

Stadt Cottbus
Bebauungsplan M/5/58-1
Teilbereich 'Nördliche Mühleninsel'

(1. Änderung des Bebauungsplans M/5/58 'Uferstraße')

Begründung

(gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Impressum

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Cottbus
Geschäftsbereich IV - Bauwesen / Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus
Tel. 0355 - 612 41 15
Fax 0355 - 612 41 03

Dr. Sabine Kühne
Katrin Löwa

Auftragnehmer:

Herwarth + Holz
Planung und Architektur

August-Bebel-Straße 44
03046 Cottbus
Tel. 0355 - 70 20 99
Fax 0355 - 70 20 98

Carl Herwarth von Bittenfeld
Brigitte Holz

Bearbeitung:
Oliver Türk
Kerstin Thureau

Cottbus 09.08.2010

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans.....	3
2.	Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Bestand	4
2.2.1	Bauliche Struktur.....	4
2.2.2	Nutzung.....	4
2.2.3	Topographie und Boden	5
2.3	Eigentumsrechtliche Situation.....	6
2.4	Verkehr.....	6
2.5	Stadttechnik	6
2.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.6.1	Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.6.2	Verbindliche Bauleitplanung	8
2.6.3	Auswirkung auf den nördlichen Teil des Bebauungsplans M/5/58	9
2.6.4	Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus	9
2.6.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	10
2.6.6	Denkmalschutz.....	10
2.6.7	Gewässerschutz.....	10
3.	Planungsziele	11
4.	Umweltbericht	12
5.	Festsetzungen	14
5.1	Mischgebiet	14
5.2	Fläche für den Gemeinbedarf	16
5.3	Maß der baulichen Nutzung	16
5.4	Verkehrsflächen und Stellplätze	17
5.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	18
6.	Verfahren.....	18
6.1	Aufstellung des Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	18
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19
6.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	19
6.4	Weiteres Bebauungsplanverfahren.....	19
7.	Rechtsgrundlagen.....	19

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Infolge von Strukturveränderungen ist in den 1990er Jahren ein umfangreicher, unter Denkmalschutz stehender Teil der ursprünglich überwiegend gewerblich genutzten Bebauung der nördlichen Mühleninsel brachgefallen. Nach der Ansiedlung des Museums für Umwelt und Naturkunde, Am Amtsteich 17/18, den Ansiedlungsplänen der Brandenburgischen Kunstsammlung sowie anderer geplanter kultureller Nutzungen, wurde 2001 der Bebauungsplan M/5/58 aufgestellt. Ziel der Planung war, insbesondere eine Entwicklung und Umnutzung der denkmalgeschützten industriell geprägten Gebäudesubstanz durch kulturelle Nutzungen zu ermöglichen.

Durch die Ansiedlung des Kunstmuseums im Diesellochwerk konnte eine kulturelle Nutzung von überregionaler Bedeutung im Gebiet angesiedelt werden. Dennoch ist festzustellen, dass das durch die Festsetzung 'SO Kultur Freizeit' intendierte Entwicklungsziel für das verbleibende Sondergebiet nicht erreicht werden konnte. Der Standort des Museums für Umwelt und Naturkunde wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Planungen für weitere kulturelle Einrichtungen sind nicht erkennbar.

Stattdessen zeichnen sich, auch aufgrund der positiven Ausstrahlungseffekte des Kunstmuseums im Diesellochwerk auf die Umgebung, neue Entwicklungsperspektiven ab. Durch die Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums (der derzeitige Bebauungsplan lässt nur Nutzungen zu, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes – Kultur und Freizeit – dienen), hin zu einer 'offenen' Nutzungsmischung aus Büro, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie und Wohnen sollen diese Entwicklungsperspektiven unterstützt und die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten an die vorhandene Nachfrage angepasst werden, um die positive Entwicklung des Gebietes auch zukünftig zu sichern. Darüber hinaus soll das brach liegende, nicht bebaute Grundstück Am Spreeufer / Ostrower Damm zukünftig als Grünfläche festgesetzt werden.

Ferner kam es in der Vergangenheit im Bereich um das ehemalige Elektrizitätswerk zu Konflikten zwischen Nutzungen im SO Kultur und Freizeit und den angrenzenden Wohnnutzungen aufgrund der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten jeder Größe (mit Ausnahme von Spielhallen und Sexanimierbetrieben). So fanden im ehemaligen Elektrizitätswerk z.B. Discoveranstaltungen statt, die aufgrund ihrer Größe kerngebietstypischen Charakter hatten. Diese Nutzungen sind aus Emissionsgründen als sehr konflikträchtig einzustufen und führten 2007 zu einem Normenkontrollantrag beim OVG Berlin-Brandenburg.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, auch im Bereich des E-Werks, soll dieser Rechtsstreit beigelegt und Rechtssicherheit geschaffen werden, da auf Basis des jetzigen Bebauungsplans dieser Konflikt nicht gesteuert werden kann.

Grundsätzlich wird somit an der übergeordneten Zielsetzung des Bebauungsplans M/5/58 festgehalten, die Potenziale des Bereichs der technischen Funktions- und Gewerbebauten als besonderen und eigenständigen innerstädtischen Ort sowie dessen nutzungsstrukturelle und räumliche Verknüpfung mit den übrigen Bereichen der Innenstadt optimal auszuschöpfen. Hinsichtlich der Einzelnutzungen bedarf es jedoch aufgrund der vorhandenen Nachfrage einer wesentlichen Änderung bezüglich der zulässigen Nutzungen und einer neuen Profilierung des Standortes im oben genannten Sinne. Hierzu ist im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans M/5/58 eine Änderung erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der ursprüngliche Bebauungsplan M/5/58 umfasste einen Bereich von etwa 3,9 ha der östlichen Cottbuser Innenstadt und ist vollständig Bestandteil des seit dem 29.04.1992 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes 'Modellstadt Cottbus- Innenstadt.' Die Planänderung betrifft einen ca. 2,2 ha großen Teilbereich, der vorrangig als Sondergebiet 'Kultur und Freizeit' festgesetzt wurde.

Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft im Nordwesten und Norden in der Straßenmitte der Straße 'Am Spreeufer', im Osten, Südosten und Süden entlang der Grünanlagen des Goetheparks respektive das Amtsteiches, im Südwesten in der Straßenmitte des Ostrower Damms. Somit wird der Geltungsbereich südlich der Straße Am Spreeufer vollständig vom M/5/58 übernommen. Die Einbeziehung der Bereiche am Mühlgraben ist notwendig, um die geänderten städtebaulichen Ziele im Bereich der ehemaligen Färberei am Ostrower Damm zu berücksichtigen.

2.2 Bestand

2.2.1 Bauliche Struktur

Das Bebauungsplangebiet ist unmittelbarer Bestandteil der Cottbuser Innenstadt im Übergangsbereich zum Landschaftsraum Spree und Mühlgraben. Der Baubestand wird durch eine disperse, dennoch hochwertige Gebäudestruktur geprägt. In der Bebauung spiegeln sich bedeutsame Teile der Cottbuser Siedlungsgeschichte wider, deren Besonderheit im Zusammenspiel mit den siedlungshistorisch bedeutsamen naturräumlichen bzw. topographischen Elementen (z.B. Mühlgraben) besteht.

