

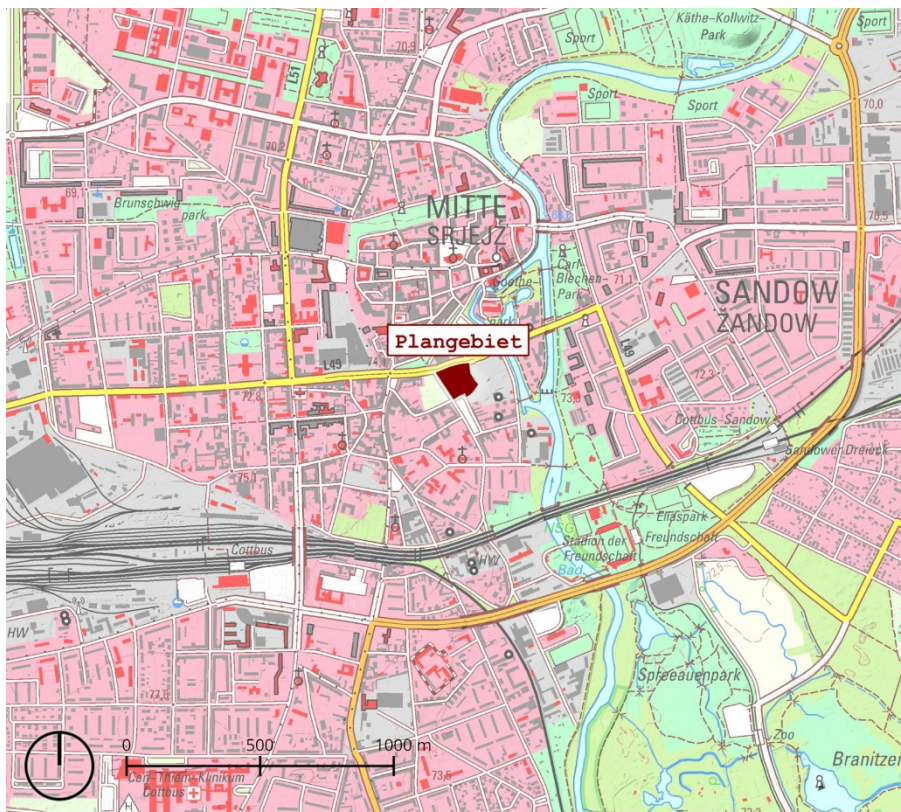
Stadt

Cottbus

Bebauungsplan Nr. M/7/102

„Franz-Mehring-Straße / Briesmannstraße (Enkefabrik)“

Begründung



Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB Oktober 2017

Entwurf März 2018

Inhalt

1	Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2	Planerische Grundlagen	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Schutzgebiete und -objekte	3
2.3	Planungen	3
2.4	Sonstige Vorgaben	4
3	Standort	4
3.1	Erschließung	4
3.2	Nutzung	5
3.3	Städtebauliche Situation	5
3.4	Umwelt	6
3.5	Sonstige Standortbedingungen	9
4	Planungskonzept / Festsetzungen	10
4.1	Vorhaben	10
4.2	Rechtsverbindliche Festsetzungen	12
4.2.1	Geltungsbereich	12
4.2.2	Verkehrsflächen	13
4.2.3	Art der baulichen Nutzung	14
4.2.4	Maß der Nutzung	17
4.2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	23
4.2.6	Sonstige Festsetzungen	24
4.2.7	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	27
5	Auswirkungen / Abwägung	29
5.1	Landesplanung	29
5.2	Entwicklung aus dem FNP	29
5.3	Nachbargemeinden	29
5.4	Wahl des Planverfahrens	29
5.5	Bevölkerung	29
5.6	Erschließung	30
5.6.1	Verkehr	30
5.6.2	Stadttechnik	30
5.6.3	Niederschlagsentwässerung	30
5.7	Umwelt	31
5.7.1	Klimaschutz und -anpassung	31
5.7.2	Altlasten	31
5.7.3	Schall / Verkehrslärm	31
5.7.4	Artenschutz	32
5.8	Auswirkungen auf Private	33
5.9	Planrealisierung	33
5.10	Alternativprüfung	33
6	Anhang	34
6.1	Verfahrensübersicht	34
6.2	Flächenbilanz	34
6.3	Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	35

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für die ehemalige so genannte „Enkefabrik“ in der Stadt Cottbus wurde in 2015 ein Bauantrag zur Nachnutzung eingereicht, der nicht in allen Belangen mit den städtebaulichen Zielen der Stadt für diesen Bereich übereinstimmt. *Anlass*

Östlich angrenzend an den Gebäudebestand besteht eine Brachfläche, die nach den vorliegenden Konzepten der Stadt neu bebaut werden soll. *Aufgabe*

Ebenfalls ist es vorgesehen, die Freiheitsstraße, die gegenwärtig in die Franz-Mehring-Straße mündet, nach Süden zu verlängern. Es entsteht so mit der Enkefabrik und der angrenzenden Baufläche ein für die Stadtentwicklung wichtiges Quartier, in dem sich öffentliche und private Interessen begegnen.

Um die unterschiedlichen Belange zum Ausgleich zu bringen, wird ein Bebauungsplan ins Verfahren gebracht.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst, unmittelbar südlich des Stadtzentrums von Cottbus, die innerstädtische Bestandsbebauung der ehemaligen Enkefabrik (Briesmannstraße / Ecke Franz-Mehring-Straße) und die sich östlich anschließenden weitgehend unbebauten Entwicklungsflächen einschließlich der Verlängerung der Freiheitsstraße. *Plangebiet*

Ausgehend von den städtebaulichen Planungskonzepten und –zielen, die im Entwicklungskonzept Ostrow (StW-Beschluss vom 24.06.2009) und mit der aktuellen 7. Fortschreibung der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus Innenstadt (StW- Beschluss vom 16.12.2015) für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung erstellt und gebilligt worden sind, leiten sich für den B-Plan u. a. folgende Planungsziele ab: *Zweck und Ziel*

- Bestimmung von Baugrenzen/Baulinien zur Franz-Mehring-Straße zwecks Sicherstellung einer straßenbegleitenden Bebauung und Herstellung eines geschlossen Blockrandes und einer nachhaltigen Aufwertung des Stadtbildes
- Verbesserung der Erschließungsfunktion der Briesmannstraße durch Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche
- Ableitung der im Abschnitt Briesmannstraße festzusetzenden Baugrenzen / Baulinien unter besonderer Beachtung des Baudenkmals Enkefabrik
- Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion durch planerische Festsetzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet mit gebietsversorgenden Einrichtungen
- Beschränkungen zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen, Ausschluss Vergnügungsstätten, Tankstellen u. ä.
- Regelungen zur Schaffung von erforderlichen Stellplätzen auf den Baugrundstücken
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen und umweltrechtlicher Belange

Indem mit der Aufstellung des Bebauungsplanes klare bauplanungsrechtliche Verhältnisse und damit Investitionssicherheit entstehen, soll ein Beitrag zur Entwicklung des für die Stadt wichtigen Bereiches zwischen Ostrower Platz und Brandenburger Platz geleistet werden. *Erfordernis*

Das Planerfordernis gründet sich auf dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und adäquaten Nutzung der derzeit brachliegenden innerstädtischen potenziellen Bauflächen östlich der ehemaligen Enkefabrik und der Sicherung der Erhaltung, innenstadtverträglichen Nutzung sowie der Sanierung und baulichen Arrondierung des Baudenkmals „Enkefabrik“ östlich der Briesmannstraße.

Die bestehende Eigentums- und Grundstücksstruktur lässt eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des noch nicht bebauten Bereiches ohne Planung nicht zu. Insbesondere wäre die angestrebte, die Franz-Mehring-Straße begleitende und damit den Straßenraum fassende geschlossene mehrgeschossige Bebauung nicht möglich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2016 gefasst. Der Bebauungsplan (B-Plan) wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB 2017) im Verfahren nach § 13a *Rechtsgrundlagen Verfahren § 13a BauGB*

BauGB aufgestellt.

Voraussetzungen sind erfüllt. Dazu siehe ausführlich Punkt 5 der Begründung.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Vorbemerkungen

Für das Planvorhaben sind folgende Ziele relevant.

2.7 (Z) Oberzentren sind die Landeshauptstadt Potsdam, Cottbus, Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder). *Relevante Ziele LEP B-B*

Die Siedlungsstruktur ist nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Zentrale Orte sind zu stärken. Die Siedlungsentwicklung ist auf die zentralen Orte auszurichten.

Auf Grund dieser Tatsache bestehen für das Innerstädtische Vorhaben keine Einschränkungen durch die Zielvorgaben der Raumordnung.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte LEP B-B*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Regionalplanung

Die für die Planungsregion rechtsverbindlichen Ziele der Landesplanung sind in Teilregionalplänen festgeschrieben.

Zielvorgaben der Landesplanung für das Planvorhaben bestehen nicht.

2.2 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht berühren das Plangebiet nicht. *Naturschutzrecht*

Die Belange des Arten- und Biotopschutzes werden im Rahmen der Umweltuntersuchungen abgearbeitet.

Für die Stadt besteht eine „Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung“ (CBSchS). *Baumschutz*

Wasserschutz- oder Hochwasserschutzgebiete betreffen das Plangebiet nicht.

Wasserrecht

Der Geltungsbereich berührt zwei als Bodendenkmalbereich ausgewiesene Areale.

Denkmalrecht

Das Gebäude der Enke-Fabrik ist als Baudenkmal geschützt.

Sonstige Schutzgebiete werden vom Planvorhaben nicht berührt.

2.3 Planungen

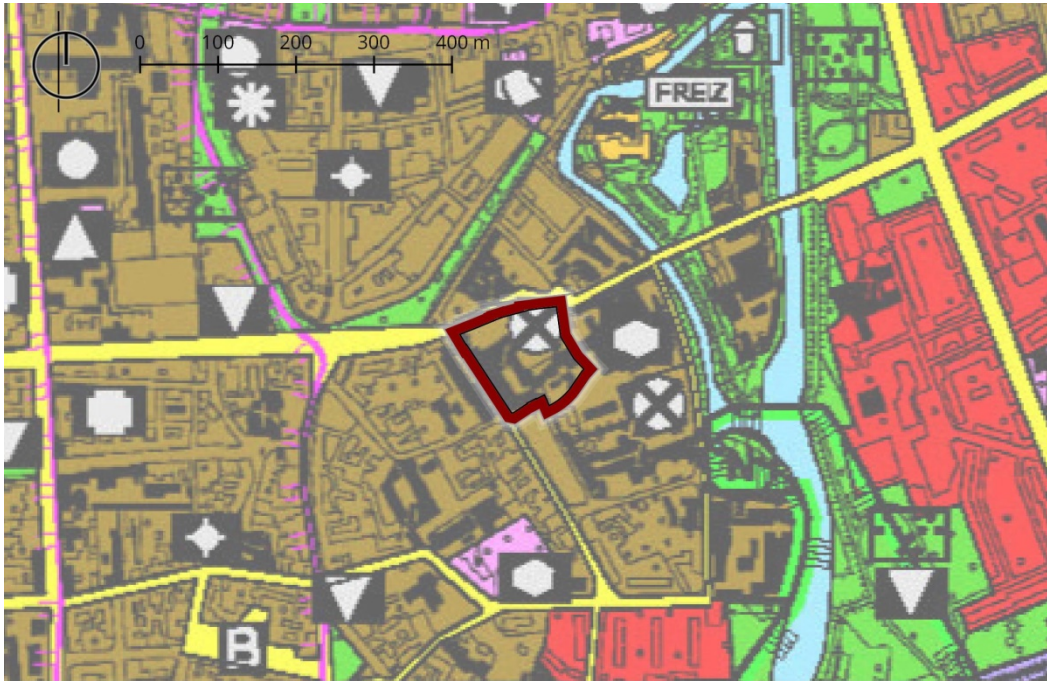
Westlich grenzt der Bebauungsplan „Ostrower Business-Park“ mit der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Briesmannstraße an das Plangebiet. *Städtebauliche Satzungen*

Im Norden besteht gegenüber der Franz-Mehring-Straße der B-Plan „Schlosskirchpassage Handelseinrichtung C&A“.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“, die im Mai 2012 beschlossen wurde.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Stand vom 2004 ist der bebaute Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. *Flächennutzungsplan*

Im Osten ist ein Altlastenstandort gekennzeichnet.



Auszug aus dem FNP

Parallel zum FNP wurde ein Landschaftsplan (LP) für die Stadt aufgestellt. Aktuell liegt ein Entwurf für einen geänderten LP (Stand Dezember 2016) vor, der im Zusammenhang mit der laufenden Änderung des FNP der Stadt erstellt wird.

Landschaftsplan

Folgende informelle Planungen bzw. Konzepte berühren den Standort

Informelle Planungen und Konzepte

- Integrierter Verkehrsentwicklungsplan 2020
- Entwicklungskonzept „Innenstadtbereich Ostrow 2009
- 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK))
- Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Fortschreibung 2015)
- Lärmaktionsplan Stufe 2 (Stand Februar 2013)

Für die östlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke bis zur Spree hat der Grundstückseigentümer ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Der Bereich soll vorrangig als Wohnstandort mit integriertem Gewerbe entwickelt werden. Vorgesehen sind Wohnquartiere mit einer mehrgeschossigen Bebauung, die im Süden relativ locker bleibt.

2.4 Sonstige Vorgaben

Im Zusammenhang mit dem Plan bzw. mit der Realisierung von Bauvorhaben sind folgende Satzungen zu beachten.

