebauungsstruktur.

6.1.2. Zulässigkeit und Ausschluss von Nebenanlagen

Auf der Grundlage von § 14 BauNVO sind untergeordnete, dem Nutzungszweck eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechende Nebenanlagen, wie z.B. Schwimmbecken, Pergolen, Fahrradabstellanlagen, Terrassen o.ä. allgemein zulässig.

Eine Einschränkung wird auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO für den angestrebten Gebietscharakter widersprechende und konfliktverursachende Nebenanlagen in Textteil 1.2 vorgenommen. Damit sind allgemein folgende Nebenanlagen unzulässig:

- Gartenlauben
- Gewächshäuser
- Anlagen der Kleintierhaltung

6.1.3. Nebenanlagen zur technischen Versorgung

Allgemein erfolgt die technische Versorgung des Gesamtgebietes außerhalb der als Bauflächen festgesetzten Bereiche.

Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete, wie Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, Trafostationen o.ä. bleiben aber auf der Grundlage von § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig und werden i.V. mit Textteil 3.2.2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Höhe baulicher Anlagen

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 durch zwingende Festsetzung von 3 Vollgeschossen nach § 20 Abs. 1 BauNVO und in den übrigen Bereichen durch Festsetzung der Mindest- und Maximalhöhe der Gebäude (Höhe über maßgebender Geländeoberfläche bestimmt. Auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzeptes sind fallweise in den zeichnerischen Eintragungen des Planteils die für die jeweils betreffende Baufläche festgesetzten Höhenregelungen bestimmt.

Dabei wird in Textteil 2.1 die Gebäudehöhe als Traufhöhe (TH) bei geneigten Dächern, als Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern und die Oberkante von Gebäuden mit Flachdächern (OK) bestimmt. Die Planzeichnung weist für die betreffenden Gebiete jeweils Mindest- und Höchstmaß in der Nutzungsschablone aus.

Entscheidend ist die Höhe der baulichen Anlage auf der Erschließungsseite der Grundstücke, d.h. auf der dem Stadtbild zuzurechnenden Fassadenseite.

Damit ist eine absolute Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt, die ein höhenmäßig harmonisches Einfügen garantiert und städtebauliche Erlebnisräume definiert.

Die Festsetzung führt zu folgenden absoluten Höhen der Gebäude über NHN:

	Maßgebende Geländeoberfläche (NHN)	minimal OK/ TH/ FH	maximal OK/TH/ FH
WA 6	70,9 m	76,4 m	80,4 m
WA 7	70,9 m	76,4 m	84,9 m
WA 8	70,9 m	79,9 m	84,4 m
WA 9	70,9 m	79,9 m	84,9 m
WA 10	70,9 m	76,4 m	79,9 m
WA 11	70,9 m	76,4 m	79,4 m
WA 12	70,9 m	76,4 m	79,4 m
WA 13	70,9 m	79,9 m	84,9 m
WA 14	70,9 m	76,4 m	80,4 m

Die **maßgebende Geländeoberfläche** wird als Bezugsmaß für die Höhenfestsetzungen in Textteil 2.3 für alle Baugebiete mit 70,9 m ü.NHN festgesetzt.

6.2.2. Grundflächenzahl - GRZ -

Die Steuerung der Flächenüberbauung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des jeweiligen Baugrundstückes (§ 19 Abs. 3 BauNVO) nach erfolgter Bodenordnung (tatsächliche Parzellierung).

Maßgebend ist dabei die Fläche des Baugrundstückes, die im Wohnbauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie zu den privaten Verkehrsflächen liegt.

Die Grundflächenzahl für das jeweilige Baugebiet ist in der Nutzungsschablone eingetragen. Sie bestimmt das maximale Maß der Überbauung. Summiert ergibt sich eine maximal (theoretisch) überbaubare Grundfläche von insgesamt 8.015 m² (35,2 % der Nettobaulandfläche).

Die Unterschiedlichkeit der festgesetzten GRZ begründet sich aus der jeweiligen Lage der Baugebiete und der im städtebaulichen Konzept (Abschnitt 5.1) angestrebten Flächen- und Überbauungsdichte in den urbanen Bereichen. Grundstücke an den Planstraßen B und C sollen offener und weniger dicht bebaut sein und nach

dem Konzept des Planträgers „einfamilienhausartig“ stärker als die an der Planstraße A gelegenen Grundstücke einen Siedlungscharakter tragen (Festsetzung GRZ 0,3).