Die Wertigkeit des Bereichs wird durch die Vielzahl an Einzelgebäuden mit Denkmalstatus unterstrichen. Das Entree zur Mühleninsel wird durch das 1901 bis 1903 in neugotischer Backstein-Industriearchitektur errichtete Elektrizitätswerk in unmittelbarer Wasserlage markiert.

Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite des Mühlgrabens entlang der Uferstraße befindet sich auf engstem Raum ein Ensemble von Gewerbe- und technischen Funktionsbauten aus unterschiedlichsten Epochen. Die kleinen gedungenen Gerberhäuser sind z.T. bereits im 18. Jahrhundert errichtet worden. Die Häuser wurden saniert und zum Teil durch moderne Gebäude ergänzt. Die Gebäude Am Amtsteich 17-18 entstanden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Zwischen Uferstraße und Amtsteich befindet sich das 1928 mit expressionistischen Stilanleihen errichtete Diesellochwerk. Besonderes Merkmal dieses Komplexes ist die architektonisch anspruchsvolle Staffelung des Baukörpers in horizontale und vertikale Bauteile. Die technischen Funktionsbauten fügen sich harmonisch in den umgebenden Landschaftsraum des Goetheparks und des Mühlgrabens ein. Insbesondere das ehemalige Diesellochwerk und das ehemalige Elektrizitätswerk bilden eine eindrucksvolle Silhouette zum Park und zum Lauf des Mühlgrabens.

2.2.2 Nutzung

Das Plangebiet ist insgesamt durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Von hervorgehobener Bedeutung ist das Kunstmuseum Diesellochwerk Cottbus im ehemaligen Diesellochwerk, welches über 23.000 Kunstwerke beherbergt. Diese museale Nutzung befindet sich in Trägerschaft des Landes (Brandenburgische Kulturstiftung Cottbus) und hat einen überregionalen Wirkungskreis.

Die übrigen Bereiche sind von einer gemischten Wohn- und Geschäftsnutzung geprägt. Hierbei ist der Wohnanteil westlich der Uferstraße (Bereich um die ehemaligen Gerberhäuser / Wiener Dörfchen) prägend, den Bereich östlich der Uferstraße prägen vorrangig gewerbliche Nutzungen. Das historische Elektrizitätswerk wurde in den letzten Jahren vor allem als Veranstaltungsort genutzt, wobei es zum Teil zu Konflikten mit der umliegenden Wohnnutzung kam (z.B. in Folge von Discoververanstaltungen). Derzeit wird der Standort nicht für Veranstaltungen genutzt, untergeordnet befinden sich gewerbliche Nutzungen im Gebäude.

Das Plangebiet ist durch zwei naturräumlich markante Bereiche geprägt, dem Mühlgraben als Nebengewässer der Spree sowie die im Zuge der Bundesgartenschau neugestaltete Grünanlage des Goetheparks (nur teilweise im Plangebiet). An den Ufern des Mühlgrabens haben sich durch die Selbstüberlassung der Flächen in Teilbereichen naturnahe Vegetationsbestände entwickelt. Die Bebauung der Mühleninsel ist unmittelbar mit der Vegetation am Mühlgraben sowie

mit dem Goethepark verzahnt. Die Fußwege des Goetheparks sind direkt über die Straßen Am Amtsteich und die Uferstraße erreichbar.

Die Straße Am Spreeufer sowie der Goethepark sind durch besonders wertvollen, zu schützenden Baumbestand geprägt.

2.2.3 Topographie und Boden

Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben und liegt bei etwa 71,4 m bis 73,6 m über NHN, wobei das Gelände von Nordwesten / Westen nach Südosten / Osten leicht abfällt.

Der Mühlgraben ist das auffälligste topografische Merkmal des Gebietes. Weite Teile des Uferbereiches, mit Ausnahme der ehemaligen Gerberhäuser und des ehemaligen Elektrizitätswerks sind anbaufrei und weisen einen hohen Baumbestand auf. Im Westen und Süden der Mühleninsel geht das Plangebiet unmittelbar in den Goethepark respektive die Freiflächen um den Amtsteich über.

Gemäß Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Cottbus bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans drei Verdachtsflächen für Böden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Die Flächen liegen auf den Grundstücken der ehemaligen Färberei Am Spreeufer / Ostrower Damm (Nr. 3100 4755), des Elektrizitätswerks an der Straße Am Spreeufer (Nr. 3100 3066) und des Dieselmotorkraftwerks (ehemaliger Standort einer Ölmühle, Nr. 3100 4058). Für alle drei Standorte wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans M/5/58 orientierende Altlastenerkundungen erstellt, deren Aussagen nach wie vor heranzuziehen sind.

Standort ehemaliges Elektrizitätswerk

Auf dem Standort des ehemaligen Elektrizitätswerks wurden die im Rahmen einer vorangegangenen historischen Recherche ermittelten Verdachtsflächen "Nassaschebunker" und "Kabellager" untersucht. Die Probe der Sondierung des Kabellagers wurde auf Kohlenwasserstoffe (KW) untersucht. Im Eluat wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte gemessen. Die Probe der Sondierung des Nassaschebunkers wurde auf KW, Chlorid, Sulfat und Fluorid untersucht. Auch hier wurden im Eluat keine erhöhten Schadstoffgehalte gemessen. Die Werte sind für eine nutzungsspezifische Bewertung nach der Brandenburger Liste nicht relevant. Untersuchungen des Grundwassers wurden nicht durchgeführt.

Standort ehemaliges Dieselmotorkraftwerk

Auf dem Standort des ehemaligen Dieselmotorkraftwerks wurden die im Rahmen einer vorangegangenen historischen Recherche ermittelten Verdachtsflächen Ölentwässerung, Trafokessel und Alttrafos untersucht. Die Probe aus dem Bereich Ölentwässerung wurde auf KW untersucht. Deren Konzentration im Eluat erwies sich geringer als die Bestimmungsgrenze. Im Bereich Trafokessel wurden insgesamt drei Proben auf KW und Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht. Dabei wurden in einer Probe in der Originalsubstanz mit 8,5 mg/kg TS abfallrechtlich relevante PAK-Konzentrationen gemessen (Kategorie Z 1.2 gemäß LAGA). Die Eluatbestimmungen waren unauffällig. Auch im Bereich Alttrafos wurden drei Sondierungen durchgeführt. Die PAK-Bestimmung einer Probe ergab mit 10,46 mg/kg TS einen abfallrechtlich relevanten Wert. Sämtliche Eluatbestimmungen nach PAK, KW und adsorbierbare organisch gebundene Halogene (AOX) waren unauffällig. Der Wert für AOX ist nicht relevant für eine nutzungsspezifische Bewertung nach der Brandenburger Liste. Untersuchungen des Grundwassers wurden nicht durchgeführt.