Ortsrecht

- Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus
- Spielplatzsatzung der Stadt

3 Standort

3.1 Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Norden an eine Hauptsammelstraße (hier Franz-Mehring-Straße), die die Stadt von Ost nach West durchquert und sie mit dem Umland verbindet. Die Franz-Mehring-Straße ist eine der am stärksten belasteten Straßen in Cottbus.

Verkehr

Im Westen grenzt der Standort an die Briesmannstraße, die unmittelbar an die Franz-Mehring-Straße anschließt. Unmittelbar südlich geht die Briesmannstraße in den Ostrower Platz über. Mit dem Umbau des Ostrower Platzes wird dieser an der Ostseite verkehrsberuhigt gestaltet.

Auf Grund der Lage des Areals in der Innenstadt sind die Haltestellen des ÖPNV (Bus und Straßenbahn) fußläufig gut erreichbar.

Das Plangebiet ist mit allen relevanten Medien der Stadttechnik erschlossen.

Stadttechnik

Bestehende Geh- Fahr- und Leitungsrechte, die zu beachten wären, sind nicht bekannt. Faktisch werden einige Flurstücke im Norden des Plangebietes durch die Franz-Mehring-Straße in Anspruch genommen.

3.2 Nutzung

Das Plangebiet und sein Umfeld sind, mit Ausnahme der B-Plan-Gebiete, als Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Weiträumig sind die Areale Teil des die Altstadt bzw. den Stadtkern umfassenden Mischgebietes (MI nach § 6 BauNVO).

Art der Nutzung

Bauplanungsrecht

Die Störimpfindlichkeit bzw. der zulässige Störgrad von Nutzungen ist entsprechend dieser Gebietseinordnung zu beurteilen.

Die unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücke sind unbebaut und werden nicht genutzt. Auf den entsprechenden Flächen haben sich größtenteils Bäume angesiedelt.

Im Plangebiet befindet sich die so genannte „Enke-Fabrik“, deren Bauten einen nahezu geschlossenen Hof bilden. Die Gebäude sind teilweise saniert. Weiterhin finden sich einige leer stehende Nebengebäude im Plangebiet.

Auf Grund der Lage im Stadtkörper ist die vorhandene Versorgungsinfrastruktur gut erreichbar.

Versorgung

Aus der Sicht des Maßes der baulichen Nutzung ist das Umfeld sehr heterogen. Es finden sich neben altstadtypisch nahezu vollständig überbauten bzw. versiegelten Grundstücken auch völlig unbebaute.

Maß der Nutzung

Die Bebauung im Umfeld ist hinsichtlich der Bebauungshöhen ebenfalls uneinheitlich. Am Ostrower Platz finden sich sowohl zweigeschossige als auch viergeschossige Gebäude. In der nördlich angrenzenden Altstadt dominieren viergeschossige Gebäude.

Das Grundstück der Enke-Fabrik ist praktisch vollständig überbaut. Neben einem zweigeschossigen Gebäude sind die Hauptgebäude vier- bzw. fünfgeschossig.

3.3 Städtebauliche Situation

Der Gebäudekomplex der ehemaligen Fabrik grenzt unmittelbar an die Briesmannstraße bzw. den Ostrower Platz.

Sonstige Merkmale

Im Norden dagegen besteht, auf Grund des Zustandes des Geländes, keine direkte Beziehung zur Franz-Mehring-Straße oder zum Brandenburger Platz. Es gibt nur eine von der Straße abgerückte Brandmauer.

Wegen der Lage im Stadtgebiet ist der Standort für das Erscheinungsbild von Cottbus von großer Bedeutung. Es bildet gemeinsam mit den westlich angrenzenden Grundstücken praktisch den südöstlichen Abschluss des Brandenburger Platzes.

Ortsbild

Die Nachbargrundstücke sind ohne Bebauung. Der Baumbestand im Geltungsbereich vermag die Franz-Mehring-Straße nicht als Straßenraum zu definieren.

Das Fabrikgebäude ist im Plangebiet gegenwärtig das alleinige raumbildende Objekt. Die Enke-Fabrik ist auf Grund seiner Bedeutung und Qualität als Denkmal geschützt.

In Richtung Norden weist die ehemalige Fabrik nur eine unansehnliche Brandmauer auf.

Dagegen sind die südliche Fassade zum Ostrower Platz und die westliche zur Briesmannstraße gut erhalten und von einer hohen Qualität.

3.4 Umwelt

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt ist der Standort auf Grund der Tatsache, dass *Vorbemerkungen* der Großteil der Grundstücke lange Jahre ungenutzt war, für die Schutzgüter

- Boden / Fläche
- Wasser
- Tiere / Pflanzen
- Klima/ Luft

von Bedeutung.

Die übrigen Umweltschutzgüter sind nicht oder nur unerheblich berührt.

Hinsichtlich der Umwelt ist die Frage der Lärmimmissionen, insbesondere für den Menschen, von Bedeutung.



Luftbild

Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Er *Boden* nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein.

Die ursprünglichen durch die Eiszeit geprägten Bodenverhältnisse sind durch die Siedlungstätigkeit des Menschen verändert worden. Der Standort ist insbesondere durch die vorhandene Überbauung vorbelastet.

Der Standort ist durch Altlasten vorbelastet. Weitere Bodenverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden.

Der Boden im Standort besitzt eine durchschnittliche Bedeutung für die Umwelt.

Im vorliegenden Fall ist die Lage in der Innenstadt zu beachten. Das Plangebiet ist dem *Fläche* Innenbereich zuzuordnen. Der gesamte Geltungsbereich ist demnach als Bauland einzuordnen. Die Fläche ist bereits teilweise überbaut.

Im Anhang ist eine Flächen- und Überbauungsbilanz beigelegt.

Unmittelbar im Plangebiet spielen Oberflächengewässer keine Rolle. Der Mühlengraben *Wasser*

als Nebenarm der Spree ist mehr als 150 m entfernt.

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage

Es finden sich keine oberflächennahen Grundwasserstände. Der Grundwasserflurabstand korrespondiert mit der nahe gelegenen Spree und schwankt entsprechend. Das Grundwasser steht in der Regel nicht mit der belebten Bodenschicht in Verbindung.

Da ein nicht unerheblicher Teil des Standortes (noch) nicht überbaut ist, kann das Niederschlagswasser zurzeit auf diesen Flächen versickern und einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten.

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind.

Auf der Brachfläche östlich der ehemaligen Enkefabrik stockt ein dichter Baum- und Strauchbestand, der wenige offenere Ruderalbereiche mit Staudenfluren aufweist. Das Gebäude, welches lange Zeit ungenutzt war, wird in Teilen bereits saniert. *Lebensraum*

Der östliche und nördliche Teil der unbebauten Fläche besteht überwiegend aus einer dichten Gehölz- und Staudenflur.

Im Westen und Süden dominiert bei den Gehölzen die Robinie, wobei viele weitere Gehölzarten dort stocken Birke, Zitterpappel, Hybrid-Pappel, Spitz-Ahorn, Holunder etc.. Die Gebüsche sind sehr dicht und teilweise mit Efeu und Hopfen überwachsen.

Im östlichen und nördlichen Bereich dominiert der Spitz-Ahorn sowie die Sal-Weide mit Beimischungen von Birke, Linde, Kastanie, Hainbuche, Esche, Robinie, Fichte (ein Exemplar, Zitterpappel ...). Auch diese Bäume sind teilweise mit Efeu bewachsen.

Auf den Offenflächen, östlich angrenzend an die Enkefabrik und am Ostrand der Vorhabensfläche, wächst eine dichte Hochstaudenflur (Ruderalflur). Hier dominiert das Land-Reitgras mit eingestreuten Stauden wie Goldrute und Johanniskraut sowie Brombeer- und Himbeergebüschen.

Am Südrand des Vorhabengebiets im Bereich der Einfahrt von der Briesmannstraße ist eine Fläche mit Betonplatten versiegelt.

Der Standort ist natürlich für alle an die Siedlung angepassten Tierarten von Bedeutung. *Tierarten*

Aus der Sicht des besonderen Artenschutzes kann das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen im Plangebiet ausgeschlossen werden: *Relevanzprüfung*

- alle Pflanzenarten (mangels geeigneter Habitate)
- alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- alle Amphibienarten (mangels Gewässer)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)

Ein Vorkommen von besonders geschützten Reptilienarten wie der Zauneidechse ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Zwar ist die Art auf entsprechend geeigneten Offenlandflächen im Stadtgebiet Cottbus nahezu flächendeckend verbreitet, aber die überwiegend stark verbuschten und baumbestandenen Bereiche des Plangebietes bieten der Art keinen geeigneten Lebensraum. Sie benötigt insbesondere zur Fortpflanzung und Entwicklung gut besonnte, sandige Offenlandbereiche, die auf der Plangebietsfläche so nicht existieren. *Reptilien*

Das Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartieren gebäudebewohnender Fledermausarten ist im B-Plangebiet an und in den vorhandenen Gebäuden potenziell möglich. *Relevante Arten
Fledermäuse*

Ein Vorkommen von Fledermausquartieren in den relativ jungen Gehölzbeständen ist unwahrscheinlich. Allerdings existieren einige alte Bäume, die eine ausreichende Stammgröße für Baumhöhlen und Risse besitzen.

Massenquartiere von Fledermäusen können grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Als Brutvögel der Gebäude sind folgende Arten im Gebiet zu erwarten: Amsel, Feldsper- *Brutvögel*

ling, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler und Star. Teilweise sind die Arten in Brandenburg weit verbreitet und weisen stabile Bestände auf.

Insgesamt sind fast dreißig für urbane Gehölzbestände typische Brutvögel im Plangebiet zu erwarten. Es handelt sich um Freibrüter und Höhlenbrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten. Die aufgeführten Arten können potenziell in dem zusammenhängenden Gehölzbestand auf der Vorhabensfläche brüten.

Neben den „Freibrütern“ können bei vorhandenen Baumhöhlen auch die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie die Meisenarten, der Grau- und Trauerschnäpper sowie der Star und die Spechtarten vorkommen.

Diese sind, mit wenigen Ausnahmen, in Brandenburg überwiegend weit verbreitet und weisen stabile Bestände auf.

Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Von Bedeutung ist insbesondere die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulations- und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes. *Klima / Luft*

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter.

Generell sind unbebaute und begrünte Grundstücke in der Stadt für das Schutzgut positiv zu bewerten.

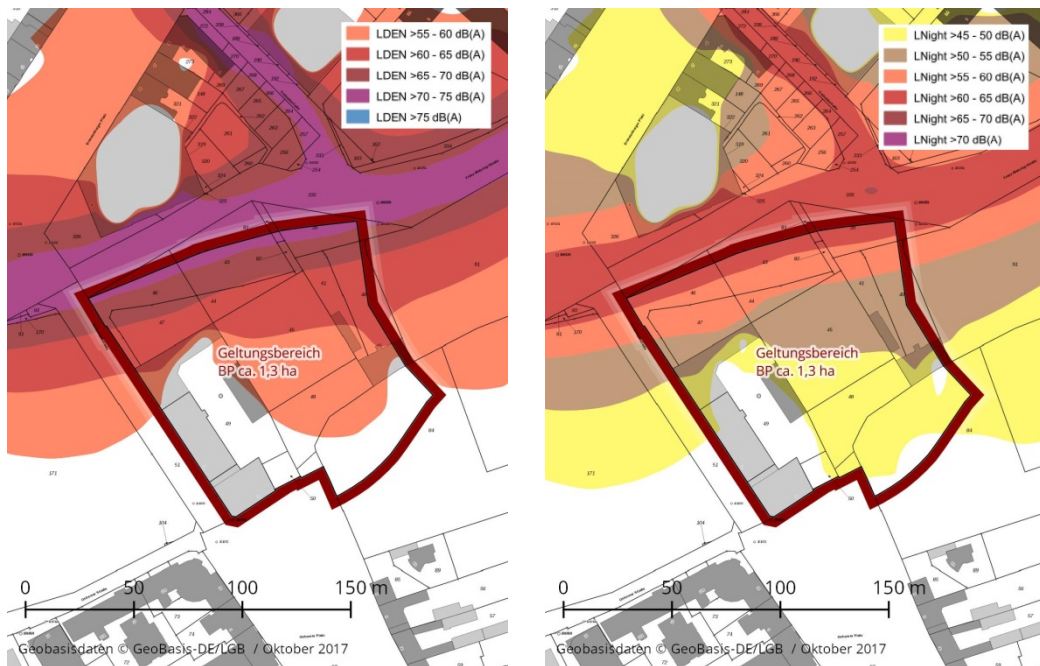
Im Entwurf des LP (2016) ist der Bereich, wie alle noch unbebauten Flächen in der Innenstadt als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion“ dargestellt

Auf Grund der relativ geringen Größe und der isolierten Lage in der Innenstadt kann der Standort keinen wesentlichen Beitrag hinsichtlich der Ausgleichsfunktionen leisten. Eine wirksame Kaltluftproduktion bzw. Luftreinigungsfunktion kann dem Gebiet nicht zugesprochen werden.