An den städtebaulichen Haupträumen Schlachthofstraße, Planstraße A und Uferweg gelegene Baugebiete sollen dichter genutzt werden (Festsetzung GRZ 0,4). Dort sollten besonders solche Wohnbauten entstehen, bei denen sich der (notwendige) Pkw-Abstellplatz im Erdgeschoss (Garage) bzw. im offenen umbauten Raum (Luftraum) unterhalb der obergeschossigen Wohnnutzung befindet.

Die Errichtung von zulässigen Nebenanlagen nach §14 BauNVO hat keine Auswirkung auf die natürliche Bodenfunktion.

6.2.3. Geschossflächenzahl - GFZ -

Die Geschossflächenzahl dient der Steuerung der Dichte der Bebauung (Flächendichte). Sie drückt auf der Grundlage von § 20 Abs. 2 BauNVO das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossfläche aller Vollgeschosse zur maßgebenden Grundstücksfläche (MGF) aus.

Die Geschossflächenzahl für das jeweilige Baugebiet ist in der Nutzungsschablone eingetragen. Sie bestimmt gemäß § 20 BauNVO die Summe der maximal zulässigen Geschossfläche auf dem Baugrundstück.

Summiert ergibt sich eine maximal (bei 100%- Ausnutzung des Baurechts), theoretisch erreichbare Gesamtgeschossfläche von insgesamt 18.027 m².

In der Planzeichnung ist unter Beachtung der durch Baulinien und Baugrenzen zeichnerisch ausgewiesenen überbaubaren Grundflächen eine der Lage in der Stadt und der angestrebten minimal 2- und maximal 4-geschossigen Wohnbebauung eine mittlere Dichte zwischen 0,6 und 1,0 unterhalb der Obergrenze der BauNVO die Regel. Die Unterschreitung der möglichen Obergrenze der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO begründet sich aus den für eine weniggeschossige Bebauung nach allgemeiner Fachmeinung ausreichenden und unter Beachtung der festgesetzten GRZ und der Höhenfestsetzungen begrenzter Flächenrealisierbarkeit.

Die Differenzierung der GFZ entspricht der im städtebaulichen Konzept (Abschnitt 5.1) angestrebten Strukturierung des Plangebietes in dichte, urban wirkende Bereiche (Schlachthofstraße, Planstraße A, Platz B) und am Rande liegenden weniger dichten Bereichen.

Die uferparallele Wohnbebauung soll adäquat zu den spreenahen Bebauungen an der Zimmerstraße und auch in Sandow mehrgeschossig und damit von höherer Flächendichte sein (GRZ 1,0). An den städtebaulichen Haupträumen Schlachthofstraße, Planstraße A und Uferweg gelegene Baugebiete sollen dichter genutzt werden (Festsetzung GFZ 0,8 – 1,0).

Am Platz B (WA 4) wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für WA zugelassen.

Die östlichen und westlichen Randlagen sollen nach dem Konzept des Planträgers weniger dicht bebaut werden. Daher erfolgt eine niedrigere Festsetzung (GRZ 0,6).

6.3. Bauweise und überbaubare Flächen

Auf der Grundlage von § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO werden durch Festsetzung im Planteil Flächen für eine Bebauung in offener und in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Als Einschränkung der offenen Bauweise ist im Gebiet WA 14 auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur eine dem Realisierungskonzept des Planträgers entsprechende Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Die abweichende Bauweise (WA 7) ist eine Form der offenen Bauweise, bei der an die seitlichen Grundstücksgrenzen BauNVO herangebaut werden darf oder muss, wenn nachbarliche Belange dem nicht entgegenstehen. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind dabei nicht nur die in der offenen Bauweise

nach § 6 Abs. 10 BbgBO zulässigen Garagen, überdeckten Stellplätze und Nebenanlagen, sondern auch wirkliche Hauptfunktionsteile z. B. des Wohnens (Aufenthaltsräume) zulässig.
Die Grenzbebauung unterliegt im Übrigen weiteren bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (WA 7) ist Grundlage für die Errichtung geschlossener Ensemble unterschiedlicher Realeigentümer. Damit ist die Möglichkeit gegeben, individuell an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen oder nicht.

Die straßenseitigen Gebäudelagen und die Baufenster (durch Baulinien und Baugrenzen umschlossene, bebaubare Fläche) werden in den Straßenräumen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der Baufenster sind allgemein Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, wenn sie nicht durch Festsetzung Textteil 1.2 ausgeschlossen sind.