Standort ehemalige Färberei

Die Bewertung der durch drei Sondierungen ermittelten Bodenkontaminationen auf dem Standort Färberei unter Berücksichtigung der LAGA und auf Grundlage der Prüfwerte der Brandenburger Liste Kategorie II ergab bis auf eine Ausnahme keine Schadstoffbelastung des Bodens. Eine Probe war geringfügig mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet (190 mg/kg TS). Aus dieser geringfügigen Schadstoffkonzentration lässt sich jedoch kein Handlungsbedarf ge-

mäß Brandenburger Liste herleiten. Bei erforderlichen Aushubmaßnahmen auf dem Grundstück ist mit geringfügigen Überschreitungen der Kategorie Z 1.1 gemäß LAGA zu rechnen. Der ggf. anfallende Bodenaushub ist als Haufwerk zu beproben und einer entsprechenden Deklarationsanalyse zu unterziehen. Belastete Böden mit Zuordnungswerten Z 1 können im Land Brandenburg in Absprache mit den zuständigen Abfallbehörden in der Regel vor Ort offen wieder eingebaut werden. Die Grundwasserprobe zeigt keine relevanten Schadstoffbelastungen an.

Eine vertiefende Untersuchung der bebauten Standorte ist im Hinblick auf die zu ändernden Festsetzungen des Bebauungsplans M/5/58, die auf einen Erhalt respektive eine Neuregelung der Nutzungsoptionen der denkmalgeschützten Objekte abzielen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich – eine Nutzung ist bereits heute zulässig.

2.3 Eigentumsrechtliche Situation

Die Straßenverkehrsflächen, alle vorhandenen und die geplante Grünflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Färberei Ostrower Damm / Am Spreeufer (Flurstück 103/2) sowie die Fläche Am Amtsteich 17-18 befinden sich im kommunalen Eigentum. Die Flächen des Kunstmuseums im Dieselkraftwerk befinden sich im Eigentum der Brandenburgischen Kulturstiftung Cottbus. Die Wasserflächen des Mühlgrabens sind Eigentum des Landes Brandenburg. Die restlichen Bauflächen (Bereich um die ehemaligen Gerberhäuser / Wiener Dörfchen, Wilhelmsmühle, Am Amtsteich 16 und das ehemalige Elektrizitätswerk) befinden sich in Privateigentum.

2.4 Verkehr

Der Ostrower Damm und die Straße Am Spreeufer sind wichtige Erschließungsstraßen für die Innenstadt. Am stärksten befahren ist die Straße Am Spreeufer mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von derzeit etwa 6.000 Kfz / Tag. Für das Jahr 2020 werden zwischen 4.300 und 4.600 Kfz am Tag östlich des Gerichtsplatzes und 5.160 bis 4.800 Kfz am Tag westlich des Gerichtsplatzes prognostiziert (Quelle: Prognosedaten 2020 der Stadt Cottbus, FB 61).

Die Uferstraße ist von untergeordneter Bedeutung. Die Ausfahrt von der Uferstraße zur Franz-Mehring-Straße ist erlaubt und verkehrsorganisatorisch beabsichtigt, um Wendefahrten zu vermeiden. Eine Querung des Mühlgrabens ist innerhalb des Plangebietes nur im Norden (Am Amtsteich) möglich, über die der Anschluss des Gebietes an die Altstadt erfolgt. Eine weitere Quermöglichkeit soll künftig durch einen Steg für den Fußgänger- und Radverkehr in Verlängerung der Gertraudenstraße ermöglicht werden.

Aufgrund der baulichen Struktur mit hohem Denkmalbesatz, der topografischen Verhältnisse und des hohen Grünflächenanteils ist die Zahl der öffentlichen Stellplätze begrenzt. Auf der Mühleninsel stehen insgesamt 22, auf der Straße Am Spreeufer 23 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Diese werden durch das Angebot von 376 Stellplätzen im Parkhaus am Neustädter Platz ergänzt, welches fußläufig gut (200-250 m) erreichbar ist. (Quelle Stellplatzzahlen: Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus, 5. Fortschreibung 2007).

Im Norden und Süden wird das Plangebiet von Linien des ÖPNV tangiert. Eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 3 befindet sich am Altmarkt (fußläufig in ca. 300 m Entfernung), die Buslinien 12, 13 und 19 verkehren auf der Franz-Mehring-Straße (Haltestelle Freiheitsstraße in ca. 250 m Entfernung). Über alle Verbindungen ist der Hauptbahnhof innerhalb von 10 Minuten zu erreichen (Buslinie 19 nur zeitweise). Insgesamt ist die Anbindung an den ÖPNV als gut zu bezeichnen.

2.5 Stadttechnik

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet sind alle relevanten, zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien vorhanden. Die Ver- und Entsorgung der im Plangebiet möglichen Nutzungen mit Wasser, Strom, Fernwärme und Telekommunikation ist somit gesichert. Der Geltungs-

bereich liegt im Bereich der Fernwärmesatzung Cottbus-Mitte, somit besteht dort in der Regel ein Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 4 der Satzung.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.6.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der 1. Änderung vom April 2004 werden die Uferstreifen westlich des Mühlgrabens (Ostrower Damm und Am Spreeufer bis zur Brücke in Verlängerung der Uferstraße) sowie die Bauflächen westlich der Uferstraße (ehemalige Gerberhäuser) als gemischte Baufläche dargestellt. Letztere wird durch eine Grünfläche auf Höhe der geplanten Fuß- und Rahverkehrsbrücke zweigeteilt. Die Bauflächen östlich der Uferstraße, sowie das ehemalige Elektrizitätswerk sind als Sonderbaufläche mit der Nutzungstypisierung 'Sport und Freizeit' dargestellt. Der Rest des Plangebietes wird als Grünfläche dargestellt.

Im Bebauungsplan M/5/58-1 'Nördliche Mühleninsel' ist beabsichtigt die Uferflächen westlich des Mühlgrabens als Grünfläche festzusetzen, das ehemalige Diesellochwerk soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Museum, die restlichen Baugebiete westlich und östlich der Uferstraße sowie im Bereich des ehemaligen Elektrizitätswerks als Mischgebiete festgesetzt werden. Somit entspricht die beabsichtigte Entwicklung nur in Teilen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Im Flächennutzungsplan soll die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet generalisiert dargestellt werden. Daher werden nur Flächen bis zu einem Detaillierungsgrad bis 0,5 ha dargestellt (siehe auch Erläuterungsbericht zum FNP vom Juni 2003, S. 8). Unmittelbare Außenwirkung im Sinne einer Rechtsnorm (wie ein Bebauungsplan) entfaltet der FNP nicht, gleichwohl aber eine mittelbare aufgrund des § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot), nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Hierbei kommt dem Bebauungsplan jedoch grundsätzlich eine Konkretisierungsfunktion zu.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, kann ferner gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB: "ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen." Hierdurch wird im Kern eine nachträgliche Anpassung des FNP ermöglicht, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan M/5/58-1 'Nördliche Mühleninsel' dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Ziel, ungewollte Fehlentwicklungen durch Unternutzung und fehlenden Nutzungsperspektiven vorzubeugen. Das Plangebiet ist sowohl funktional als auch stadträumlich ein Teil der Cottbuser Innenstadt. Diese ist im FNP durchgängig als gemischte Baufläche mit eingestreuten Gemeinbedarfseinrichtungen von übergeordneter Bedeutung sowie bedeutenden Grün- und Freiflächen dargestellt. Somit fügt sich die beabsichtigte Nutzungsmischung nahtlos in diese Gesamtstruktur ein, nachdem die intendierte Entwicklung als Sondergebiet Kultur und Freizeit, mit die damit verbundenen Sonderstellung des Gebietes als Kulturschwerpunkt aufgrund der begrenzten Nachfrage nicht erreicht werden konnte. Der im Erläuterungsbericht zum FNP vom Juni 2003 (S. 40) geforderten Sicherung des Diesellochwerks für den 'Gemeinbedarf Kultur' wird im Bebauungsplan M/5/58-1 'Nördliche Mühleninsel' durch die gesonderte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche Museum entsprochen. Ferner bleiben auch zukünftig Vorhaben im Bereich Kultur und Freizeit zulässig.