Im aktuellen Entwurf des LP ist er nicht als zu erhaltende Grünfläche dargestellt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die durch den Straßenverkehr hochbelastete Franz-Mehring-Straße. Laut Lärmaktionsplan (Stufe) besteht in der Straße eine Verkehrsbelastung von ca. 13.400 Kfz/24h. *Verkehrslärm*

Auf Grund dieser Situation ist der Standort durch die Immissionen aus dem Straßenverkehr, insbesondere den Lärm, erheblich belastet. *Mensch*



*Errechnete Schallpegel
(Daten © Landesamt für
Umwelt Brandenburg
veröffentlicht durch
INSPIRE BB)*

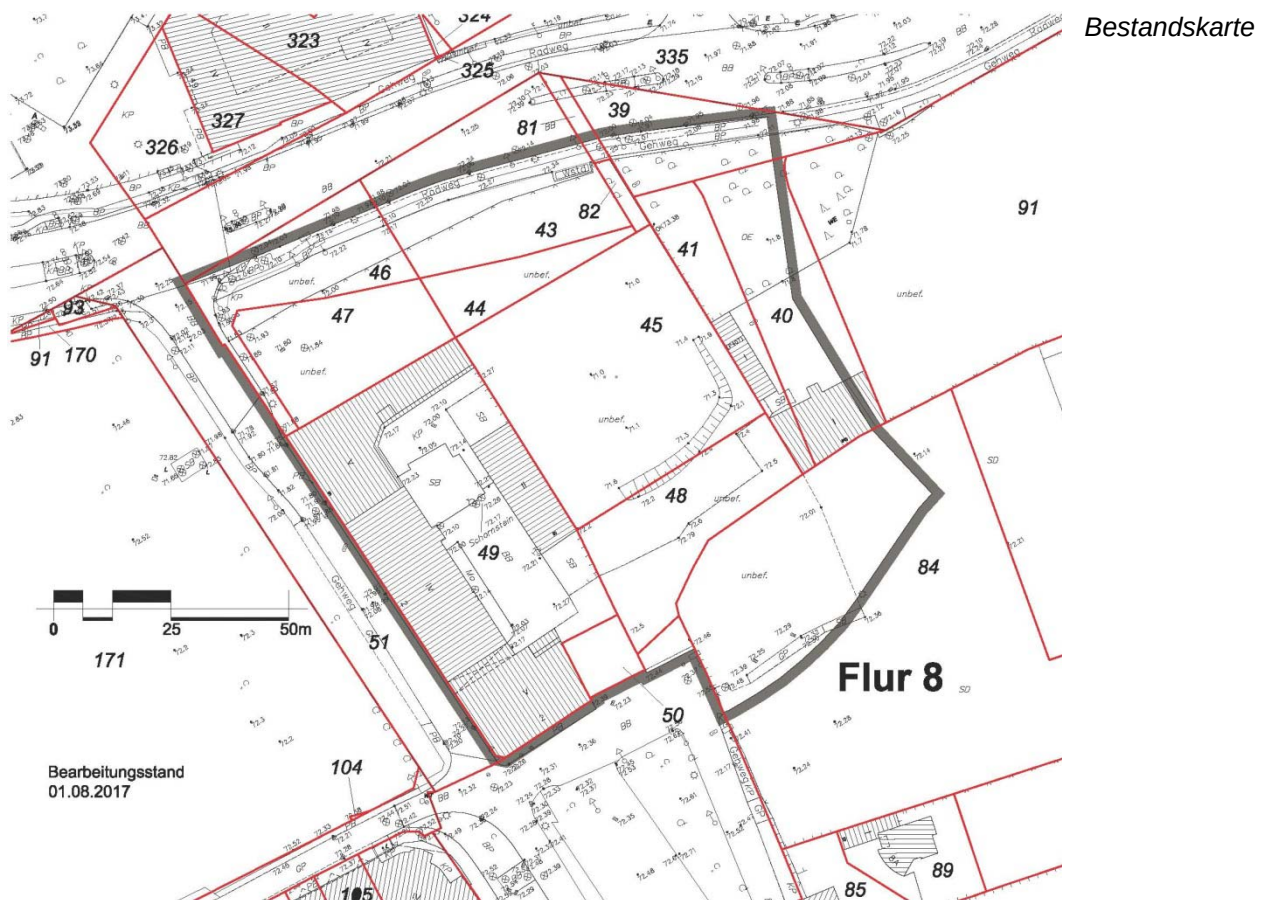
Die Bilder (sie stammen aus dem Lärmaktionsplan für die Stadt) veranschaulichen die Situation am Tage und in der Nacht.

Es ist klar erkennbar, dass bei einer ungehinderten Schallausbreitung auf den straßen-

nahen Grundstücksteilen im Freiraum keine gesunden Verhältnisse herrschen.

Sichtbar ist auch die positive Wirkung, die durch eine abschirmende Bebauung entsteht.

3.5 Sonstige Standortbedingungen



Die vorhandenen Flurstücke korrespondieren mit der bestehenden Bebauung, die ohne *Grundstückssituation* Abstandsflächen vollständig auf einem Flurstück liegt.

Die Franz-Mehring-Straße besitzt kein eigenes Flurstück. Die übrigen Flurstücke bilden eine Struktur, die ohne Änderungen baulich so kaum entwicklungsfähig ist.

Ein Teil der Flurstücke befindet sich im Eigentum der Stadt Cottbus. Die unbebauten privaten Grundstücke teilen sich zwei private Eigentümer. Eine Fläche nördlich der Enkefabrik hat deren Eigentümer erworben, da es Erweiterungsabsichten gibt. Die Eigentumsverhältnisse erschweren zusätzlich die geplante Mobilisierung des Areals.

Auf Grund der Tatsache, dass der Standort bereits teilweise bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Baugrundverhältnisse der baulichen Nutzung nicht entgegenstehen. *Baugrund*

Das Grundwasser korrespondiert mit den Verhältnissen in der nahen Spree.

Folgende Aussagen hinsichtlich der Altlastensituation im Plangebiet (siehe Kennzeichnung im Flächennutzungsplan) liegen vor. *Altlasten*

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen.

Dabei handelt es sich die ehem. Tuchfabrik (Ostrower Damm 17/18) mit der Reg.-Nr.010252 1796 und um die ehem. Enkefabrik (Briesmannstraße 1,2) mit der Reg.-Nr.: 010252 4108.

Tuchfabrik Reg.-Nr. 010252 1796

Tuchfabrik

Die ehemalige Tuchfabrik ist ein sanierter Altstandort. Bekannte geringfügige Bodenbe-

lastungen sind im Zuge der Abrissmaßnahmen ordnungsgemäß und nachweislich entsorgt worden. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Enkefabrik Reg.-Nr 010252 4108

Enkefabrik

Im Jahr 2016 erfolgte eine beprobungslose organoleptische Begutachtung der Räumlichkeiten. Eine aus der Nutzung des Gebäudes implizierende Schadstoffbelastung wurde nicht ermittelt.

Das Plangebiet befindet in einem Areal, das als Kampfmittelverdachtsfläche (Belastung durch z. B. Bomben, Munition) ausgewiesen ist. *Kampfmittel*

4 Planungskonzept / Festsetzungen

4.1 Vorhaben

Für den Standort bestehen auf Grund von bestehenden Planungskonzepten der Stadt und unter Beachtung der ermittelten Randbedingungen folgende Entwicklungsziele.

Die stadtstrukturellen Entwicklungsrückstände des altindustriell geprägten Quartiers um den Ostrower Platz erfordern eine städtebauliche Transformation mit neuen Funktionen und Nutzungsstrukturen.

Perspektivisch ist in dem praktisch zum Stadtzentrum gehörenden Areal eine entsprechende Mischung aus attraktivem zentrumsnahen Wohnen, sowie ergänzenden nicht wesentlich störendem Gewerbe bzw. Versorgungseinrichtungen (Handel und im weitesten Sinn von Dienstleistungen, Kultur, Bildung, Sport, Beherbergung, Freizeit, ...) angestrebt.

Angestrebt wird, in Verbindung mit einer hohen baulichen Dichte, eine räumliche Nähe dieser wichtigen Funktionen und eine breit angelegte Nutzungsmischung. Auf diese Weise kann Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden. Damit soll ein Beitrag zur Nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ geleistet werden.

Eine Nutzungsmischung hat gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung der Orts- und Stadtteile bei.

Die Enkefabrik und die geplante Neubebauung im Umfeld sollen ein einheitliches innerstädtische Quartier mit einer für die Altstadt angemessenen Bebauungsdichte bilden.

Die Bebauungshöhe sollen sich am Umfeld orientieren.

Für die bisher nicht bebauten Entwicklungsflächen ist eine neue Grundstücksteilung erforderlich, da die gegenwärtige Eigentums- und Grundstücksstruktur (teilweise mit „Restflurstücken“) eine angemessene Entwicklung nicht zulässt

Die Spanne der möglichen Lösungen reicht vom Bilden eines weiteren einzigen großen Baugrundstücks neben der Enke-Fabrik bis hin zu einer relativ kleinteiligen altstadtgemäßen Parzellenstruktur.

Bei der kleinteiligen Lösung sind allerdings die Grundstückserschließung und das Stellplatzproblem eher nur gemeinschaftlich lösbar.

Der Rahmenplan für die Innenstadt sieht eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung mit Mehrgeschossenern entlang der Franz-Mehring-Straße vor. Im Hinterland in Richtung Süden ist eine aufgelockerte Bebauung möglich. Auch soll der Brandenburger Platz im Süden entsprechend bebaut werden und so eine neue angemessene Raumkante erhalten.

Im Gestaltungskonzept für das B-Plan-Gebiet ist unter Beachtung der Prinzipien des Rahmenplanes vorgesehen, dass der Brandenburger Platz in Richtung Sandow einen torartigen Abschluss mit einem kleinen vorgelagerten Platz erhält. Dieser Platz soll optisch als Bestandteil des Brandenburger Platzes wahrgenommen werden.

Ein Anbau an die bestehende Bebauung der Enkefabrik bis direkt an die Franz-Mehring-Straße ist nicht möglich. Deshalb schafft die kleinere räumliche Aufweitung den Übergang vom Platz zum Straßenraum.

Diese Lösung setzt auch das historische Gebäude optimal in Szene.

Die bisher noch bestehende Brandwand muss durch eine angemessene Fassadengestaltung oder eine neue, die etwas in Richtung Norden verschoben ist, ersetzt werden.

Eine geschlossene Bebauung an der stark befahrenen Straße ist nicht nur aus gestalterischen Gründen gewünscht, sondern sie dient durch die abschirmende Wirkung auch und vor allem dem Immissionsschutz.



Gestaltungskonzept

Im Interesse der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Franz-Mehring-Straße sind von dieser Haupteerschließungsachse keine direkten Grundstückszufahrten möglich. *Grundstückszerschließung*

Um dennoch das an das Plangebiet östlich angrenzende Entwicklungsquartier von der Franz-Mehring-Straße erschließen zu können, sind Veränderungen im Erschließungssystem erforderlich. *Straßenkonzept*

Da die Anbindung der Briesmannstraße an das Hauptnetz und die Straße selbst nicht hinreichend leistungsfähig sind, können sie keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Über den Ausbau des vorhandenen Knotens Franz-Mehring-Straße / Freiheitsstraße als leistungsfähige Kreuzung ist deshalb eine Verlängerung der Freiheitsstraße in Richtung Süden und eine Fortführung der Ostrower Straße in Richtung Osten vorgesehen.

Die Maßnahmen dienen auch der besseren Erschließung des gesamten Quartiers westlich des Mühlgrabens.

Aufgrund der bereits heute intensiven Parkraumnutzung des Stadtquartiers durch Besucher und durch Pendler mit dem Ziel Altstadt, ist eine perspektivische Sicherung des Anwohnerparkens erforderlich. Kapazitäten im öffentlichen Raum, um den erhöhten Parkplatzbedarf zu decken, bestehen nicht. *Stellplätze*

Die Versorgung mit den stadttechnischen Medien erfolgt ausgehend von den bestehenden Netzen. In den Planstraßen A und B sind Anlagen neu zu verlegen. *Stadttechnik*