Baulinien sind zeichnerisch festgesetzt, um im straßenseitigen Bereich aus der Sicht des öffentlichen Raumes eine städtebaulich wünschenswerte Grundordnung durch Fluchtung der Hauptgebäude sicherzustellen. Direkt auf den festgesetzten Baulinien muss die straßenseitige Außenwand vorgesehen werden. Damit werden aus der öffentlichen Sicht städtebauliche Homogenität und für das Private möglichst große, zusammenhängende rückwärtige Gartenbereiche gesichert.

Auch unter dem Gesichtspunkt individueller Haus-, Bau- und Materialfestlegungen wird diese Grundabstimmung um die Festsetzung der straßenparallelen Gebäudeaußenwand (Textteil 3.2.4) ergänzt.

Um zielstellungsgerechte, urbane Raumverhältnisse (Gebäudeabstand zu Gebäudehöhe) in den allgemein erlebbaren Straßenräumen zu erhalten, werden die zeichnerischen Festsetzungen so getroffen, dass zwischen privater Verkehrsfläche und Fassade keine eingefriedeten, vorgartenartigen Abstandszonen zulässig sind.

Straßenseitig sollen die halböffentlichen, kontaktfördernden Stadträume in möglichst harmonischer Gestaltung bis an die Fassade reichen. Bei der Gestaltung des straßenseitigen Freiraumes wird ein hohes Maß an Harmonie im Übergang zwischen allgemeiner Verkehrsfläche und privaten Hausvorflächen angestrebt. Daher sind auf diesen Flächen umbaute Pkw-Abstellflächen (Garagen und Car Ports) planungsrechtlich ausgeschlossen (Textteil 4) und baugestalterisch Einschränkungen (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen 2.1) bei der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen getroffen.

Der individuelle Schwerpunkt gartenartiger Gestaltung und individueller Freiraumnutzung soll auf der Fläche hinter der Bebauung (Garten) liegen. Die Flächenkonzeption sichert auf der straßenabgewandten Grundstücksfläche noch genügend Gartenfreiraum zur abgeschirmten Erholung eines nicht auf größeren Gartenbau orientierten Stadtbürgers.

In Textteil 3.2.3 werden Abweichungen zur zeichnerischen Festsetzung von Baulinien (fluchtende Gebäudestellungen) für untergeordnete Gebäudeteile oder zur architektonischen Markierung von Funktionen (Eingang, Garage etc.) auf 30 % der Frontlänge eines Gebäudes eingeräumt. Bei einer Front von 12 m kann auf einer Länge von 4 m bis 1,5 m in die Grundstückstiefe hinein von der Bauflucht abgewichen werden.

Textteil 3.2.4 sichert gemäß dem städtebaulichen Anspruch eine richtungsgeordnete straßenseitige Baukörperstellung. Damit soll vermieden werden, dass z. B. in den Straßenraum wirkende Übereckstellungen zu unangemessener Gebäudehervorhebung an städtebaulich beliebiger Stelle führen.

6.4. Stellplätze und Garagen

Das quantitative Erfordernis von notwendigen PKW-Stellplätzen und Abstellplätze für Fahrräder auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht (§ 43 BbgBO) und der auf Grundlage § 81 BbgBO erlassenen kommunalen Stellplatzsatzung.

Nach § 54 BbgBO sind Erschließungsanlagen baugenehmigungspflichtig.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Zu diesen zählen auch Car Ports.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist abhängig vom Umfang der konkreten Bebauung.
Nach kommunaler Stellplatzsatzung sind je Wohnung

für Wohnungen bis 100 m ² Nutzfläche nach DIN 277	1 PKW-Stellplatz bzw.
für Wohnungen über 100 m ² Nutzfläche nach DIN 277	2 PKW-Stellplätze

notwendig.

Der Stellplatznachweis ist auch bei Errichtung von in der Anzahl ausreichenden, integrierten Garagenstellplätzen erbracht.

Durch Festsetzung Textteil 4.1 sind Garagen und Car Ports nur innerhalb der Baufenster zulässig. Damit soll gesichert bleiben, dass die dem städtebaulichen Konzept entsprechenden Lücken (orientierungswirksame Abschnittstrennungen) zwischen Baufenstern nicht verbaut werden.