Somit kann der Bebauungsplan mit den geplanten Festsetzungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB trotz der Abweichungen von den Darstellungen des FNP aufgestellt werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die Anpassung der Gebietsausweisung Sonderbaufläche mit der Nutzungstypisierung 'Freizeit' zu gemischten Bauflächen, respektive einer Gemeinbedarfsfläche, kann auf den Wege der Berichtigung nachträg-

lich erfolgen. Am Uferbereich Ostower Damm / Am Spreeufer muss keine Berichtigung des FNP erfolgen, da die Grünflächen die Darstellungsgrenze des FNP mit einer Fläche von 0,5 ha unterschreiten.

2.6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt bislang der Bebauungsplan M/5/58 'Uferstraße', der im März 2001 beschlossen wurde. Im Ergebnis eines Normenkontrollantrags erfolgte eine nochmalige Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung am 22. Oktober 2005. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans M/5/58 'Uferstraße' beträgt 3,9 ha. Der Bebauungsplan umfasst das Gelände zwischen Uferstraße, Ostower Damm, Gertraudenstraße, Sandower Straße, Gerichtsplatz, Gerichtsstraße, Am Spreeufer, Mühlgraben und Teile des Goethepark. Der Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB und enthält nur Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung. Die Zulässigkeitsmaßstäbe zum Maß der Nutzung sind gemäß § 34 BauGB (Einfügegebot) zu beurteilen.

Der Änderungsbereich des M/5/58-1 'Nördliche Mühleninsel' umfasst einen 2,2 ha großen Teilbereich des 3,9 ha umfassenden Geltungsbereichs des M/5/58 'Uferstraße' südlich der Straße Am Spreeufer im Bereich der Mühleninsel und des Mühlgrabens.

Innerhalb dieses Geltungsbereichs des Bebauungsplans M/5/58-1 'Nördliche Mühleninsel' sind im B-Plan M/5/58 'Uferstraße' die vorrangig durch Funktionsbauten geprägten Bereiche östlich der Uferstraße (ehemaliges Dieselmotorkraftwerk, Wilhelmsmühle und der Bebauung 'Am Amtsteich') sowie im Bereich des ehemaligen Elektrizitätswerks südlich der Straße Am Spreeufer gegenüber dem Amtsgericht als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Kultur und Freizeit' festgesetzt. In Sonstigen Sondergebieten bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 11 Abs. 2 BauNVO abschließend aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans. Hiernach sind dort Anlagen für kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie spezielle Formen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, spezialisierte Einzelhandelsbetriebe, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck 'Kultur und Freizeit' des Sondergebietes dienen (z.B. Buchhandlungen, Kunstdruckerei etc.). Im Übergangsbereich zum Mühlgraben (Uferbereich nördlich der Wilhelmsmühle) dem Goethepark und dem Amtsteich (östlich und südlich der Bebauung) sind Grünflächen festgesetzt.

Der Bereich des ehemaligen Elektrizitätswerks ist ebenfalls als Sondergebiet 'Kultur und Freizeit' festgesetzt, mit demselben Zulässigkeitskatalog. Zusätzlich sind dort Vergnügungsstätten jeder Größe zulässig, mit Ausnahme von Spielautomatenhallen sowie Sexanimierbetrieben.

Der durch kleinteilige Bebauung geprägte Bereich westlich der Uferstraße (Bereich um die ehemaligen Gerberhäuser / Wiener Dörfchen) ist als Mischgebiet respektive Grünfläche festgesetzt. Auf der der Mühleninsel gegenüberliegenden Seite des Mühlgrabens, ist der Bereich an der Ecke Ostower Damm / Am Spreeufer (ehemalige Färberei) als Mischgebiet, der restliche Uferbereich als Grünfläche festgesetzt.

In den Mischgebieten, die vorrangig der Unterbringung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetrieben dienen, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 6 BauNVO. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (mit der oben zitierten Ausnahme) sind gemäß der textlichen Festsetzungen des B-Plans M/5/58 nicht zulässig.

Im Bereich der vorhandenen Brücke sowie des geplanten Stegs ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Straßen 'Am Spreeufer' und der Ostower Damm (soweit im Geltungsbereich) sind als Straßenverkehrsflächen, die Straßen 'Am Amtsteich' und Uferstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt. Der Verlauf des Mühlgrabens wurde nachrichtlich übernommen.

2.6.3 Auswirkung auf den nördlichen Teil des Bebauungsplans M/5/58

Ein Planerfordernis zur Änderung des Bebauungsplans M/5/58 'Uferstraße' besteht nicht für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Der ca. 1,7 ha umfassende nördliche Teil des Bebauungsplans M/5/58 zwischen der Straße Am Spreeufer, Gertraudenstraße, Sandower Straße und Gerichtsstraße soll unverändert fortgelten.

Im nördlichen Teilbereich sind die Baugebiete westlich des Gerichtsplatzes als Mischgebiet, der Bereich östlich des Gerichtsplatzes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung (Gerichte) festgesetzt.

Im Unterschied zum südlichen Teil des Geltungsbereichs, insbesondere im Bereich der Mühleninsel, wo durch die Festsetzungen eines Sondergebietes 'Kultur und Freizeit' neue Entwicklungsimpulse im Bereich der historischen Funktionsbauten angestoßen werden sollten, zielten die Festsetzungen im nördlichen Teilbereich stärker auf den Erhalt und die Qualifizierung des Bestands ab.

In den als Mischgebiete festgesetzten Baugebieten soll im Übergang zum Altstadtkern die vorhandene charakteristische durchmischte Nutzungsstruktur mit hohem Wohnanteil erhalten und weiterentwickelt werden. Durch den Erhalt und Ausbau der bestehenden Strukturen soll der Zusammenhalt innerhalb der Innenstadt gestärkt werden. Somit kommt diesem Bereich eine wichtige räumlich-funktionale Brücken- und Verbindungsfunktion zwischen dem Altstadtkern und der Mühleninsel zu. Dieses planerische Ziel ist durch die Änderung des Nutzungsspektrums im Bereich der Mühleninsel nicht obsolet geworden. Vielmehr wird die auf eine Qualifizierung der für die Cottbuser Altstadt typischen gemischten Nutzungsstruktur gerichtete städtebauliche Konzeption nun auch auf die Mühleninsel ausgeweitet.

Die Gemeinbedarfsfläche bezieht sich ebenfalls auf eine Bestandsnutzung. Sie erfolgte zwar im Bebauungsplan M/5/58 'Uferstraße' auch aus Gründen des Immissionsschutzes, im Zusammenhang mit der geringeren Störanfälligkeit der vorhandenen Verwaltungs- und Gerichtsnutzungen bezüglich der im Bereich des ehemaligen Elektrizitätswerks ausdrücklich zugelassenen Vergnügungsstätten. Gleichwohl ist die übergeordnete Bedeutung dieses Gemeinbedarfsstandorts unabhängig von Fragen des Immissionsschutzes.