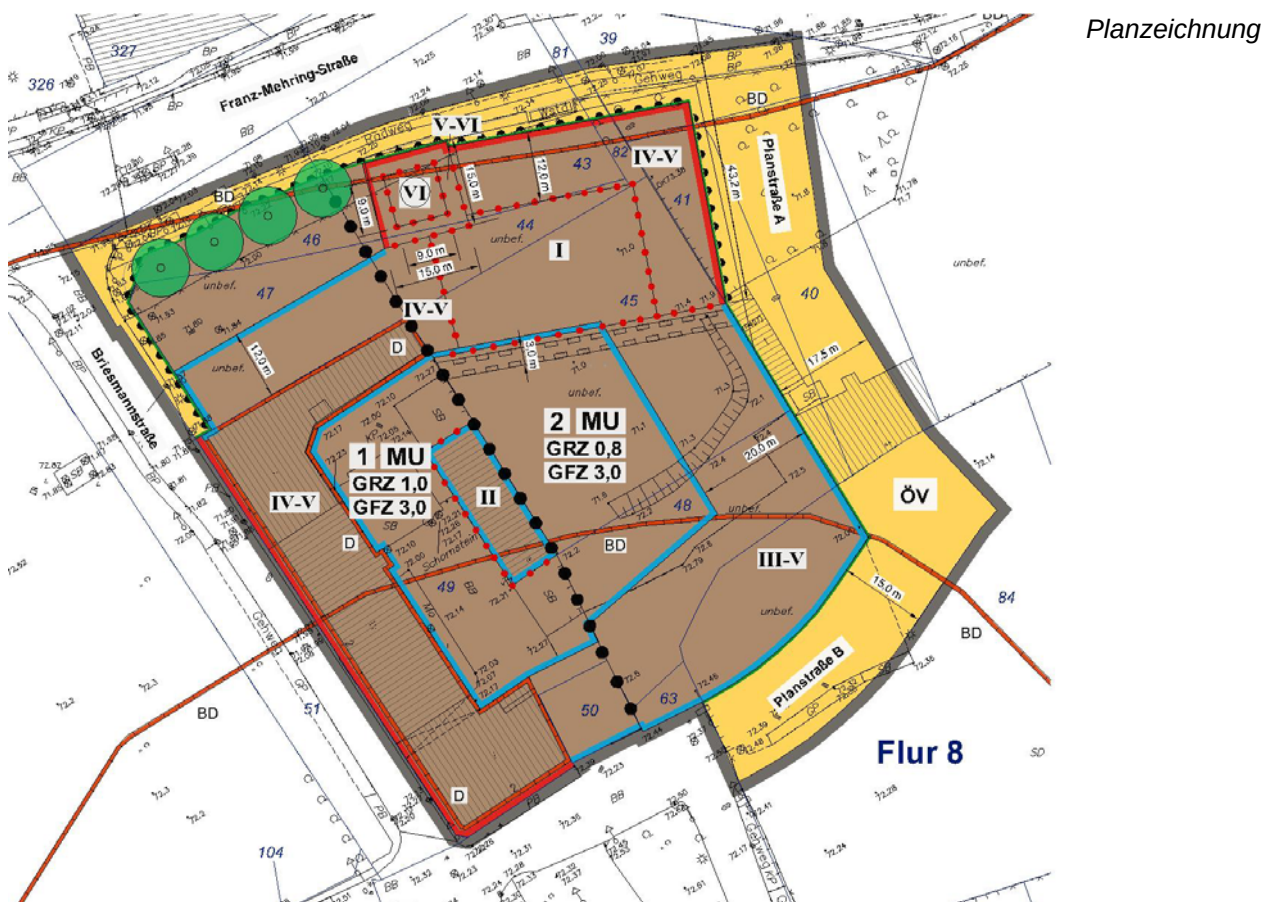
Das Niederschlagswasser, welches auf den unbefestigten Flächen anfällt, wird gegenwär-

tig noch vor Ort versickert. Das von den befestigten Flächen wird in die Kanalisation eingeleitet.

Zukünftig wird ein größerer Teil abgeleitet werden, da der Großteil der Grundstücksflächen überbaut wird. Zumindest ist eine oberflächige Versickerung nicht mehr uneingeschränkt möglich.

4.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen.



Planzeichnung

Die Planzeichnung wird auf einem durch den Fachbereich 62 - Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Cottbus - herausgegebenen Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

Plan- und Kartengrundlage

Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

4.2.1 Geltungsbereich

Der **Geltungsbereich** umfasst die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Baugrundstücke im Quartier sowie die Grundstücke der geplanten Straßen.

Geltungsbereich

Zusätzlich sind bereits als Verkehrsfläche genutzte Teile der Briesmannstraße sowie der Franz-Mehring-Straße einbezogen. Das ist erforderlich, um die Straßenbegrenzungslinie zwischen der bestehenden Straßenverkehrsfläche und den zukünftigen Baugrundstücken zu definieren. Die bestehenden Flurstücksgrenzen (d. h. die jeweilige Straßenbegrenzungslinie) stehen mit dem Bestand nicht in Übereinstimmung.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch die Franz-Mehring-Straße
- Im Osten durch das Flurstück 91
- Im Süden durch den Ostrower Platz

- und im Westen durch die Briesmannstraße

Betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Altstadt, Flur 8:

*Katasterangaben
(Stand Oktober 2017)*

- teilweise die Flurstücke 39, 40, 43, 46, 63, 81 und 84 sowie
- vollständig die Flurstücke 41, 44, 45, 47, 48, 49, 50 und 82.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen. Als Nutzungsgrenze wird davon abweichend im Norden der Verlauf der Verkehrsanlagen der Franz-Mehring-Straße (Straßenbord) herangezogen.

Im Osten befindet sich das geplante Grundstück der verlängerten Freiheitsstraße vollständig im Plangebiet.

Im Süden orientiert sich der Geltungsbereich an der Grenze der geplanten Erschließung der Grundstücke östlich des B-Plan-Gebietes.

Die Flächen der betroffenen Flurstücke (40 und 84), die nicht für die Erschließung benötigt werden, sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

4.2.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die öffentlichen und privaten Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Der Raum der Franz-Mehring-Straße sowie ein Teil der Briesmannstraße, die Verlängerung der Freiheitsstraße über die Franz-Mehring-Straße hinweg nach Süden (**Planstraße A**) und deren Anbindung an den Ostrower Platz (**Planstraße B**), werden als **Öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Straßenverkehrsfläche

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die hier neu zu bildende **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

Diese bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

Die Lage und Dimension der Straßenräume sind, soweit die Straßenbegrenzungslinien nicht Flurstücken folgen, im erforderlichen Umfang wie folgt **vermasst**.

- Planstraße **A 17,5 m**
- Planstraße **B 15,0 m**

Die im B-Plan festgesetzte Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Fahrbahn, Gehbahn, Grünstreifen u. dgl.

Details innerhalb der Straßenverkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Die Festsetzungen hinsichtlich Lage und Dimension der Verkehrsflächen resultieren aus Entscheidungen, die ein Areal in der Stadt betreffen, welches deutlich geräumiger ist, als das Plangebiet selbst.

Alternativen hinsichtlich der Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen sind für den eigentlichen Geltungsbereich des B-Planes nicht erkennbar.

Im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist es auch zulässig, „Ein- und Ausfahrten sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“ in einem B-Plan zu steuern.

Im vorliegenden Fall ist es erforderlich, auch den Anschluss der Baugebietsflächen bzw. der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen zu regeln.

Ausschluss Grundstückszufahrten

Aus Gründen der Leichtigkeit und der Sicherheit des Verkehrs sind an der Franz-Mehring-Straße keine Grundstückszufahrten zulässig. Das betrifft auch die Einmün-

dungsbereiche der Planstraße A sowie der Briesmannstraße in die Franz-Mehring-Straße.

Der Ausschluss erfolgt zeichnerisch über das Planzeichen 6.4 der PlanZV „**Bereich ohne Ein und Ausfahrt**“. Die betroffenen Bereiche sind, soweit erforderlich, **vermasst**.

4.2.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.2.3.1 Urbanes Gebiet

Im vorliegenden Fall wird das Plangebiet als **Urbanes Gebiet (MU)** auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 i. V. m § 6a BauNVO (2017) festgesetzt. *Rechtsgrundlage MU-Gebiet*

Mit diesem Gebietstyp können die planerischen Ziele der Stadt für das Plangebiet optimal umgesetzt werden.

Das „Urbane Gebiet“ ist ein besonderer Typ eines Mischgebietes. Er dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, also von Infrastruktur. *Gebietscharakter*

Die Nutzungsmischung muss, abweichend von einem MI-Gebiet nach § 6 BauNVO, nicht gleichgewichtig sein. Ausgeschlossen ist aber, dass eine der Hauptnutzungsarten (Wohnen auf der einen Seite und Gewerbe / Infrastruktur auf der anderen) bedeutungslos oder untergeordnet wird. Beide Hauptnutzungsarten müssen eine das Gebiet prägende Funktion finden.

Der zulässige Störgrad ist „nicht wesentlich störend“ und entspricht damit weitgehend dem in anderen gemischt strukturierten Baugebietskategorien (MI und MD).

Gegenüber einem „normalen“ Mischgebiet sind höhere Obergrenzen hinsichtlich der städtebaulichen Dichte möglich.

MU-Gebiete können (anders als die „klassischen“ Baugebiete) gem. § 245c BauGB keine „faktischen Baugebiete“ gem. § 34 Abs. 2 BauGB bilden. D. h. der Gebietscharakter muss tatsächlich innerhalb des festgesetzten MU-Gebietes gewahrt sein.

Auf der Grundlage von § 1 BauNVO kann die planende Gemeinde auch für ein MU-Gebiet gewisse Modifizierungen der gem. Absatz 2 und 3 zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vornehmen. *Modifikation Nutzungskatalog*

Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige Nutzungen erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können ausnahmsweise zulässige Nutzungen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden.

Voraussetzung ist jeweils, dass der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Im vorliegenden Fall sind nur geringe Änderungen des Nutzungskataloges erforderlich.

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht auf Grund der Lage des Plangebietes in der Innenstadt bei folgenden in § 6a BauNVO aufgeführten Nutzungen.

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwe-

cke

Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben.

- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen

In einem Urbanen Gebiet sind, ohne entsprechende Einschränkungen im B-Plan, Einzelhandelsbetriebe jeglicher Form allgemein zulässig, soweit sie nicht „großflächig“ sind. *Einzelhandelsbetriebe*

Cottbus hat sich ein „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ (Zentrenkonzept) unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt gegeben. Aktuell liegt die Fortschreibung 2015 vor.

Das Plangebiet liegt demnach nicht im „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt. Vielmehr schließt es mittelbar an das „A-Zentrum“ an und ist vom zentralen Versorgungsbereich nur durch den Brandenburger Platz bzw. die Franz-Mehring-Straße getrennt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind aus der Sicht der Nahversorgung der Wohnbevölkerung optimal versorgt.

Das Zentrenkonzept sieht zum Schutz der verbrauchernahen Versorgung das Begrenzen der Verkaufsfläche (VFL) von Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortiment außerhalb der Zentren vor. Zulässig sollen nach dem Zentrenkonzept nur typische „Cottbuser Nachbarschaftsläden“ sein. Als entsprechende Obergrenze wird eine VFL von nur 300 m² gesehen.

Was im konkreten Fall als „nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantes Sortiment“ gilt, ist in der entsprechenden so genannten „Cottbuser Liste“ zusammengefasst, die als Anhang beigelegt ist.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB soll mit der Aufstellung eines B-Planes u. a. der Erhalt und / oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches gewährleistet werden.

Der B-Plan übernimmt dem Grunde nach die im Zentrenkonzept vorgesehenen Einschränkungen.

Allerdings wird die Größe der zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortiment auf maximal 350 m² angehoben.

Beachtet wird bei der Abweichung die in der Enke-Fabrik vorhandene Gebäudestruktur. Im Erdgeschoss der Enkefabrik ist eine Verkaufsfläche innerhalb der bestehenden Gebäudehülle geplant. Die Größe von konkret 350 m² ergibt sich geometrisch aus den gegebenen Verhältnissen im Gebäude.

Die Abweichung zu den Empfehlungen im Einzelhandelskonzept ist wegen der Lage im Stadtzentrum direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich vertretbar.

Das Einhalten der Empfehlungen des Zentrenkonzeptes würde zu einer unbeabsichtigten Härte führen, da dann u. U. bauliche Veränderungen im Denkmal erforderlich wären.

Systematisch handelt es sich bei der Begrenzung der Verkaufsfläche um eine Modifikation nach den spezifischen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO.

Tankstellen werden im MU-Gebiet ausgeschlossen.

Tankstellen

Die Stadt Cottbus ist mit Tankstellen optimal versorgt. Die Lage des Plangebietes im Stadtzentrum und insbesondere das Ziel, den Brandenburger Platz bzw. die Franz-Mehring-Straße baulich zu fassen, stehen einer Ansiedlung von Tankstellen entgegen.

Die erforderliche den Lärm abschirmende Wirkung einer geschlossenen Bebauung ist mit einer Tankstelle nicht zu erreichen.

Auch die die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Franz-Mehring-Straße würde durch den zusätzlichen Verkehr im Bereich der erforderlichen Einfahrt in eine Tankstelle beeinträchtigt werden. Eine Zufahrt von den übrigen Straßen würde an den nahe beieinander liegenden Straßenknoten zu mehr Verkehr und damit Belastungen führen.

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten aller Art sind mit einer Wohnnutzung nicht verträglich. Das Wohnen wird im Plangebiet einen nicht unerheblichen Anteil der Nutzfläche einnehmen. Im vorliegenden Fall grenzt das MU-Gebiet auch unmittelbar an Grundstücke, die durch eine Wohnnutzung dominiert werden bzw. für die in Zukunft eine Wohnnutzung angestrebt wird. Vergnügungsstätten würden sich über die Grenzen des urbanen Gebietes hinaus negativ auf die Entwicklung des gesamten Stadtteils auswirken.

Für Ausnahmeregelungen ist kein Bedarf zu erkennen.

Entsprechend den Ausführungen oben wird der Nutzungskatalog des § 6a BauNVO angepasst.

Innerhalb des als „Urbanes Gebiet“ festgesetzten Baugebietes sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment sind nur mit einer Verkaufsfläche von bis zu 350 m² zulässig. **Festsetzung 1**

Im Folgenden sind zum besseren Verständnis die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen im Plangebiet denen gem. § 6 BauNVO gegenübergestellt.

Tabelle Art der Nutzung MU-Gebiet

Nutzung	BauNVO § 6a		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
Geschäfts- und Bürogebäude	X		X		
Einzelhandelsbetriebe (hier eingeschränkt)	X		(X)		
Schank- und Speisewirtschaften	X		X		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	X		X		
sonstige Gewerbebetriebe	X		X		
Anlagen für Verwaltungen	X		X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	X		X		
Anlagen für kulturelle Zwecke	X		X		
Anlagen für soziale Zwecke	X		X		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	X		X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X		X		
Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind		X			X
Tankstellen		X			X

Der § 6a BauNVO kennt einen Absatz 4, der zusätzliche Optionen für Festsetzungen enthält.