Die Festsetzung 4.2 schließt zur Gewährleistung urbaner Straßenraumgestalt einzelstehende und doppelte Garagen und Car-Ports an den konzeptgemäß urban zu gestaltenden Straßenräumen Planstraße A, Platz A, Platz B und Uferweg aus, indem durch sie festgesetzt wird, dass freistehende Einzel- und Doppelgaragen sowie freistehende Einzel- und Doppelcarports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche „ausschließlich in den Gebieten WA 6.1, WA 6.2, WA 11, WA 12, WA 14.1 und WA 14.2 zulässig“ sind.

Pkw-Stellplätze sind unter Beachtung von § 12 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig. Das städtebauliche Konzept empfiehlt die Ausweisung von Besucherstellplätzen oder besonders an die angrenzenden Grundstücke gebundene Pkw-Stellplätze innerhalb der Mischverkehrsflächen.

6.5. Festsetzungen zur Verkehrserschließung

6.5.1 Private Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die zeichnerisch als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen dienen der innergebietlichen Fahrerschließung, der Ver- und Entsorgung und dem zeitweiligen Abstellen von Pkw. Die allgemeine Begehrbarkeit (Gehrecht) soll gewährleistet werden.

Die festgesetzten Planstraßen A, B, C und D dienen der Erschließung der anliegenden bzw. der hinterliegenden Wohnbaugrundstücke und damit auch der Erfüllung gesetzlicher (öffentlicher) Daseinsvorsorge (Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Rettung etc.)

Textteil 5 bestimmt, dass die privaten Straßenverkehrsflächen verkehrsberuhigt nach dem Mischungsprinzip der Bedarfe Fahrerschließung, Aufenthalt und Spiel ebenflächig und vorrangig für die Aufenthaltsfunktion genutzt werden sollen.

Es wird empfohlen, die Flächen in dafür geeigneter guter Qualität auszubauen und ansprechend mit Elementen der urbanen Straßenraumgestaltung auszustatten.

Die Breiten des Verkehrsraumes gewährleisten Fahr- und Bereitstellungsflächen vor den Grundstücken sowie Standflächen für Feuerwehrfahrzeuge beim Rettungseinsatz von der Straße aus und für die Abholung von Abfällen.

6.5.2 Straßenbegrenzungslinien

Die Straßenbegrenzungslinien markieren die Grenzen zwischen privaten Baugrundstücken (Nettobauland) und privater Verkehrsfläche (Gemeinschaftsfläche). Ihre Festsetzung erfolgt zeichnerisch im Planteil. Sie begrenzen den gemeinschaftlichen Teil des allgemein erleb- und begehbaren Stadtraumes.

6.5.3 Vorsorge Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorsorge wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB neben den innerhalb der privaten Verkehrsflächen eingeräumten Rechten zusätzliche Nutzungsvorsorge in den zeichnerisch ausgewiesenen Wegen 1 und 2 (Geh- und Leitungsrechte) sowie in Weg 3 (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) getroffen.

Der Planteil räumt in Verbindung mit der Planzeichenerklärung ein:

- Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrechte zugunsten der Stadt Cottbus
- Leitungsrechte zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Beteiligung hat die LWG GmbH & Co. KG mitgeteilt, dass sie die Nutzungsvorsorge des Bebauungsplans zur Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeit nutzen wird.

6.6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.6.1 Schallemissionen vom angrenzenden Sportplatzgelände

Die in Betracht zu ziehenden Lärmemissionen aus der Nutzung des angrenzenden Sportplatzgeländes Schlachthofstr. sind grundlegend in einem Gutachten ermittelt und bewertet worden. Eine allgemeine Ergebniswidrigkeit des Gutachtens ist bereits in Abschnitt 2.7 der Begründung erfolgt. Das Gutachten liegt beim Plangeber zur Einsicht vor.

Schlussfolgernd ergeben sich keine Erfordernisse zu planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21a BauGB. Unabhängig davon ist damit aber nicht ausgedrückt, dass gutachtlich in Betracht gezogene, subjektiv wahrgenommene Konfliktsituationen unabhängig von der nachgewiesenen Einhaltung der Immissionsrichtwerte unterbleiben werden.

6.6.2 Straßenverkehrslärm

Der Abstand der Baulinien in der Schlachthofstraße zum Fahrbahnrand beträgt im Einzelfall 13 m und im Regelfall 21 m. Für innerstädtische Verhältnisse besteht ein großer Abstand zur Straße. Die Immissionsrichtwerte sind eingehalten. Notwendigkeiten zu planungsrechtlicher Festsetzung können nicht begründet werden.