Die Grundzüge der Planung werden im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans M/5/58 durch die Änderungen im südlichen Teilbereich somit nicht betroffen, der Plan kann für sich weiter fortgelten.

2.6.4 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 'Modellstadt Cottbus – Innenstadt'. Innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung sind Vorhaben und Maßnahmen nach § 144 BauGB genehmigungspflichtig. Als Beurteilungsgrundlage für Genehmigungen und als Zielstellung für vertiefende Planungen im Sanierungsgebiet wurde eine Rahmenplanung erarbeitet, die in der im Dezember 2007 beschlossenen 5. Fortschreibung vorliegt.

Den Uferbereichen und Parks an Spree und Mühlgraben werden in der Rahmenplanung eine hohe Bedeutung als Identifikationsmerkmal und als Erholungs- und Naturraum zugeschrieben. Diese Bereiche sollen ferner zugleich der Verknüpfung der Innenstadt mit den angrenzenden Stadtteilen dienen. Im Gestaltungskonzept ist daher eine freiräumliche Entwicklung der altstadtzugewandten Uferbereiche vorgesehen, um die Innenstadt stärker zur Spree zu öffnen. In Verlängerung des Neustädter Platzes ist eine neue Radfahrer- und Fußgängerbrücke über den Mühlgraben vorgesehen, um die Verknüpfung des grünen Rings um die Altstadt mit den Grünanlagen der Mühleninsel zu verbessern.

Die hochwertigen Gewerbe- und Funktionsbauten sind weitgehend saniert und baulich ergänzt; das ehemalige Dieselkraftwerk ist der neue, attraktive Standort der Brandenburgischen Kunst-

sammlungen. In diesem Kontext sind daher nur noch wenige Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Die Rahmenplanung stellt im Nutzungskonzept für den Bereich der technischen und gewerblichen Funktionsbauten analog zum Bebauungsplan M/5/58 'Uferstraße' ein Sondergebiet 'Kultur und Freizeit' dar. Ziel der Darstellung ist, die überwiegend denkmalgeschützte Bausubstanz (wie z.B. E-Werk, Dieselmotorkraftwerk) mit ihrem unverwechselbaren Charakter neuen adäquaten Nutzungen zuzuführen sowie gleichzeitig der exponierten Lage dieses Stadtraumes zwischen landschaftlich reizvollen Erholungsräumen (Goethepark, Mühlgraben, Uferpromenaden an der Spree) und stadträumlichen Schwerpunkten (Altstadt / Schlossberg) gerecht zu werden. Hierdurch soll eine prägnante und zukunftsfähige städtebauliche Zielsetzung für die Weiternutzung dieses Bereichs in Wechselwirkung mit den anderen Nutzungen der Innenstadt ermöglicht werden.

Die übrigen bebauten Flächen sind als Mischgebiete dargestellt. Ein Leitziel der Rahmenplanung lautet hierbei: "Die Innenstadt wird als Wohnstandort mit lebendigen, wiedererkennbaren Quartieren in verträglicher Mischung mit anderen Nutzungen gestärkt." (Auszug Rahmenplanung, S. 13, Leitlinie 4).

2.6.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb des 'Handlungsschwerpunktes Innenstadt' des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) von 2008. Für diesen Bereich ist als Bestandteil der Schlüsselmaßnahme 'Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Defizite in der Innenstadt' unter der Einzelmaßnahme 'Weiterführung des Sanierungsgebietes' das Teilprojekt 'Stabilisierung der nördlichen Mühleninsel' subsummiert. Zur inhaltlichen Ausgestaltung dieses Teilprojektes wird auf die Ziele der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet (siehe Kap 2.6.4) verwiesen.

2.6.6 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine Vielzahl denkmalgeschützter baulicher Anlagen geprägt, jedoch nicht Teil eines Denkmalsbereichs. Als bauliche Denkmale werden folgende Gebäude in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 30.12.2009) geführt:

- Am Spreeufer 1 (altes Elektrizitätswerk),
- Am Amtsteich 15 (altes Dieselmotorkraftwerk),
- Am Amtsteich 16 (Wohnhaus mit Einfriedung),
- Am Amtsteich 18 (ehemaliges Fabrikgebäude),
- Uferstraße 1 (Wilhelmsmühle),
- Uferstraße 10, 16, 16a, 17 (ehemalige Gerberhäuser).

Alle Veränderungen in und an den Denkmalen (bauliche wie auch die Nutzung des Denkmals) sowie im näheren Umfeld der Denkmale (Umgebungsschutz) sind gemäß § 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) genehmigungspflichtig und mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.6.7 Gewässerschutz

Der Mühlgraben ist gemäß Anlage 1 (Lfd. Nr. 57) zu § 3 Abs. 1 des Brandenburger Wassergesetzes (BbgWG) als Landesgewässer I. Ordnung eingestuft. Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an Gewässern bedürfen gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern I. Ordnung in einem Abstand bis zu 10 m von der Uferlinie landeinwärts befinden. Ausgenommen von der Genehmigungsbedürftigkeit sind Anlagen, die der erlaubnispflichtigen Benutzung oder dem Ausbau des Gewässers dienen, einer anderen behördlichen Zulassung aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes, des BbgWG, oder der Bauordnung bedürfen.

3. Planungsziele

Durch die Änderung des Bebauungsplans M/5/58 soll – in Anpassung an die tatsächliche Nachfragesituation – am Ziel, die Mühleninsel als einen besonderen innerstädtischen Ort mit hoher Identifikationskraft zu entwickeln, festgehalten werden. Hierfür ist insbesondere der Umgang mit den ehemaligen technischen Funktions- und Gewerbebauten von hervorgehobener Bedeutung. Bereits in den vergangenen Jahren erfolgte eine hochwertige Profilierung des in seinem Charakter einmaligen Standortes, z.B. durch die Ansiedlung des Kunstmuseums im Dieselkraftwerk. Hierdurch wurde auch die Stadt Cottbus insgesamt in ihrer Funktion als Oberzentrum gestärkt. Auch zukünftig sollen in diesem Bereich verstärkt Nutzungen ermöglicht werden, die Besucher aus der gesamten Region anziehen. Dabei sollen im Bereich der nordwestlichen Mühleninsel Nutzungen etabliert werden, die die Funktionen der Innenstadt gleichzeitig ergänzen.

Allerdings hat sich eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes Kultur und Freizeit in der Vergangenheit für eine nachfrageorientierte und gleichzeitig hochwertige Gebietsentwicklung als hinderlich erwiesen. Dies gilt im besonderen Maße für das ehemalige Elektrizitätswerk. Planungen für weitere kulturelle Einrichtungen sind nicht erkennbar. Derzeit zeichnen sich jedoch konkrete neue Entwicklungsperspektiven in Richtung eines Mischgebietes ab. Im Gebäude Am Amtsteich 17/18 (ehemals Museum für Umwelt und Naturkunde) soll eine Büronutzung, die nicht den Zwecken des SO 'Kultur und Freizeit' dient, ermöglicht sowie die vorhandene Wohnnutzung im Gebäude Am Amtsteich 16 dauerhaft gesichert werden. Ebenso soll im ehemaligen Elektrizitätswerk eine Nutzungsmischung aus Büro, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie und Wohnen ermöglicht werden, für die bereits ebenfalls eine konkrete Nachfrage vorhanden ist.