Die Nr. 1 erlaubt eine Regelung dahingehend, dass die zur Sicherung des Gebietscharakters erforderliche „Nicht-Wohnnutzung“ vorrangig an der stark befahrenen Franz-Mehring-Straße zu verorten ist.

Im urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss der Gebäude, die an die Franz-Mehring-Straße grenzen, an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig. *Festsetzung 2*

Die Wohnnutzung konzentriert sich damit in den Bereichen, die weniger Störungen ausgesetzt sind und die besser besonnt sind.

4.2.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet wird in so genannte „Baufelder“ mit unterschiedlichen Bestimmungen zum Maß der Nutzung geteilt. Diese sind durch das Planzeichen 15.14 der PlanZV („**Knötchenlinie**“) voneinander abgegrenzt. *Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete wegen Maß der Nutzung*

Die **Baufelder** sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen **nummeriert**.

Der Überbauungsgrad wird im Plangebiet durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. *Grundflächenzahl*

Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die GRZ und für andere Parameter bestimmt. Davon darf aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden. *Obergrenze*

Im vorliegenden Fall können nur im **Baufeld 2**, welches gegenwärtig nicht durch eine Überbauung geprägt ist, die in der BauNVO zulässigen Höchstwerte für urbane Gebiete von 0,8 (**GRZ 0,8**) eingehalten werden.

Für das Grundstück der „Enke-Fabrik“ (Baufeld 1) ist eine höhere GRZ erforderlich, um die Planungsziele, nämlich den Erhalt des denkmalgeschützten Objektes, zu gewährleisten. Voraussetzung für den Erhalt ist u. a., dass das Gebäude wieder eine Funktion erhält.

Die BauNVO (2017) lässt in § 17 Abs. 2 aus „städtebaulichen Gründen“ ein Überschreiten der Obergrenzen zu, wenn „die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“ *Überschreitung GRZ*

Die städtebaulichen Gründe liegen im vorliegenden Fall auf der Hand. Schon im Bestand wird die GRZ von 0,8 erheblich überschritten. Sie liegt praktisch bereits bei 1,0.

Veränderungen wären nur durch einen Rückbau baulicher Anlagen möglich. Das Bau- und Denkmal Enke-Fabrik wäre betroffen.

Auch das Stellplatzproblem auf dem Grundstück ist nur lösbar bei einer weitgehenden Vollversiegelung.

Auf Grund der Lage in der Innenstadt ist das Beibehalten des hohen Überbauungsgrades gerechtfertigt.

Es ist nicht erkennbar, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den hohen Überbauungsgrad erheblich beeinträchtigt werden. Im Nahbereich des Plangebietes bieten sich mit der Spreeaue Erholungsmöglichkeiten

im „Grünen“ mit einer hohen Qualität. Auch der Brandenburger Platz als Grünfläche beeinflusst die Lebensbedingungen in seinem Umfeld positiv.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind, gemessen am Ist-Zustand, nicht zu erwarten.

Das Überschreiten der GRZ für den bereits überbauten Teilbereich ist geboten und zulässig. Die GRZ wird im **Baufeld 1** mit 1,0 (**GRZ 1,0**) festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

*Grundflächen für
Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen, ...*

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

Das Absichern der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken macht weitergehende Regelungen zur Anrechenbarkeit von Flächen bei der Bestimmung der zulässigen GR erforderlich.

Der B-Plan will (insbesondere im Baufeld 2) den Bau von Tiefgaragen fördern, da nur auf diesem Weg eine optimale Versorgung mit Stellplätzen möglich ist. Ein Defizit an Parkmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken würde den Druck auf die öffentlichen Parkplätze zusätzlich erhöhen.

Tiefgaragen

Bei einer Höhe bis 1,4 m über Gelände ist eine natürliche Lüftung einer Tiefgarage möglich. Sie wäre in diesem Fall gem. BbgBO noch ein Kellergeschoss.

Im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen aber auch der Natur soll andererseits das Innere des Quartiers begrünt sein.

Dieses Ziel trifft auch auf die zulässige eingeschossige Unterlagerung im Norden des Baufeldes 2 zu. Diese kann als Ladenfläche o. ä. oder aber auch als überdachter Stellplatz genutzt werden. Nur wenn eine solche bauliche Anlage begrünt ist, erfüllt sie den Zweck eines nutzbaren Innenhofes.

Unterlagerung

Eine Lösung für diesen Konflikt wäre eine Dachbegrünung der Tiefgarage und der eingeschossigen Unterlagerung.

Dachbegrünung

Da ein Stellplatz in einer Tiefgarage oder in einem anderen Gebäudeteil eine höhere Investition erfordert, als einer auf ebener Erde, kann ein „Bonus“ für eine entsprechende Anlage eine solche Lösung im Baufeld 2, welches ja praktisch neu bebaut wird, positiv beeinflussen.

Im Baufeld 1 wäre eine Tiefgarage u. U. im nördlichen Teil realistisch. Da die GRZ für das Baufeld 1 aber mit 1,0 festgesetzt ist, wird für die Enke-Fabrik der entsprechende Bonus nicht benötigt. Tiefgaragen sind auch ohne Dachbegrünung zulässig.

Die Grundfläche (GR) von Tiefgaragen in einem Kellergeschoss und von eingeschossigen Gebäudeteilen, deren Dach begehbar und begrünt ist, ist bei der Ermittlung der GR nicht auf die zulässige GR anzurechnen.

Festsetzung 3

Diese Regelung ist nicht mit der Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO identisch, da sie hier an Bedingungen gebunden ist. Rechtsgrundlage für diese Rege-

lung ist § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach ein B-Plan weitere Überschreitungen nach Satz 2 zulassen darf.

Letztlich geht es darum, dass ein nutzbarer begrünter Innenhof auf dem Dach einer Tiefgarage bzw. einer eingeschossigen Unterlagerung entsteht.

Die Voraussetzung dafür, dass ein Teil der überbauten Fläche bei der Ermittlung der zulässigen GR nicht angerechnet wird, ist das Begrünen der entsprechenden Dächer. *Mindestqualität Begrünung Tiefgarage*

Diese Begrünung ist natürlich in einem Mindeststandard zu sichern. Ziel muss sein, die wichtigsten Bodenfunktionen wiederherstellen. Dabei geht es z. B. um die Niederschlagswasserrückhaltung und die Lebensraumfunktion.

Die begrünten Dächer müssen eine Mindestsubstratdicke und eine Mindestqualität der Bepflanzung aufweisen.

Der Anteil an Befestigungen muss gering sein. Andererseits soll die Fläche wie ein Innenhof genutzt werden können. Deshalb können befestigte Flächen nicht ausgeschlossen werden.

Hier wird davon ausgegangen, dass mindestens 80 % der begrünten Dachfläche durch eine Ansaat einer geeigneten Gras-Kräutermischung und durch das Pflanzen von Gehölzen tatsächlich begrünt sind. Der Gehölzanteil soll etwa 10 % der tatsächlich begrünten Fläche betragen.

Bei einer Substrat-Auflage von mehr als 30 cm können Sträucher bis zu 3 m Höhe angepflanzt werden.

Wenn diese Mindestanforderungen erfüllt sind, kann ein Teil der nachteiligen Auswirkungen von Versiegelungen kompensiert werden. Das betrifft nicht nur die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt, sondern es ergeben sich auch positive Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld der Menschen.

Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen (einschließlich der Geschossigkeit) beeinflusst vor allem die städtebauliche Dichte sowie das Stadtbild. *Höhe der baulichen Anlagen*

Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich für Wohn- bzw. für Mischgebiete sinnvoll anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

Das oberste Vollgeschoss kann in allen Fällen auch als „Dachgeschoss“ ausgebildet werden.

Auf Grund der Bestandssituation und der Zielstellung sind differenzierte Regelungen zur Geschossigkeit erforderlich. Mit der Abgrenzung der so genannten „Baufelder“ mit dem Planzeichen 15.14 der PlanZV sind im vorliegenden Fall nur die Regelungen zur GRZ und zur GFZ im Baugebiet unterschieden. *„eigenes“ Planzeichen*

Für die Bestimmungen zur Geschossigkeit wird im Interesse der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung in Anlehnung an das Planzeichen 15.14 ein „eigenes Planzeichen“ entwickelt.

Im B-Plan werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung und den Bestand im Plangebiet im Baufeld 1 und im Norden des Baufeldes 2 maximal fünf Vollgeschosse zugelassen. *Zahl der Vollgeschosse*

Das Ziel besteht darin, eine räumliche Fassung des Brandenburger Platzes und der Franz-Mehring-Straße zu sichern und gleichzeitig eine Lärmabschirmung zu erzielen. Diese Ziele wären durch Gebäude mit einer geringen Höhe nicht zu erreichen.

Gleichzeitig ist dennoch eine untere Grenze zu bestimmen, damit sich neue Gebäude in das Umfeld einfügen können, da die Geschoss- und damit die Gebäudehöhen nicht exakt bestimmt sind.

Auch können durch die Flexibilität der Bestimmung ungewollte Härten vermieden werden.

Als untere Grenze werden im vorliegenden Fall vier Vollgeschosse gesehen.

Der mittlere Teil des Bestandes im Baufeld 1 (Enke-Fabrik) ist aktuell nur viergeschossig. Der B-Plan schließt damit ein zusätzliches Geschoss nicht aus.

Denkbar wäre hier, wenn keine Bedenken wegen des Denkmalschutzes bestehen, z. B. ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse.

Die entsprechende Festsetzung für Teilflächen im Norden und Westen des Baugebietes ist **IV bis V**.

Das bestehende zweigeschossige Wohngebäude im Hof der Enke-Fabrik wird als solches in den B-Plan übernommen.

Die entsprechende Festsetzung für Teilflächen im Norden und Westen ist **maximal II**.

Um Entlang der Franz-Mehring-Straße einerseits Läden als Unterlagerung errichten zu können und um andererseits eine hinreichend große Innenhoffläche zu erhalten, wird für einen Teil der überbaubaren Fläche im Norden des Baufeldes 2 nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen.

Die entsprechende Festsetzung für Teilflächen im Norden und Westen des Baufeldes 2 ist **maximal I**.

Für eine kleine Teilfläche des Baufeldes 2, wo eine punktförmige Betonung der Platzecke als bauliche Dominante vorgesehen ist, wird, um dieses Ziel durchzusetzen, ein gegenüber der benachbarten Bebauung zusätzliches Vollgeschoss als verbindlich vorgegeben.

Auf diese Weise wird gesichert, dass eine „Höhen-Dominante“ an diesem prominenten Standort entsteht.

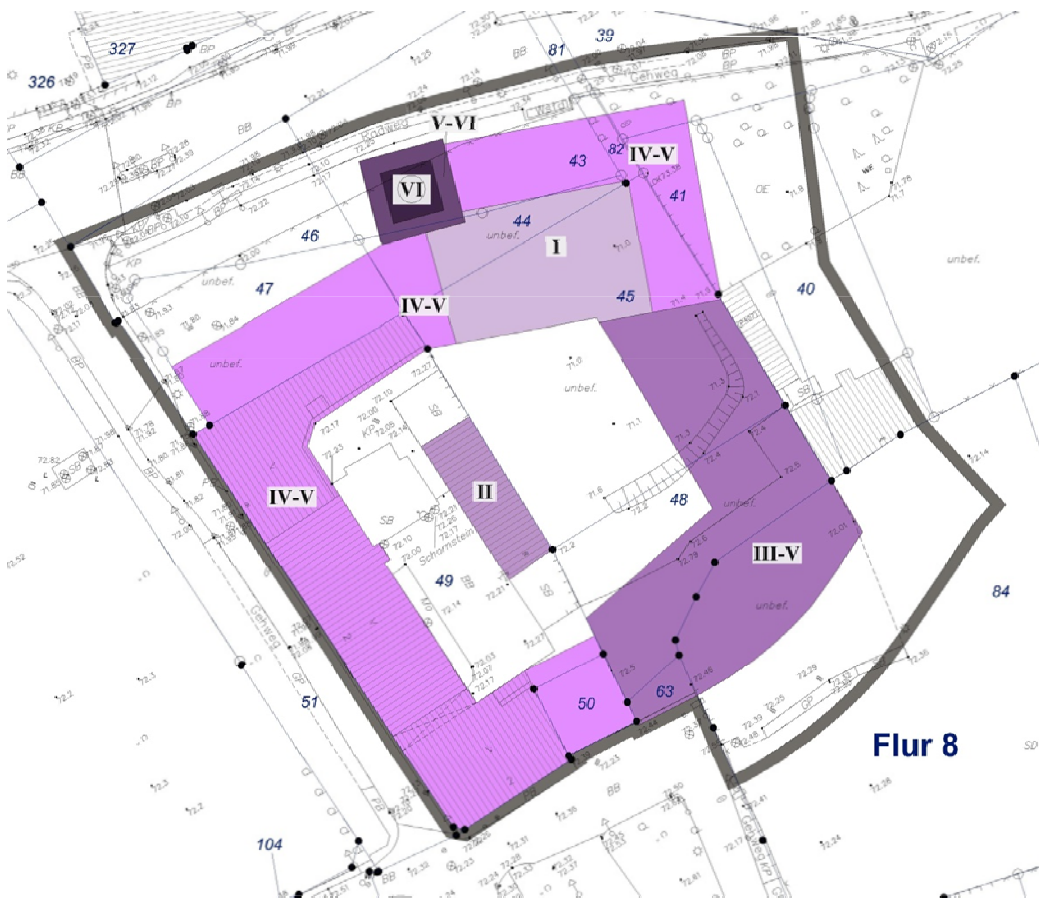
Die entsprechende Festsetzung für die Teilfläche im Norden ist **V-VI** und für eine Teilfläche **zwingend VI**.