6.6.3 Gewerblicher Lärm

Notwendigkeiten zu planungsrechtlicher Festsetzung können nicht begründet werden.

6.7 Flächenvorsorge für die Abfall- und Wertstoffeffassung

Ein Bedarf an planungsrechtlicher Festsetzung von öffentlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB besteht nicht. Der innergebietslichen Entsorgung muss nicht auf einem extra rechtlich festgesetzten Versorgungsgrundstück entsprochen werden. Für die Einordnung des Bedarfes genügen privatrechtliche Vereinbarungen. Diese müssen der örtlichen Satzung gerecht werden oder im Rahmen der Erschließungs- und Grundstücksplanung mit dem Träger der Abfall- und Wertstoffentsorgung abgestimmt werden.

Die neu entstehenden Grundstücke werden mit Behältern für die Hausmüll-, die Papier- und die Leichtverpackungssammlung im Holsystem ausgestattet. Die privaten Verkehrsflächen sind im Ausbau geometrisch so bemessen, dass eine der kommunalen Abfallsatzung entsprechende Abholung erfolgen kann.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

6.8.1. Belange der Bodendenkmalpflege

Im Textteil sind Aussagen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) aus der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, vom 20.07.2005 zwecks allgemeiner Beachtung nachrichtlich übernommen worden.

Allgemein muss wie überall mit archäologischen Funden gerechnet werden.

6.8.2. Belange der Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind entsprechend der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, vom 28.07.2005 nicht berührt.

6.8.3. Belange der Kampfmittelbelastung

Eine Belastung ist nicht bekannt. Unabhängig davon wird nachrichtlich auf die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) entsprechend der Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Abteilung Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 12.11.2004 hingewiesen.

7.0. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen begründen sich mit dem in § 81 Abs. 1 BbgBO gegebenen Recht zum Erlass von örtlichen Gestaltungssatzungen. Die Festsetzungen erfolgen hier auf der Grundlage von § 81 Abs. 9 BbgBO innerhalb der Bebauungsplanung.

7.1. Gestaltung städtebaulicher Räume

7.1.1 Boden

Nach Textteil 1.1 sind in den Gebieten WA 1 – 5 erschließungsseitig private Hausvorflächen an die private Verkehrsfläche Planstraße A in Höhenlage mit maximaler Höhendifferenz von 2 cm in Struktur und Materialität des Oberflächenbelages anzugleichen, um eine einheitliche Wirkung eines 12 m breiten Stadtraumes und die barrierefreie Erreichbarkeit der Hauseingänge zu sichern.

Damit wird neben der planungsrechtlichen auch die baugestalterische Grundlage für einen fußgängerbereichsartig wirkenden urbanen Raum „Planstraße A“ gesetzt.

7.1.2 Dachneigung

Auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 9 und 10 BbgBO erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Dachneigung in der Nutzungsschablone. Allgemein zulässig sind flache Dächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 35 Grad (ca. 70 %). Dies sichert einerseits die vom Planträger

beabsichtigten Gebäudegestaltungen mit „toscanischem Antlitz“ und ermöglicht eine große baukulturelle Vielfalt.

Andererseits ist durch den Ausschluss steilerer Dachneigungen unter Beachtung der Festsetzungen von Traufhöhen- und FirsthöhenSpielräumen gesichert, dass unstädtisch erscheinende Häuser mit geringer Fassadenhöhe und hohem Dach nicht zulässig sind (z.B. in WA 1 – 5).

7.2. Einfriedungen der Baugrundstücke (i.V. mit § 8 BbgBO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.3 greifen in die individuelle Gestaltungsfreiheit von Einfriedungsanlagen ein. Sofern eine Einfriedung von Grundstückseigentümern als erforderlich betrachtet wird, sind zur Sicherung harmonischer städtischer Raumwirkung, zur Vermeidung ungewollter optischer Raumeinengungen und zur Begrenzung der meist überdetaillierten Erscheinungsbilder von Einfriedungen Anlagen nur eingeschränkt zulässig.

Dazu wird bestimmt:

Textteil 2.1:

An privaten Verkehrsflächen liegende Grundstücksgrenzen sind nicht einzufrieden, wenn die Wohnbebauung mit einem Abstand von bis zu 6 m zur vorderen Grundstücksgrenze errichtet wird.