Die Einschränkung des zulässigen Nutzungsspektrums durch die Festsetzung eines Sondergebietes Kultur und Freizeit war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan M/5/58 'Uferstraße' (2001) notwendig, da dieser Bereich damals noch kein eigenständiges Profil aufzuweisen hatte. Insbesondere die weitgehend unsanierte und großvolumige Bebauungssubstanz der Funktionsbauten hätte sonst ggf. Verwertungsinteressen begünstigt, die der besonderen Lagegunst und der hochwertigen vorhandenen Baustruktur nicht angemessen sind (z.B. Nutzung von Hallen als KfZ-Werkstatt bei minimalen Investitionsaufwand oder Lagerflächen, etc.). Durch die Nutzungseinschränkungen sollte somit eine städtebaulich hochwertige Entwicklung des Gebietes mit einem vorgegebenen Nutzungsspektrum gesichert werden, welches die besonderen räumlichen Möglichkeiten der Funktionsbauten berücksichtigt. Gleichzeitig sollte die Profilierung als Schwerpunkt für Kultur und Freizeit das Nutzungsspektrum der Altstadt insgesamt ergänzen.

Zwischenzeitlich hat sich die Ausgangssituation jedoch grundlegend geändert. Die Funktionsbauten sind weitgehend saniert. Die nordwestliche Mühleninsel ist nun als hochwertiger Ergänzungsstandort zur Altstadt, mit eigenem Profil, etabliert. Durch die Ansiedlung des Kunstmuseums im Dieselkraftwerk ist ein kultureller Ankernutzer im Gebiet etabliert, mit besonderer positiver Ausstrahlungskraft, die weit über das Gebiet hinausreicht. Aufgrund der bereits getätigten Investitionen, der besonderen Lagegunst sowie der ansässigen und beabsichtigten Nutzungen ist – in der Zusammenschau mit den positiven Entwicklungen des Gebietes in den vergangenen Jahren – eine Sicherung einer adäquaten Nutzungsstruktur durch die Einschränkung des zulässigen Nutzungsspektrums nicht mehr erforderlich. Vielmehr kann die gewachsene Struktur mit den sich abzeichnenden konkreten Nutzungs- und Änderungsbedarfen als Mischgebiet weiterentwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden durch die Festsetzung der Mischgebiete gleichzeitig die Voraussetzungen geschaffen, die besondere innerstädtische Nutzungsmischung mit hohem Wohnanteil zu erhalten und auch im Bereich der Funktionsbauten auszubauen. Insbesondere die Mischung von innerstädtischem Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe trägt dazu bei, die Stadt lebendiger und vielfältiger zu machen und einer in den Abendstunden 'ausgestorbenen' City entgegenzuwirken. Ein Nebeneinander von Wohnungen, Arbeitsstätten, Geschäften, Kultureinrichtungen und Lokalen in der Innenstadt schafft einen hohen Grad an Urbanität und

ermöglicht den Aufbau eines dichten Beziehungsgeflechts, auch innerhalb des Geltungsbeereichs, da nun einheitliche Zulässigkeitsmaßstäbe gelten.

Hierbei bleiben Einrichtungen der Kultur und Freizeit auch in Zukunft in der Regel zulässig, da diese im Nutzungsspektrum der Mischgebietsausweisung der BauNVO enthalten sind. Die Weiterentwicklung im Bereich des Sondergebiets 'Kultur und Freizeit' geschieht daher in diesem Bereich nicht in Abkehr von der bisherigen Planungskonzeption, sondern in Kontinuität. Vorhandene und neue Vorhaben mit einem starken Bezug zum Kultur- und Freizeitsektor sind auch zukünftig ausdrücklich zulässig und sollen weiterhin im Zusammenspiel mit dem Kunstmuseum im Dieschkraftwerk ein wesentliches Element im Standortprofil bleiben. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich des vormaligen Sondergebietes Kultur und Freizeit erfolgt somit vor allem eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten, statt einer Nutzungsänderung.

Die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe ist neben der städtebaulichen Aufwertung ein weiteres zentrales Anliegen der Änderungsplanung. In diesem Zusammenhang erfolgt ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten. Dies ist auch erforderlich, da es in der Vergangenheit bereits zu Konflikten kam. Hier soll nun Rechtssicherheit geschaffen werden.

Aufgrund dieser Neuausrichtung der Planung ist eine auf das Kunstmuseum im Dieschkraftwerk reduzierte Festsetzung als Sondergebiet Kultur und Freizeit mit den gegenwärtigen Zulassungskatalog (siehe Kap. 2.4.2) nicht mehr sinnvoll, da diese Festsetzungen vor allem auf die Steuerung möglicher zukünftiger Nutzungen zielen. Daher erfolgt in diesem Bereich eine Festsetzung und Sicherung des Museumsstandorts als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Museum.

Der brachliegende Bereich der ehemaligen Färberei Ostrower Damm / Am Spreeufer der derzeit als Mischgebiet festgesetzt ist, soll zukünftig als Grünfläche festgesetzt werden. Hierdurch wird das Ziel einer hochwertigen Ufergestaltung unterstützt, da ein durchgängiger unbebauter Uferbereich ermöglicht wird. Der geplante Fußgänger- und Radsteg in Verlängerung der Gertraudenstraße, die weiterhin durch ein Wegerecht gesichert wird, kann so durch einen attraktiven Grünraum gefasst werden. Ebenso ist diese Grünfläche das Pendant zur Grünfläche auf der Mühleninsel, die hierdurch ebenfalls aufgewertet wird. Da sich die Flächen im städtischen Eigentum befinden, wird hierdurch nicht in private Eigentumsrechte eingegriffen.

4. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird bei Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl bleibt die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, unberührt.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen bezüglich des Maßes der Nutzung, dieses richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügegebot). Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind weder zur Erreichung der planerischen Zielstellung (siehe Kap 3.) noch zum Bodenschutz (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) notwendig, da es sich um ein bebautes Gebiet handelt, bei dem vorrangig die Art der Nutzung entsprechend den o. g. städtebaulichen Zielen festgesetzt werden soll.

Die derzeit im Bebauungsplan M/5/58 ausgewiesenen Mischgebiete auf der Mühleninsel (Bereich um die ehemaligen Gerberhäuser / Wiener Dörfchen) werden unverändert übernommen. Somit wird auch im Bereich der Umweltbelange nicht in die Bestandssituation eingegriffen.

Im Sondergebiet wird der Zulässigkeitsmaßstab für bauliche Nutzungen auf den Umfang der Mischgebiete westlich der Uferstraße erweitert, so dass dann auch hier dieselben Zulässigkeitsmaßstäbe gelten. Bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans M/5/58 sind im Sondergebiet 'Kultur und Freizeit' "Anlagen für kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie spezielle Formen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, spezialisierte Einzelhandelsbetriebe, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" zulässig. Zukünftig entfällt für diese Anlagen lediglich

die Einschränkung, dass diese den Zwecken des Sondergebietes dienen müssen. Zusätzlich sind im Bereich der ehemaligen Sondergebiete zukünftig ebenfalls Wohnnutzungen, sowie Anlagen für soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke zulässig. Erhebliche Umwelteinwirkungen (z.B. durch eine starke Verkehrszunahme oder eine starke Zunahme der Versiegelung aufgrund der nun zulässigen Nutzungen, einem Verlust von Habitaten etc.), sind durch diese Änderung der Festsetzung nicht zu erwarten.