Um Spielräume bei der architektonischen Gestaltung zu ermöglichen, werden die Regelungen flexibel gehalten.

Der Rahmenplan für den Stadtteil schlägt abseits der Franz-Mehring-Straße eine aufgelockerte Bebauungsstruktur vor. Im südöstlichen Teil des Baufeldes wird deshalb (neben der Möglichkeit einer offenen Bebauung) eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung zugelassen. Damit kann auch auf die südlich angrenzende Bestehende Bebauung reagiert werden, die ja nur eine geringe Höhe aufweist.

Die entsprechende Festsetzung für die Teilfläche im Süden ist **III-V**.

Die unterschiedlichen Regelungen zur Höhe der Bebauung sind im nachfolgenden Bild dargestellt.



Konzept Höhenfestsetzungen

Alternativ könnte die dritte Dimension als Maß der Nutzung statt über die Zahl der Vollgeschosse auch über das Festsetzen der Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Alternativprüfung Maß der Nutzung

Auf diese Option wird hier aber unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung im Interesse der Flexibilität der Festsetzungen verzichtet.

Für die Enke-Fabrik ergeben sich die Maße aus dem Bestand.

Im Baufeld 2 sind in der Planzeichnung die Teilflächen im Norden, für die unterschiedliche Höhen festgesetzt sind, exakt voneinander abgegrenzt und vermasst. Es wären für die Bauplanung also keine Spielräume gegeben.

Ausnahmen

Um ungewollte Härten bei der Vorhabenrealisierung auszuschließen, werden Ausnahmen von den Festsetzungen hinsichtlich der Dimension der Flächen, für die die Zahl der Vollgeschosse zwingend oder in engen Grenzen festgesetzt ist, zugelassen.

Von den im Baufeld 2 festgesetzten Maßen für die Teilflächen auf denen zwingend vier bis fünf, fünf bis sechs bzw. zwingend sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, kann als Ausnahme um bis zu zwei Meter abgewichen werden.

Festsetzung 4

Rechtsgrundlage für diese Ausnahmebestimmung ist § 16 Abs. 6 BauNVO. Art und Umfang der Abweichung sind damit hinreichend bestimmt.

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht.

Vollgeschossbegriff

Die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) bestimmt den Vollgeschossbegriff ebenfalls nicht direkt. Sie verweist hierzu aber in § 89 Abs. 2 BbgBO (2016) wie folgt auf den alten Vollgeschossbegriff.

Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum

Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.

Das bedeutet z. B., dass ein Keller bis zu einer Höhe von 1,4 m aus dem Boden herausragen kann. Ein Dachgeschoss ist in der Regel als Vollgeschoss anzusehen.

Im Baufeld 1 ist es erforderlich, für eine Teilfläche, die Höhe der Oberfläche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen.

Ziel ist es, dass die im Plangebiet gelegene Freifläche am Brandenburger Platz (Ecke Briesmannstraße / Franz-Mehring-Straße) als Bestandteil des Platzes erhalten bleibt. Das ist nur möglich, wenn die Geländeoberkante nicht erheblich von der des Umfeldes abweicht.

Die entsprechende Höhe liegt im Bestand zwischen 72,0 m minimal und maximal 72,3 m.

Für das Baufeld 1 wird eine entsprechende textliche Festsetzung im B-Plan formuliert. Für alle übrigen Flächen im Plangebiet ist eine derartige Regelung nicht erforderlich.

Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 3 BauGB, der Höhenfestsetzungen für alle Regelungsmöglichkeiten des Abs. 1 (also auch für die Baugebiete) zulässt.

Innerhalb des Baufeldes 1 muss außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Oberkante des Geländes eine Höhe von 72,1 m aufweisen. *Festsetzung 5*

Das Höhenbezugssystem ist **DHHN 92**.

Höhenbezugssystem

Auf § 18 Abs. 2 BauNVO wird verwiesen. Danach können im Rahmen der Vorhabengenehmigung geringfügige Abweichungen von der zwingend festgesetzten Höhe zugelassen werden. Als geringfügig in diesem Sinne können Abweichungen von jeweils rund 20 cm nach oben oder unten angesehen werden.

geringe Abweichungen

Abweichungen können erforderlich werden, um z. B. die Niederschlagsentwässerung von befestigten Flächen zu gewährleisten.

Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), die im Plangebiet ja auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, sollen die starren Grenzen, die für die Gebäude (also auch für Nebengebäude, ...) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich sind, aufgehoben werden, um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Ausnahme Höhe Nebengebäude

Es soll deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass Nebengebäude, mit einer geringeren Höhe als festgesetzt, außerhalb der Baufenster errichtet werden können. Innerhalb der Baufenster die die vorgegebenen Höhen dagegen auch für Nebengebäude verbindlich.

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen zugelassen.

Innerhalb des Plangebietes dürfen als Ausnahme Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, die festgesetzte Untergrenze für die Zahl der Vollgeschosse unterschreiten. *Festsetzung 6 Ausnahme zu Höhe*

Das bedeutet, dass für diese Gebäudekategorie eine Untergrenze hinsichtlich der Höhe z. B. für die Hofbereiche nicht erforderlich ist, so dass auch eingeschossige Bauten möglich sind.

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten nicht, dass der in § 17 BauNVO vorgegebene Höchstwert für die Geschossflächenzahl (GFZ) in MUGebieten von 3,0 im gesamten Plangebiet eingehalten wird.

Obergrenzen GFZ § 17 BauNVO

Im Baufeld 1 wäre eine GFZ von 5,0 und im Baufeld 2 zumindest von 3,0 machbar. Es ist erforderlich, die GFZ teilweise zu begrenzen.

Im Bestand, der natürlich zu beachten ist, zeigen sich die Baufelder allerdings sehr

unterschiedlich.

Im Baufeld 1 liegt die GFZ im Bestand bei über 1,8.

Das Maß wird auf 3,0 aufgerundet, um z. B. ein Staffelgeschoß im mittleren Teil des Bestandsgebäudes und einen Anbau in Richtung Brandenburger Platz zu ermöglichen.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind praktisch unbebaut. Im Baufeld 2 wird wegen der Lage in der Innenstadt die gesetzliche Obergrenze für die GFZ ebenfalls voll ausgenutzt.

Die entsprechende Festsetzung für das **Baufeld 1 und 2** lautet **GFZ 3,0**.

Ein Überschreiten der für MU-Gebiete zulässigen Obergrenze ist im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

4.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Im vorliegenden Fall werden, unter Beachtung des baulichen Bestandes und der städtebaulichen Ziele, Baugrenzen und Baulinien (zeichnerisch) definiert.

Um dem Brandenburger Platz einen angemessenen Abschluss zu geben, soll der Straßenraum der Franz-Mehring-Straße in einem Teilbereich durch die Bebauung „torartig“ eingeengt werden. Dieser Punkt soll durch eine Höhendominante betont werden. *Baulinien*

Altstadttypisch ist an der Franz-Mehring-Straße eine Bebauung unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie, also ohne Rücksprünge und Vorgärten, vorgesehen.

Um diese Ziele sicherzustellen, werden entsprechend **Baulinien** festgesetzt.

Zusätzlich werden auch die Fassaden der ehemaligen Enke-Fabrik an der Briesmannstraße und am Ostrower Platz entsprechend mit einer Baulinie gesichert.

Um ungewollte Härten zu vermeiden, soll die strenge Regelung hinsichtlich der Baulinie für das letzte Obergeschoss „entschärft“ werden. Hier sollen auch Rücksprünge zulässig sein, um z. B. ein Staffelgeschoss zu ermöglichen. *Ausnahme*

Das erfordert eine Ausnahmeregelung. Rechtsgrundlage dafür ist § 23 Abs. 2 BauNVO.

Im Plangebiet darf im letzten Obergeschoss von den festgesetzten Baulinien um bis zu 2,5 Meter abgewichen werden. *Festsetzung 7*

Auf die in § 23 Abs. 2 Satz BauNVO vorgesehene Möglichkeit, dass unabhängig davon das Vor- oder Zurücktreten von Bauteilen zugelassen werden kann, sei hier hingewiesen.

In Richtung Brandenburger Platz wird die nördliche Brandwand der Enke-Fabrik dagegen nicht auf diese Weise fixiert. Hier soll grundsätzlich ein Anbau, der natürlich mit einer verbesserten Ansicht einhergehen sollte, ermöglicht werden. *Baugrenzen*

Deshalb wird hier in einem **Abstand** von **12 m** eine **Baugrenze** bestimmt, die an die Baulinie östlich anschließt und die gewünschte Platzsituation schafft.

Im Übrigen soll es auf Grund der innerstädtischen Lage möglich sein, dass die zukünftige Bebauung bis direkt an den Straßenraum reicht. Entsprechend liegen die Baugrenzen auf der Straßenbegrenzungslinie.

Ein Bauen auf der Straßenbegrenzungslinie soll nicht generell erzwungen werden. Andererseits sollen die Straßenräume durchaus durch die Gebäude als Raum gebildet werden. Das schließt Vorgartenbereiche nicht aus.

Mit dem straßenbegleitenden Bauen werden gleichzeitig Ruhezonen im Innen der Quartiere geschaffen.

Es ist also städtebaulich erforderlich, das „Wegrücken von der Straße“ auf ein vertretbares Maß zu begrenzen.

Es wird für das Baufeld 2 in Bezug zu den Planstraßen A und B eine **rückwärtige Baugrenze** (Bebauungstiefe) festgesetzt, die in einem **Abstand** von **20 m** von der Straßenbegrenzungslinie eingeordnet ist, um Flexibilität bei der Gebäudeeinordnung zu erreichen. *Rückwärtige Baugrenzen*

Zur Franz-Mehring-Straße wird im Interesse der Nutzung des Erdgeschosses (z. B. für Läden) eine deutlich größere Bebauungstiefe festgesetzt. Diese setzt am baulichen Bestand der Enke-Fabrik an. Ein Vermaßen ist deshalb nicht erforderlich.

Im Baufeld 1 erübrigen sich entsprechende Regelungen wegen der Bestandssituation.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, da das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen, Carports, ... bis zu einer bestimmten Größe). *Nebenanlagen*

Da eine Tiefgarage unter Umständen nicht als eine solche privilegierte Nebenanlage eingestuft wird, solche aber zugelassen werden sollen, ist für eine Tiefgarage eine spezielle Ausnahmeregelung erforderlich. *Tiefgarage*

Diese betrifft insbesondere das Baufeld 2. Es wirkt aber auch für die das Baufeld 1 im Bereich Ecke Briesmannstraße / Franz –Mehring-Straße.

Der einfachste Weg besteht darin, die Baugrenzen nur für die Vollgeschosse gelten zu lassen. Damit betreffen die Regelungen hinsichtlich der Bebauungstiefe eine Tiefgarage in einem Kellergeschoss nicht. In der Folge kann auch ein Kellergeschoss von der Baulinie abweichen.

Die innerhalb des Baugebietes festgesetzten Baulinien und Baugrenzen gelten nur für Vollgeschosse. *Festsetzung 8*

Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 3 BauGB, der Höhenfestsetzungen (also auch die Zahl der Vollgeschosse) für alle Regelungsmöglichkeiten des Abs. 1 (also auch für die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Nr. 2) zulässt.

Die gewählte Lösung in Kombination mit den übrigen Festsetzungen ist der optimale Weg die planerischen Ziele der Stadt mit einer gleichzeitig hohen Flexibilität für die Ausführungsplanung durchzusetzen.

4.2.6 Sonstige Festsetzungen

Auf der Freifläche Ecke Briesmannstraße / Franz-Mehring-Straße sollen keine Einfriedungen, Nebengebäude, Garagen oder überdachten Stellplätze errichtet werden. Die Fläche soll als Teil des Brandenburger Platzes wahrgenommen werden.

Innerhalb der nicht überbauten Fläche zwischen der Briesmannstraße, der Franz-Mehring-Straße und der Enke-Fabrik sind Einfriedungen, Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen und überdachte Stellplätze ebenerdig unzulässig. *Festsetzung 9*

Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB. Die Festsetzung betrifft nicht das Errichten einer Tiefgarage.

Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen. *Grünordnung*

Um die Fläche Ecke Briesmannstraße / Franz-Mehring-Straße als Bestandteil des Brandenburger Platzes erlebbar zu machen, müssen nicht nur Nebengebäude, Garagen und Carports (siehe oben) sondern auch Hecken oder Strauchpflanzungen, die (z. B. wie eine Einfriedung) die Sicht behindern, ausgeschlossen werden. *Platzgestaltung*

Im B-Plan erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 Nr. 25b BauGB eine entsprechende Regelung (Bindung).

Innerhalb der nicht überbauten Fläche zwischen der Briesmannstraße, der Franz-Mehring-Straße und der Enke-Fabrik sind Strauchpflanzungen unzulässig. *Festsetzung 10*

Die Bestimmungen zum Freihalten des Platzes gelten für die gesamte freie Fläche zwischen der zukünftigen nördlichen Fassade des Gebäudes der Enke-Fabrik und der öffentlichen Straße, unabhängig davon, ob die im B-Plan festgesetzte Baugrenze ausgenutzt wird, oder nicht. Der verbleibende Freiraum soll aus stadtgestalterischen Gründen erlebbar bleiben.