Textteil 2.2:

Allgemein sind Grundstückseinfriedungen gegenüber der angrenzenden Wohnbauparzelle und den Wegen 1 bis 4 einheitlich entweder in Form von Stabgitterzäunen, Drahtgeflechten oder in Verbindung mit Formschnitthecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Textteil 2.3:

Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen der Spreeperipherie sind nur als Stabgitterzaun, als Mauer in Sichtmauerwerk oder als Formschnitthecke bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m über Gelände zulässig.

Darüber hinaus ist zu empfehlen, dass beim Willen zur Einfriedung gegenüber öffentlich einsehbaren Flächen die Einfriedungsanlagen gestalterisch im gesamtanbarschaftlichen Zusammenhang abgestimmt errichtet werden. Der Plangeber hat die Einheitlichkeit der Einfriedungsart in den Vordergrund der Festsetzungen gerückt, wonach sich in Übereinstimmung mit den Interessen des Planträgers das Plangebiet zukünftig durch Mauereinfriedung gegenüber den benachbarten Bereichen abgrenzen wird.

Auf weitergehende Einschränkungen wird verzichtet, weil baugestalterische Attraktivität primär durch eine gute Gebäudeplanung erreicht wird. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Baufenster und die Höhenfestsetzungen geben die grundlegende Ordnung neben den festgesetzten Baulinien vor.

Für die Durchführung wird empfohlen, die baugestalterische Freiheit jeweils ins Verhältnis zur Nachbarbebauung zu stellen und unter Nutzung der bauordnungsrechtlichen Ermessensspielräume des § 8 BbgBO (Gestaltung) zu prüfen.

Der städtebauliche Entwurf ist auf eine harmonische und moderne Gebäudegestaltung orientiert.

8.0 Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Belange des Umweltschutzes

Die grünordnerischen Inhalte des Planteils (Baumbestandserhalt), die planungsrechtlichen Textfestsetzungen zur Überbauung und die grünordnerischen Textfestsetzungen resultieren aus den Empfehlungen des Umweltberichtes, die auf der Grundlage des § 2a BauGB im Ergebnis der Umweltprüfung der Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der Landschaftspflege in Planung und Abwägung einzustellen und gebührend zu berücksichtigen. Die Übernahme von Festsetzungen aus diesen Belangen erfolgte auf der Grundlage des Ermächtigungsrahmens, den das Baugesetzbuch eröffnet, und wird bestimmt von den Kriterien Eindeutigkeit, Durchführbarkeit und Kontrollierbarkeit.

8.2. Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Pflanzungen und zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Umweltbericht sind die bebauungsplanbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und bewertet worden. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB sind neben den bodenrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nachfolgende Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur Vermeidung von Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt getroffen:

Festsetzung 1.1

Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken sind nur mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Durchlässigkeit wesentlich mindernder Unterbau ist unzulässig.

Festsetzung 1.2

Die Wege 1 und 2 sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen und überwiegend mit wassergebundener Decke oder Schotterrasen auszuführen.

Festsetzung 1.3

Der Weg 4 ist mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen und überwiegend mit wassergebundener Decke auszuführen.

Damit sind aus der Umweltprüfung resultierende Empfehlungen in einer rechtlich möglichen, kontrollierbaren und durchführbaren Bestimmung zum Rechtsgegenstand der Bebauungsplansatzung geworden und sichern den beabsichtigten Effekt für die örtliche Umwelt.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB sind nachfolgende aufgeführte Festsetzungen als Baumersatz für den bauvorbereitenden Einschlag von 16 Bestandsbäumen bestimmt worden. Festgesetzt werden die Stückzahl ohne standörtliche Lagebestimmung.

Festsetzung 2.1

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind 27 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.
Pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Aus der Festsetzung 2.1 resultiert eine innergebietsliche Neupflanzung von mindestens 83 Laubbäumen. Empfohlen wird eine Baumqualität (Art, Umfang und Wuchsform) entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichtes und auf den jeweils gewählten Baumstandort abgestellt.

Zwischen der geschlossenen Straßenrandbebauung in der Planstraße A sollen kleinkronige, schlanke und robuste Laubbäume eine ausstattende, aber keine raumbildende Wirkung entfalten. Die Straßenbaumpflanzungen sollen allgemein die Erschließungsbereiche aufwerten und zur Differenzierung von Abschnitten und zur Orientierung beitragen. Sie sollen nicht als geschlossenen Kulisse gesehen werden.