Das Kunstmuseum im Dieselloch soll künftig als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Durch diese Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans M/5/58 bezüglich der Art der Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Belange der Umwelt erkennbar, da sich in diesem Bereich die Bestandssituation ebenfalls nicht verändert.

Die bereits festgesetzten Grünflächen des M/5/58 bleiben unverändert und werden zusätzlich um die ca. 380 m² umfassende Fläche am Ostrower Damm / Am Spreeufer erweitert, die im M/5/58 als Mischgebiet festgesetzt ist. Hierdurch wird der gesamte Uferbereich gegenüber den Bereich um die ehemaligen Gerberhäusern / dem Wiener Dörfchen von Bebauung freigehalten und der Baumbestand dort erhalten.

Ebenso werden die Abgrenzungen der vorhandenen Baugebiete fast vollständig übernommen und somit keine neuen Bauflächen festgesetzt. Lediglich im Bereich westlich des ehemaligen Elektrizitätswerks wird die ca. 280 m² umfassende Fläche, die derzeit als Grünfläche festgesetzt ist, zukünftig als Mischgebiet festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist jedoch nicht eine neue Bebauung, sondern eine Nutzung für Außengastronomie zu ermöglichen (z.B. Terrasse). Der Baumbestand an dieser Stelle bleibt durch die 'Satzung zum Schutz von Bäumen' der Stadt-Cottbus geschützt, ferner ist davon auszugehen, dass die Anforderungen des Denkmalschutzes (Baudenkmal) und die geringe Größe der Fläche einer anderen Nutzung dieser Fläche entgegen stehen.

Aufgrund der Bestandssituation, in der die Baugebiete bereits weitgehend bebaut sind und wenig Vegetation aufweisen, ist davon auszugehen, dass auch artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Im Plangebiet sind ferner keine Schutzausweisungen nach den §§ 21 (Naturschutzgebiet), 22 (Landschaftsschutzgebiet) und 26 a (Natura 2000) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sowie keine im Verfahren befindliche sowie geplante Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist nicht erkennbar.

Bei der Betrachtung nach Schutzgütern ist lediglich für das Schutzgut 'Boden' im Bereich der Fläche westlich des ehemaligen Elektrizitätswerkes eine mögliche Beeinträchtigung durch eine potenzielle ggf. teilweise Versiegelung der zukünftig als Mischgebiet festgesetzten Grünfläche absehbar. Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch die zukünftige Festsetzungen jedoch ab, da gleichzeitig eine 380 m² umfassende Mischgebietsfläche zukünftig als Grünfläche festgesetzt wird. Ferner entsteht so ein zusammenhängender entsiegelter Uferbereich, der sich insgesamt auch positiv auf das Schutzgüter 'Wasser' (insb. natürlicher Uferbereich, Grundwasserneubildung, 'Luft und Klima' (insbesondere Durchlüftung der Mühleninsel im Zusammenspiel mit der Grünfläche im Bereich zwischen den ehemaligen Gerberhäusern / dem Wiener Dörfchen, 'Pflanzen und Tiere' (insb. Brut und Nahrungshabitate), 'Mensch' (insb. Erholungsfunktion) und 'Landschaftsbild' (Erhalt der Baumsubstanz) auswirkt.

In den restlichen Bereichen findet in Bezug auf die Umweltbelange keine wesentliche Veränderung statt, so dass hier keine der oben genannten Schutzgüter erheblich betroffen werden. Insgesamt kommt die Sicherung einer dauerhaften und adäquaten Nutzung der Funktionsbauten auch dem Schutzgut 'Kultur- und sonstige Sachgüter' zugute, da so der denkmalgerechte Erhalt der Bausubstanz ermöglicht wird.

Im Ergebnis sind somit auch die Belange des Umweltschutzes in der Planung und Abwägung ausreichend berücksichtigt; erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

5. Festsetzungen

5.1 Mischgebiet

Als Mischgebiete (MI) werden bereits bestehende Baublöcke festgesetzt. Grundlegendes Ziel ist es hierbei, die für die Cottbuser Innenstadt typische durchmischte Struktur aus Gewerbe mit einem hohen Wohnanteil zu sichern und Monostrukturen zu vermeiden. Durch die Nutzungsmischung sollen abwechslungsreiche und zu allen Tageszeiten belebte Quartiere gesichert werden.

Hierbei steht einerseits die Sicherung der Innenstadt als attraktiver Wohnstandort im Vordergrund. Ziel ist es, das 'innerstädtische Wohnen' zu stärken und Angebote für ein an 'Urbanität' interessiertes Klientel zu schaffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des 'Vorranggebietes Wohnen' in dem Wohneigentumsbildung gefördert wird. Gleichzeitig soll andererseits durch die Mischnutzung auch wohnungsnahe Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten, mit einer lebendigen Gewerbestruktur, sowie einer Mischung von Einrichtungen sowohl mit Quartiersbezug als auch gesamtstädtischer Bedeutung, unterstützt werden. Die Ausweisung von Mischgebieten dient auch der Verkehrsvermeidung (Stadt der kurzen Wege).

Durch die Festsetzung der Mischgebiete soll die im Bereich der Funktionsbauten (östlich der Uferstraße und ehemaliges Elektrizitätswerks) bereits vorhandene durchmischte Nutzungsstruktur erhalten und weiter qualifiziert werden. Durch die Ausweisung als Mischgebiet bleiben die vorhandenen Einrichtungen für Kultur und Freizeit auch in Zukunft zulässig. Somit ist eine Weiterentwicklung und Profilierung im Segment Kultur und Freizeit möglich, diese Nutzungen können auch zukünftig im Zusammenspiel mit dem Kunstmuseum im Dieselloch ein wesentliches Element im Standortprofil der Mühleninsel bleiben. Zugleich sollen auch andere standortgerechte Nutzungen ermöglicht werden, die der Bedeutung des Standorts innerhalb des Innenstadtdgefüges gerecht werden (wie z.B. oberzentrale Einrichtungen oder Verwaltungssitze von bedeutenden Unternehmen ohne Kulturbezug).

Der Bereich westlich der Uferstraße (ehemaligen Gerberhäuser / Wiener Dörfchen) soll ebenfalls, in Kontinuität zum Bebauungsplan M/5/58 'Uferstraße' weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden. Im Unterschied zum stärker gewerblich geprägten Bereich östlich der Uferstraße liegt hier der Nutzungsschwerpunkt auf der Wohnnutzung. Gleichwohl ist eine Festsetzung dieses Teilbereiches als 'Allgemeines Wohngebiet' nicht im Sinne der städtebaulichen Zielstellung einer durchmischten Innenstadt und gibt auch nicht die tatsächlichen Verhältnisse wieder. Denn das Gebot der Durchmischung ist nicht grundstücks- oder quartiersbezogen auszulegen, sondern richtet sich nach dem Charakter eines zusammenhängenden Gesamtgebietes. Das Plangebiet ist Teil der Cottbuser Innenstadt, welche insgesamt von einer starken Durchmischung geprägt ist. Die Durchmischung ist gekennzeichnet durch ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Büros, gemeinnützigen Einrichtungen, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen. Diese Nutzungen verteilen sich innerhalb der Innenstadt zum Teil kleinräumlich (geschossbezogen), zum Teil großräumlich differenziert (grundstücks- oder gebäudebezogen). Somit kommt es nicht darauf an, ob eine Durchmischung im Teilbereich westlich der Uferstraße unwahrscheinlich oder auch gar nicht beabsichtigt ist, solange die Eigenart des Gesamtgebietes als Mischgebiet erhalten bleibt.