Das Gestaltungskonzept sieht an der Franz-Mehring-Straße straßenbegleitend **vier Bäume** als Raumkante vor. Diese werden **zeichnerisch** im Plan festgesetzt. *Baumpflanzung*

Die lagemäßige Einordnung soll für die Ausführungsplanung noch Spielräume zulassen. Gleichzeitig muss die Mindest-Pflanzqualität festgeschrieben werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Qualität Stammumfang mindestens 20 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie bis zu 2 m abgewichen werden. *Festsetzung 11*

In der Planstraße A und B sollen aus umwelt- und stadtgestalterischen Gründen Bäume gepflanzt werden.

Eine Standortbindung ist hierfür im B-Plan nicht erforderlich, da ein verbindlicher Entwurf für die Gestaltung des Straßenraumes einschließlich der Grünflächen noch nicht vorliegt.

Es erfolgt eine pauschale Festsetzung nur der Anzahl. Es wird davon ausgegangen, dass ohne Problem insgesamt 15 Bäume eingeordnet werden können. Diese würden sich auf einer Gesamtstrecke von rund 130 m beidseitig verteilen. Das ergibt einen durchschnittlichen Abstand von mehr als 15 m.

Damit verbleibt für die Fachplanung noch der erforderliche Spielraum.

Innerhalb der Planstraßen A und B sind insgesamt 15 Bäume in der Qualität Stammumfang mindestens 20 cm zu pflanzen. *Festsetzung 12*

Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen werden auf Grund des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes. *Bauweise*

Ohne eine entsprechende Festsetzung können Gebäude und bauliche Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.

An der Franz-Mehring-Straße wird aus stadtgestalterischen und aus Gründen des Immissionsschutzes eine geschlossene „Blockrandbebauung“ erforderlich. Diese muss bei den Seitenstraßen bis in eine bestimmte Tiefe reichen.

Das bedeutet, dass hier zur Durchsetzung der Ziele eine entsprechende geschlossene Bauweise im Sinn von § 22 BauNVO festzusetzen ist. *geschlossene Bauweise*

Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude an der Franz-Mehring-Straße, an der Briesmannstraße sowie an der Planstraße A in den Bereichen, in denen Grundstückszufahrten unzulässig sind (Planzeichen 6.4 der PlanZV), in „geschlossener Bauweise“ im Sinne von § 22 BauNVO zu errichten. *Festsetzung 13*

Bei der geschlossenen Bauweise muss an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Andererseits ist es nicht erforderlich, für das gesamte Quartier eine solche Lösung zwingend vorzugeben. Im Süden des Plangebietes sind „Lücken“ durchaus vertretbar. Deshalb sind hier keine Regelungen zur Bauweise erforderlich. Es ist eine geschlossene wie eine offene Bauweise zulässig.

Für Grundstücke, die ausschließlich Anlieger der Franz-Mehring-Straße sind, ist keine direkte Erschließung von dieser Straße aus möglich. Sie wären also bei einer kleinteiligen Parzellierung u. U. nicht erschlossen.

Schmale Grundstücke sind andererseits für die Altstadt durchaus typisch. Sie sollen nicht ausgeschlossen werden.

Für den Fall, dass es zu einer entsprechenden Grundstücksteilung kommt, muss eine rückwärtige Erschließung über private Grundstücke erfolgen können. Das kann im vorliegenden Fall über entsprechende Fahrrechte auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden.

Geh- und Leitungsrechte müssen dagegen nicht zwingend gesichert werden. Die Zugänge für Fußgänger sind, genau wie die stadttechnischen Medienanschlüsse, natürlich direkt von den angrenzenden öffentlichen Straßen weiterhin zulässig und technisch möglich ist.

Die Fahrrechte gelten für einen Innenhof genauso, wie für eine Tiefgarage. Dabei wird davon ausgegangen, dass entsprechende zukünftige Grundstücke eine entsprechende Tiefe aufweisen werden. Das Fahrrecht muss die Mindestanforderungen für Rettungsfahrzeuge gewährleisten. Es genügt eine Breite von 3 m.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können im B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen diese Rechte inhaltlich genau bestimmt sein.

Die mit dem **Fahrrecht für die Anlieger der Franz-Mehring-Straße zu belastende Fläche** ist unter Beachtung der übrigen Bestimmungen des B-Planes in der Planzeichnung mit dem **Planzeichen 15.5 der PlanZV** verortet. Als **erforderliche Breite** werden drei Meter (**3 m**) angesetzt.

*Fahrrecht
zeichnerisch festgesetzt
Dimension*

Die entsprechenden Wege dienen ausschließlich der verkehrlichen Erschließung für einen begrenzten Kreis von Nutzern. Dem Eigentümer bleibt Raum für eigene Nutzungen. Ihm oder Nutzern seiner Flächen stehen diese Wege ebenfalls zur Verfügung. Deshalb ist die Festsetzung einer öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht erforderlich.

Das entsprechende Nutzungsrecht muss noch durch Baulast, Vertrag oder die Bestellung dinglicher Rechte begründet werden.

Auf Grund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der hoch belasteten Franz-Mehring-Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

Schallschutz

Die betroffene Fläche ist mit dem **Planzeichen 15.6 der PlanZV** in der Planzeichnung festgesetzt.

Rechtsgrundlage für derartige Regelungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Zur Sicherung der notwendigen Wohnruhe in den schutzbedürftigen Innenräumen, sind die zur Franz-Mehring-Straße orientierten Außenwandflächen innerhalb der mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV gekennzeichneten Fläche mit einem resultierenden Schall-Dämm-Maß $R'_{w,res}$ von 37 bis 40 dB auszuführen.

*Festsetzung 14
passiver Schallschutz*

Der Schallschutz ist nicht nur direkt an der Franz-Mehring-Straße, sondern auch im Nahbereich der beiden Seitenstraße Briesmannstraße und verlängerte Freiheitsstraße (Planstraße A) erforderlich. Auch diese sind im Sinne der Festsetzung zur Franz-Mehring-Straße hin orientiert. Der Schall strahlt mit abnehmender Intensität auch in

diese Räume.

Bei einer Entfernung von 40 m kann davon ausgegangen werden, dass keine erhöhten Anforderungen an die Fassadenausbildung erforderlich sind.

Das resultierende Schall-Dämm-Maß entspricht bei Fenstern der Schallschutzklasse 3 bzw. 4.

4.2.7 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.

nachrichtliche Übernahmen

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Das **Baudenkmal** „Ehemalige Enke-Fabrik“ wird als solches nachrichtlich im B-Plan dargestellt.

Baudenkmal

Die Denkmalbezeichnung lautet aktuell „Cottbus, Briesmannstraße 2, Ostrower Platz 2, Fabrikanlage, bestehend aus drei Produktions- und Verwaltungsgebäuden“.

Dem Schutz unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz).

Das Plangebiet wird durch **Bodendenkmale** berührt. Die Flächen werden im B-Plan ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Bodendenkmale

Für die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen in der Umgebung des Denkmals Enke-Fabrik und bei Baumaßnahmen auf Standorten, von denen bekannt ist, dass sie Bodendenkmale bergen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind.

kommunale Satzungen

Insbesondere wird auf die für konkrete Vorhaben relevante Spielplatz-, Stellplatz- und die Baumschutzsatzung verwiesen.

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

*Hinweise
Vermerke*

Bei der Aufstellung des B-Planes erfolgte hinsichtlich der Fragen des Artenschutzes eine Folgenabschätzung für Eingriffe, die durch spätere Vorhaben verursacht werden können.

Artenschutz

Die Untersuchungen wurden nach anerkannter Methodik und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der B-Plan umsetzbar ist.

Auf der Grundlage der durchgeführten Erhebungen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich

- nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird
- trotz des geplanten Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird
- trotz des geplanten Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird

zungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden kann.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken der Umweltprüfung in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen sollten oder wenn nach einem längeren Zeitraum sich die Bestandssituation deutlich verändern sollte.

Um bei der Realisierung von konkreten Bauvorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Maßnahmen im Vorfeld erforderlich.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist zeitnah zu prüfen, ob relevante Arten von den konkreten Baumaßnahmen betroffen sein können.

Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG können nach derzeitigem Kenntnisstand insbesondere durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden.

*Bauzeitenregelung
Ökologische
Baubetreuung
CEF-Maßnahmen*

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung können auch CEF-Maßnahmen für einige relevante Arten erforderlich werden. Solche sind für die relevanten Arten grundsätzlich möglich. Sie können teilweise im Geltungsbereich realisiert werden.

Unter Umständen ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich.

Einzelheiten können erst im Rahmen der Vorhabenplanung festgelegt werden. Um darauf aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis zum Artenschutz in die Planzeichnung übernommen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Brutvögel, Fledermäuse oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

*Hinweis
Artenschutz*

Nach bisherigen Kenntnissen befindet sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Bereich.

Kampfmittel

Sollten Kampfmittel gefunden werden, weist die zuständige Stelle darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Finder ist verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 und § 11 Abs. 3 BbgBO darf mit den Bauarbeiten in diesem Gebiet erst bei Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung begonnen werden.

Die am Standort befindlichen Altlasten stehen mit der beabsichtigten Nutzung nicht in Konflikt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen vorher Auffälligkeiten auftreten bzw. Kontaminationen des Bodens sichtbar werden, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Es werden dann geeignete Maßnahmen festgelegt.

Altlasten

5 Auswirkungen / Abwägung

5.1 Landesplanung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht angemessen zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*

Die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze der Landesplanung wurden geprüft.

Im Ergebnis steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung. Es bestehen keine Konflikte mit den Grundsätzen.

5.2 Entwicklung aus dem FNP

Der B-Plan ist aus dem FNP der Stadt entwickelt. Der FNP stellt eine gemischte Baufläche dar. Ein MU-Gebiet ist ein entsprechendes gemischtes Baugebiet.

5.3 Nachbargemeinden

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

5.4 Wahl des Planverfahrens

Der B-Plan wird als „Plan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten“ Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das ist nur unter bestimmten Umständen zulässig. Diese sind in § 13 a BauGB formuliert.

Der Plan dient

- der Wiedernutzbarmachung von Flächen
- der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Außenbereichsflächen, die jenseits der Grenzen eines Siedlungsbereiches liegen, werden nicht einbezogen. Der Standort liegt in der Innenstadt von Cottbus. *Innenentwicklung*

Die übrigen in § 13a Abs. 1 aufgeführten Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

- Die zulässige Grundfläche wird deutlich geringer als 20.000m² sein.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (d. h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- Er begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die zulässige kann den Grenzwert nicht erreichen, da die Fläche des gesamten Geltungsbereiches selbst diese Größenordnung deutlich unterschreitet. *Zulässige Grundfläche*

FFH- oder SPA-Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

Natura 2000

UVP-pflichtige Vorhaben sind in einem MU-Gebiet nicht zulässig. Es ist nicht erkennbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten wären. *UVP-Pflicht Unfallgefahr*

5.5 Bevölkerung

Der B-Plan sichert, trotz der hohen Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr, insbe-

sondere mit den Regelungen zur geschlossenen Bebauung und zu passiven Lärmschutzmaßnahmen, dass sowohl innerhalb der Gebäude als auch im Freiraum gesunde Lebensverhältnisse vorhanden sein werden.

Im Plangebiet können sich u. a. auch soziale Einrichtungen und andere Versorgungseinrichtungen untergebracht werden, die u. U. in der kleinteiligen Struktur der Altstadt nicht realisierbar sind.

Die Versorgung der Bevölkerung mit materiellen Gütern und Dienstleistungen ist gewährleistet.

Zum Thema Schallschutz siehe unten (Punkt Umwelt).

5.6 Erschließung

5.6.1 Verkehr

Der B-Plan sichert nicht nur die Erschließung der im B-Plan liegenden Grundstücke, sondern dient auch dem Umfeld.

Da der B-Plan Zufahrtsverbote festsetzt, muss er nachweisen, dass die Grundstücke anderweitig erschlossen sind. Grundstücke, die keine öffentliche Zufahrt zu einer öffentlichen Straße haben, sind nicht erschlossen und damit nicht bebaubar.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die Grundstücksstruktur derart geändert wird, dass entweder

- an der Ecke Franz-Mehring-Straße / Planstraße A ein Grundstück entsteht, welches direkt von der Planstraße A erschlossen werden kann
- oder, dass bei einer kleinteiligen Parzellierung die Erschließung über ein Fahrrecht von der Planstraße A erfolgt.

Die „Bonus-Regelungen“ hinsichtlich einer Tiefgaragenlösung für den ruhenden Verkehr helfen den Druck auf die vorhandenen Stellplätze zu reduzieren (siehe Ausführungen zur zulässigen Grundfläche).

5.6.2 Stadttechnik

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist aus den bestehenden Netzen gewährleistet.

5.6.3 Niederschlagsentwässerung

Auf Grund des zulässigen hohen Überbauungsgrades eine vollständige oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet mit großer Sicherheit nicht möglich.

Der festgesetzte Überbauungsgrad ergibt sich auf Grund der Aufgabenstellung, ein Innenstadtareal zu ermöglichen. Gleichzeitig müssen die Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück realisiert werden, was mit hoher Wahrscheinlichkeit nur mit einer Tiefgarage realisierbar ist. In der Folge wird praktisch der Großteil der Grundstücke überbaut werden müssen.