Gemäß Umweltbericht sind neben den Festsetzungen weitere, außerhalb der Ermächtigungsrahmens des Bebauungsplans liegende Maßnahmen des Ersatzes bzw. Ausgleichs zwischen Plangeber und Planträger vereinbart (Abschnitt 2.5.2 S.22/ 23).

Festsetzung 2.2

Entlang der östlichen und südlichen Einfriedungsmauer (Geltungsbereichsgrenze) ist ein 2 m breiter Streifen mit mindestens einem Strauch pro m² herzustellen.

Der im Umweltbericht nach der Abstimmung mit den Umweltbehörden allgemein und flächenmäßig unbestimmte Festsetzungsvorschlag wird unter Bezug auf die Begründung im Umweltbericht (Mauerfauna) planungsrechtlich konkretisiert. Ziel der Festsetzung ist nicht die konkrete, quantitative Flächenausweisung von Pflanzflächen, die bereits durch die Lage der Baugrenzen gesichert ist, sondern die Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere an der Mauer.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist zeichnerisch in Verbindung mit Textteil 2.3 der im Umweltbericht begründete Erhalt von 3 Bäumen der Stufe 2 der Zustandsbeurteilung (Umweltbericht S. 10) festgesetzt. Ein Abgang ist in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nicht vorgesehen, deshalb ist eine Ersatzfestsetzung erforderlich.

8.3 Grün- und Grundstücksfreianlagen

Die Begrenzung der Grundstücksüberbaubarkeit durch die gebietsweise Festsetzung der GRZ zwischen 0,3 und 0,4 beschränkt die Überbaubarkeit mit Gebäuden auf insgesamt maximal 8.015 m².

In Anrechnung der zulässigen Nutzung von 3.805 m² Grundstücksflächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegung gewährleisten die zeichnerischen Festsetzungen des Planteils i.V. mit dem Textteil mindestens 10.944 m² Grundstücksfläche, die gärtnerisch zu nutzen ist.

Damit werden im Ergebnis der Umnutzung zu einem Wohngebiet mindestens 38 % der Gesamtfläche unversiegelte Freifläche sein. Das bedeutet, dass der Anteil unversiegelter Freifläche gegenüber der Bestandssituation um mindestens 26 % ansteigen wird.

9.0 Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die für die Vermessung, die Bebauungsplanung, für die Umweltprüfung, die Schallimmissionsprognose und die Altlastenbegutachtung sowie für die plangemäße, private Neuordnung des Bodens und die Planung und Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erforderlichen finanziellen Aufwendungen belasten den kommunalen Haushalt der Stadt nicht.

Die innere Erschließung obliegt der Verantwortung und Zuständigkeit des Vorhabenträgers, weil die Anlagen nicht in öffentliche Trägerschaft übergehen sollen. Insofern schließt sich eine Widmung der Verkehrsanlagen für den Allgemeingebrauch im Ansatz aus. Es entstehen der Stadt dann auch keine Folgebelastungen.

Die Stadt wird Verträge auf der Grundlage von § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger abschließen. Grundlegend ist der Abschluss für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung, der Umweltprüfung, für erforderlich gehaltene Fachbegutachtung und für die Übertragung der Durchführung der Maßnahmen, die von Gesetzes wegen Aufgabe der Stadt sind.

Die Verträge sollen die Stadt frei von Pflichten gegenüber den Grundstückseigentümern hinsichtlich der Erschließungspflicht der Wohnbaugrundstücke stellen. Die finanziellen Auswirkungen der Planung und des Durchführung belasten dann den zukünftigen Bodenpreis.

10.0 Bilanz

10.1 Städtebau

BESTAND

Fläche des Geltungsbereiches	27.931 m ²	100 %
Industriebrache im Eigentum des Vorhabenträgers	26.235 m ²	94 %
Industriebrache im Eigentum der Stadt (Teilfläche aus Flurstück 24)	1.696 m ²	6 %

PLANUNG

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis insgesamt bilanzieren:

Fläche des Geltungsbereiches		27.931 m ²	100 %
Wohnbauflächen	Allgemeines Wohngebiet	22.685 m ²	81,2 %
Private Verkehrsfläche	Fahrflächen	4.323 m ²	15,5 %
Gemeinschaftsfläche	Wegeflächen Wege 1 – 4	923 m ²	3,3 %