Die Verkehrsflächen werden wegen des Standortes in der Altstadt eher „innenstadttypisch“ also ohne Versickerungsmulde geplant werden.

Die betrachtete Fläche befindet sich nur ca. 200 m vom Mühlgraben Goethepark, einem direkt an die Spree angeschlossenen Oberflächengewässer, entfernt. Der Grundwasserstand wird daher auch vom Wasserstand des Oberflächengewässers mit beeinflusst.

Unter Umständen sind unterirdische Lösungen (z. B. eine Versickerung über Rigolen) nicht ausgeschlossen.

Das Grundstück der Enke-Fabrik ist bereits an die Niederschlagsentwässerung angeschlossen.

Es ist vorgesehen, die Grundstücke und Straßen an die bestehende Kanalisation anzuschließen, soweit das Versickern Vor Ort nicht realisierbar ist

Nach den bisher vorliegenden Kenntnissen ist ein Anschluss der übrigen Flächen an bestehende zentrale Netze nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Niederschlagsentwässerung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand also grundsätz-

lich möglich.

Endgültige Entscheidungen sind der Vorhabenplanung vorbehalten.

5.7 Umwelt

5.7.1 Klimaschutz und -anpassung

Die Festsetzungen erlauben, Anlagen zur Nutzung alternativer Energie zu installieren.

Nachteilig im Hinblick auf die Belange der Anpassung an die Auswirkungen von Klimaänderungen ist es, dass das Niederschlagswasser nicht im Gebiet zurückgehalten werden kann.

Trotz der Möglichkeit, eine Tiefgarage zu errichten ist gesichert, dass auf der neu zu bebauenden Teilfläche der Innenhof begrünt wird. Neben positiven Auswirkungen auf die Natur werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima gemindert. Auch ändert sich der Abflussbeiwert eines begrüntes Daches in positive Richtung.

5.7.2 Altlasten

Zusammenfassend wird von der zuständigen Behörde eingeschätzt, dass der Bebauungsplan mit den vorhandenen Altlastenverdachtsflächen vereinbar ist.

Sollten dennoch im Zuge von Baumaßnahmen vorher nicht bekannte Auffälligkeiten bzw. Kontaminationen sichtbar werden, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren, um geeignete Maßnahmen festzulegen.

5.7.3 Schall / Verkehrslärm

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält „Orientierungswerte“ für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben. Die Orientierungswerten für Mischgebiete von liegen tags bei 60 dB(A) und bei 50 dB(A) nachts. *Orientierungswerte außen DIN 18005-1*

Zu beachten ist, dass die Orientierungswerte für Wohngebiete jeweils noch um 5 dB(A) geringer sind.

Die Orientierungswerte gelten für den Außenraum im Bau

gebiet. Für das Sichern gesunder Wohnverhältnisse sind die Immissionen, die sich für die Innenräume ergeben, ebenfalls von Bedeutung.

Für Schlafräume sollen gem. VDI 2719 so genannte „Mittelungspegel“ von tags 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) eingehalten werden, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. *Mittelungspegel Innenräume*

Diesen Vorgaben, gemessen an der bestehenden Immissionssituation sind im Rahmen der Abwägung zu beachten.

Im Punkt „Standort/Umwelt/Immissionen“ oben ist die im Lärmaktionsplan ermittelte Belastung für das Plangebiet anschaulich graphisch dargestellt. *Lärmaktionsplan*

Allerdings können die im Rahmen der der Lärmaktionsplanung ermittelten Ergebnisse wegen unterschiedlicher Berechnungsverfahren nicht direkt in Beziehung mit den Orientierungswerten gebracht werden.

Für das B-Plan-Gebiet „Neustadt“ nördlich des Plangebietes (Dreieck Franz-Mehring-Straße - Brandenburger Platz / Neustädter Platz – Ostrower Damm / Mühlgraben wurde 2014 vom Büro „eurofins Umwelt Ost GmbH“ eine schalltechnische Untersuchung zu verkehrlichen und gewerblichen Anlagen erstellt. *Schalltechnische Untersuchung*

Insbesondere die Aussagen zum Verkehrslärm von der Franz-Mehring-Straße können auf das Plangebiet Franz-Mehring-Straße / Briesmannstraße (Enkefabrik) übertragen werden.

Damit liegen für die Abwägung zum Thema Verkehrslärm hinreichende Grundlagen vor.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass im unmittelbaren Randbereich der Straße die Lärmpegel tags bei 65 bis 70 dB(A) und nachts bei 60 bis 65 dB(A) liegen. *Lärmbelastung*

Die straßenseitigen Fassaden sind also einer sehr hohen Lärmbelastung ausgesetzt. Die einschlägigen Orientierungswerte können tags um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten werden.

Zur Sicherung der notwendigen Wohnruhe in den schutzbedürftigen Innenräumen sind im Plangebiet Außenwandflächen mit einem resultierenden Schall-Dämm-Maß $R'_{w,res}$ von 37 bis 40 dB erforderlich. Das entspricht der Schallschutzklasse 3 oder 4.

Die konkreten Anforderungen sind von der Entfernung zur Franz-Mehring-Straße abhängig.

Im B-Plan ist eine entsprechende Festsetzung zur Sicherung dieser Schall-Dämm-Maße enthalten. *Schutzmaßnahmen*

Für den wohnungsbezogenen Außenraum (Innenhof bzw. Balkone) können durch die abschirmende geschlossene Bebauung zur Emissionsquelle Straße ebenfalls deutliche Verbesserungen erreicht werden. Vorteilhaft ist, dass die entsprechenden Fassaden nach Süden bzw. Westen orientiert sind.

Mit diesen passiven Schallschutzmaßnahmen können trotz der Belastungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Unabhängig von den Regelungen des B-Planes sollten nachgenutzte schutzbedürftige Räume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden. *Bauplanung*

Weitere Einzelheiten, wie das Sichern der die Erfordernisse des hygienisch erforderlichen Luftwechsels in den Innenräumen, sind ebenfalls Gegenstand der Vorhabenplanung.

5.7.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft, sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben: im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten.

Das Vorhandensein entsprechender Arten kann bei der Realisierung von Vorhaben nicht ausgeschlossen werden.

Der vorliegende Artenschutzbeitrag (ASB) weist nach, dass Verstöße gegen die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Realisierung mit Sicherheit ausgeschlossen werden können, wenn entsprechende Maßnahmen rechtzeitig ergriffen werden.

Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen ist eine vorausgehende gezielte Absuche der zu fällenden Bäume unmittelbar vor der Fällung bzw. ein Fälltermin im Winter (November - Februar) vorzusehen. *Bestandsprüfung
Bauzeitenregelung
Fledermäuse*

Diese Beschränkung ist in der Baugenehmigung festzuschreiben. Weiterhin ist eine Bauzeitenbeschränkung für den Abriss von Gebäuden sowie für Sanierungsarbeiten an der Fassade der Enkefabrik in der Baugenehmigung vorzuschreiben. Diese Arbeiten dürfen nur außerhalb der Wochenstubezeit (Anfang Mai bis Ende August) erfolgen.

Bei einem Vorkommen von Fledermäusen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wie das Anbringen von Fledermauskästen, durchzuführen. Ausgleichsmaßnahmen sind auch erforderlich, wenn Sanierungsarbeiten an der Fassade der Enkefabrik vor dem Beginn der Brutsaison (März 2018) und damit vor einer möglichen Untersuchung auf Fledermausvorkommen erfolgen sollen. *CEF-Maßnahmen
Fledermäuse*

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten Brutvogelarten der Gehölze oder die Zerstörung von deren Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) festzuschreiben. *Bauzeitenregelung
Brutvögel*

Diese beinhaltet auch ein Abtragen der Vegetationsschicht sowie insbesondere Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive von Sträuchern.

Die Bauzeitenbeschränkung ist lediglich für Sanierungsarbeiten an der Fassade und am Dach sowie bei einem Abriss von Gebäuden festzusetzen. Sanierungsarbeiten in dem Gebäude sind von der Bauzeitenbeschränkung nicht betroffen. Vor Beginn der Brutzeit (Mitte März) muss aber der bisher unsanierte Baukörper für Brutvögel verschlossen werden. Dazu sind die Fensteröffnungen abzudichten.

Ausgleichsmaßnahmen für die Gebäudebrüter Mauersegler, Haus- und Feldsperling *CEF-Maßnahmen*

sowie Hausrotschwanz sind dann vorzusehen, wenn Sanierungsarbeiten an der Fassade der Enkefabrik vor dem Beginn der Brutzeit (März 2018) und damit vor einer möglichen Untersuchung auf Brutvögel erfolgen sollen. *Brutvögel*

Der ASB kommt zu dem Schluss, dass einer Umsetzung des B-Planes grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen stehen, die nicht überwindbar wären. *Fazit*

5.8 Auswirkungen auf Private

Die Interessen der Eigentümer der Enke-Fabrik im Baufeld 1 sind im B-Plan beachtet. Das bestehende Gebäude kann umgenutzt und in Richtung Norden erweitert werden. Die Festsetzungen, die das Baufeld betreffen, berücksichtigen den Ist-Zustand (einschließlich der Denkmaleigenschaft).

Für die Grundstückseigentümer im Baufeld 2 schafft der B-Plan die Möglichkeit, einer optimalen baulichen Nutzung. Voraussetzung ist eine sinnvolle und gerechte Neuordnung der Flurstücke.

Mieter und Pächter sind von der Planung nicht betroffen.

Von den Nachbargrundstücken sind insbesondere die im Osten und Südosten gelegenen betroffen.

Der B-Plan schafft mit dem Festsetzen der Planstraßen A und B die Voraussetzung dafür, dass für diese Flächen die Erschließung gesichert ist. Das Entwicklungskonzept für die Nachbargrundstücke ist mit dem B-Plan abgestimmt.

Die relativ hohe Bebauungsdichte wirkt sich auf die südlich angrenzenden lockeren Strukturen nicht negativ aus. Im Gegenteil werden sie vom Verkehrslärm abgeschirmt.

Die Grundstücke werden nicht verschattet oder durch Verkehr zusätzlich belastet.

5.9 Planrealisierung

Für das Quartier wird eine Neuordnung der Flurstücke auf der Basis einer freiwilligen Umlegung angestrebt.

Ohne Grundstücksneuordnung, die gerecht für alle Betroffenen möglich ist, wäre eine geordnete Entwicklung des Quartiers unter Beachtung der Konzepte der Stadt nicht möglich.

Eigenständige Bebauungskonzepte könnten auf der Basis des § 34 nur für die beiden Flurstück 45 und 48 umgesetzt werden. Die übrigen Flurstücke wären nicht entwickelbar.

5.10 Alternativprüfung

Als Alternative wurde untersucht, ob die Planungsziele sich mit dem Festsetzen einer „normalen“ Mischgebietes nach § 6 BauNVO umsetzen lassen.

Auf Grund der Lage in der Innenstadt könnte in diesem Fall die notwendige relativ hohe Bebauungsdichte nur unter Anwendung der Überschreitungsmöglichkeiten für die Grundflächenzahl (GRZ) realisiert werden.

Das Erfordernis, dass in einem MI-Gebiet die beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe gleichwertig vorhanden sein müssen, könnte die Entwicklung des Standortes hemmen, wenn die Nachfrage nicht entsprechend vorhanden ist.

Ein MU-Gebiet ist den entsprechenden Einschränkungen nicht ausgesetzt und stellt hier die optimale Lösung dar.

6 Anhang

6.1 Verfahrensübersicht

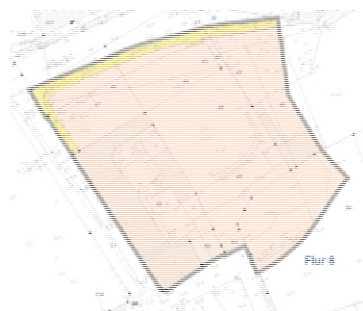
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 30.03.2016 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossen. Dies wurde ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht. *Aufstellungsbeschluss*

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf in der Fassung vom Januar 2016 erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 29.03.2016. Dies wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 5/2016 am 18.03.2016 bekannt gemacht. *Unterrichtung der Öffentlichkeit*

6.2 Bilanzen

Kategorie	Flächenbilanz		Versieglungs- / Überbauungsbilanz				
	Bestand	Planung	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche in ha	Fläche in ha	Fläche in ha	in %	in %	Fläche in ha	Fläche in ha
1. Baugebiet	1,21	0,95	0,48	51%	89%	0,85	0,37
1.1 Mischgebiet (MI)	1,21		0,48	40%			
1.2 Urbanes Gebiet (MU)		0,95				0,85	
davon Baufeld 1		0,44			100%		
davon Baufeld 2		0,51			80%		
2. Verkehrsfläche	0,07	0,33	0,07	100%	80%	0,26	0,19
Summen	1,28	1,28	0,55			1,11	0,56

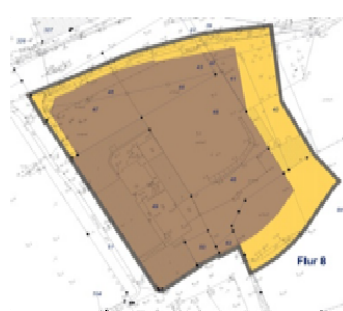
Bestand Flächen



Bestand Überbauung



Planung Flächen



6.3 Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

(Quelle: BBE-Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cottbus Fortschreibung 2015)

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75) Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektro Großgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten

	(aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)