FLÄCHENKENNWERTE

Gesamtanzahl Wohnungen		ca. 85 WE
Einwohner (3 EW/WE)		255
Parzellenanzahl		ca. 52 (Vorschlag)
Verkehrsflächenaufwand	innere Erschließung	0,19 m ² VF/m ² Wohnbaufläche
Maximal bebaubare Grundfläche		8.015 m ²
Maximale Geschossfläche		18.027 m ²
Maximale städtebauliche Dichte		31 WE/ ha Geltungsbereich 37 WE/ ha Wohnbaufläche 92 EW/ ha Geltungsbereich 112 EW/ ha Wohnbaufläche

10.2 Wohnbau

Wohnbauflächen	Allgemeines Wohngebiet	insgesamt	22.685 m²
-----------------------	-------------------------------	------------------	-----------------------------

Gebiet	Nettobaufläche	Parzellen	GRZ	zulässige GF
		Vorschlag		
WA 1	1.276 m ²	4	0,40	510 m ²
WA 2	1.086 m ²	4	0,40	434 m ²
WA 3	1.110 m ²	4	0,40	444 m ²
WA 4	1.072 m ²	4	0,40	429 m ²
WA 5	810 m ²	3	0,40	325 m ²
WA 6	2.159 m ²	8	0,30	648 m ²
WA 7	2.005 m ²	3	0,40	802 m ²
WA 8	1.496 m ²	2	0,40	598 m ²
WA 9	853 m ²	1	0,40	341 m ²
WA 10	869 m ²	1	0,30	217 m ²
WA 11	2.864 m ²	4	0,30	859 m ²
WA 12	1.503 m ²	2	0,30	451 m ²
WA 13	2.585 m ²	3	0,40	1.034 m ²
WA 14	3.076 m ²	4	0,30	923 m ²

10.3 Erschließung

Fahrserschließung - private Verkehrsfläche

davon	Planstraße A (z. T. Platz B)
	Planstraße B
	Planstraße C
	Planstraße D (z. T. Platz B)
	Platz A

insgesamt 4.323 m²

915 m ²
1.077 m ²
1.243 m ²
451 m ²
637 m ²

Wegeflächen

davon	Weg 1
	Weg 2
	Weg 3

insgesamt 923 m²

168 m ²
154 m ²
214 m ²

11.0 Vollzug der Bebauungsplanung

11.1. Vorbereitende Maßnahmen

11.1.1 Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes können bei Erdarbeiten Funde von archäologischer Bedeutung gemacht werden. Die nachrichtliche Übernahme aus dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

11.1.2 Bodenordnung

Der Vorhabenträger wird auf der Grundlage von § 19 Abs. 2 BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans die Neuordnung des Bodens (Parzellierung der Wohnbaugrundstücke und die Teilung der gemeinschaftlichen von den privaten Nettobauflächen) und die katastermäßige Eintragung der gebildeten Grundstücke durchführen. Damit werden geordnete Grundstücksverhältnisse entstehen, die eine Bebaubarkeit ermöglichen. Eine Bodenordnung auf amtlichem Wege ist in diesem Falle nicht erforderlich.

11.1.3 Bodenschutz

Hinweise für die Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gibt der Umweltbericht in Abschnitt 2.5.1.

11.2. Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der Bebauungsplanung erarbeiteten Prämissen zur Straßenraumplanung (Abschnitt 5) sollen der Erschließungskonzeption des Vorhabenträgers zu Grunde gelegt werden.

Die sich aus der Planung ergebenden Versorgungsbedarfe sind mit der Bebauungsplanung vorabgestimmt und auf der Grundlage der DIN 1998 vom Vorhabenträger koordiniert und von seinem Beauftragten mit den Trägern abgestimmt worden.

Trinkwasserversorgung, Schmutzwassersammlung und Regenwasserbehandlung sowie Straßenbeleuchtung sind mit der Erschließungsplanung privatrechtlich zu regeln.

11.3 Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung nach dem BauGB sind aus gegenwärtiger Sicht nicht erforderlich. Die Realisierung der privat veranlassten Bebauungsplanung auf dem kommunalen Flurstück 24 bedingt eine vorherige bodenrechtliche Klärung zwischen Planträger und Plangeber, weil ohne eigentumsrechtliche Neuordnung Teile der Gebiete 13 und 14 vom Vorhabenträger nicht realisiert werden können.