Vielmehr ergänzen sich die stärker gewerblich geprägten Bereiche östlich der Uferstraße und des ehemaligen Elektrizitätswerks und die stärker durch Wohnen geprägten Bereiche westlich der Uferstraße insgesamt als Mischgebiet.

Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in Baugebieten nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, nicht zugelassen werden können. Hierdurch muss der Gebietscharakter jedoch gewahrt bleiben.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO werden im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als unzulässig festgesetzt, da sie nicht dem angestrebten gemischten Innenstadtcharakter sowie der typischen verdichteten Blockrandstruktur der Innenstadt entsprechen.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten in den Teilen eines Mischgebietes allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten auch außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Gebieten zugelassen werden (§ 6 Abs. 3 BauNVO). In beiden Fällen darf es sich nicht um sog. 'kerngebietstypische Vergnügungsstätten' handeln (diese zeichnen sich durch eine besondere Größe und ein großes Einzugsgebiet aus).

Der planungsrechtliche Vergnügungsstätten-Begriff der BauNVO richtet sich ausschließlich nach der städtebaulichen Relevanz und Auswirkung eines Vorhabens und ist ein eigener Rechtsbegriff, losgelöst z.B. von rechtlichen Regelungen des Gaststätten- und Steuerrechts. Eine Einrichtung ist planungsrechtlich nicht deshalb als Vergnügungsstätte einzustufen, weil geselliges Beisammensein in einer Gaststätte mit Unterhaltungsmusik 'Vergnügen' bereiten kann, oder z.B. Vergnügungssteuern erhoben werden.

Unter den städtebaulichen Begriff der Vergnügungsstätten fallen trotz ihrer vielgestaltigen Erscheinungsformen drei Obergruppen von Vergnügen:

- Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, dessen Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter gerichtet ist.
- Spiel- und Automatenhallen
- Diskotheken.

Bereits im Bebauungsplan M/5/58 Uferstraße waren die ersten beiden Obergruppen (Nachtlokale und Spielhallen) ausgeschlossen. Der wesentliche Grund hierfür sind die negativen Auswirkungen, sowohl für das Stadtbild (aufreizende Werbung, verklebte Scheiben) als auch die Gefahr von so genannten Trading-Down-Effekten. Als solche werden Verdrängungseffekte von Einrichtungen wie Vergnügungsstätten bezeichnet, die in der Regel sehr umsatzstark sind und somit höhere Mieten erwirtschaften können, sich gleichzeitig jedoch negativ auf die Standortqualität anderer Nutzer auswirken. Im ungünstigsten Falle verdrängen diese Nutzungen dann die gewachsenen Gewerbestrukturen. Dies widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung, den besonderen Charakter des Bereichs rund um die Mühleninsel zu erhalten und aufzuwerten.

Ebenso sind gerade die Funktionsbauten aufgrund ihrer besonderen Raumangebote besonders anfällig für die Nutzung als Vergnügungsstätten. Diskotheken waren im Bereich des ehemaligen Elektrizitätswerks bislang zugelassen. Typisierend für Diskotheken ist, dass sie zumeist von jugendlichen Personen und in der Nachtzeit besucht werden und üblicherweise über ein Mischpult mit Verstärkern und entsprechender Lautstärke (ca. 100 dB(A) auf der Tanzfläche) verfügen. Dies führte zu Konflikten mit der umliegenden Wohnbebauung, die in einer Normenkontrollklage mündeten. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient somit dem Schutz der umliegenden Wohnnutzungen insbesondere im Bereich des E-Werks und ist ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplans. Durch den Ausschluss soll auch Rechtsklarheit geschaffen werden, um den Rechtsstreit endgültig beizulegen.

Gleichwohl sollen insbesondere kulturelle Veranstaltungen weiterhin zulässig sein. Planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten und somit zulässig gelten auch Tanzveranstaltungen in Gaststätten, die der Freizeitbeschäftigung eines begrenzten Stadtviertels dienen und nicht die typischen Merkmale einer Diskothek (Nachtbetrieb, hohe Lautstärke) aufweisen. Ob es sich hierbei um Veranstaltungen mit Live-Musik handelt, spielt planungsrechtlich keine Rolle. Ferner ist zwischen Vergnügungsstätten und Kultureinrichtungen zu differenzieren. Kulturelle Einrich-

tungen wie Kleinkunsthöhlen, Lesehöhlen, Konzertsäle, Lichtspielhäuser und Kulturveranstaltungen gelten hiernach nicht als Vergnügungsstätten und bleiben somit zulässig.

Im Ergebnis ist somit der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet erforderlich, weil nur so die intendierte städtebauliche Aufwertung gelingen und die Verträglichkeit mit dem Wohnen im Umfeld sichergestellt werden kann, ein Teilausschluss genügt hierzu nicht. Hiervon sind Tanzveranstaltungen und kulturelle Veranstaltung ausdrücklich nicht betroffen, da diese keine Vergnügungsstätten im Sinne des Planungsrechts darstellen. Da Vergnügungsstätten kein prägender Bestandteil eines Mischgebietes sind, können sie ausgeschlossen werden, ohne dass hierdurch die Zweckbestimmung des Gebietes in Frage gestellt wird.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Mit dem Ausbau des ehemaligen Diesellochwerks zum Kunstmuseum konnte ein wesentlicher Bestandteil des geplanten Kultur- und Freizeitschwerpunkts Mühleninsel umgesetzt werden, auch wenn das für die restlichen Teile des im M/5/58 'Uferstraße' als Sondergebiet Kultur und Freizeit intendierte Entwicklungsziel nicht erreicht werden konnte.

Aufgrund der Neuausrichtung der Planung, ist eine auf das ca. 1.750 m² umfassende Grundstück des Kunstmuseums im Diesellochwerk reduzierte Festsetzung als Sondergebiet 'Kultur und Freizeit', mit dem gegenwärtigen Zulassungskatalog (siehe Kap. 2.4.2) nicht mehr sinnvoll. Ziel der Festsetzung eines Sondergebietes 'Kultur und Freizeit' war es vor allem im Gesamtbereich die Zulässigkeit von möglichen zukünftigen Nutzungen zu regeln, das Kunstmuseum im Diesellochwerk soll jedoch im Bestand gesichert werden.

Das Kunstmuseum im Diesellochwerk in Trägerschaft der 'Brandenburgischen Kulturstiftung Cottbus' (Land Brandenburg) bleibt ein zentraler Bestandteil des städtebaulichen Zieles, den Standort Mühleninsel als kulturellen Schwerpunkt der Cottbuser Innenstadt zu entwickeln. Das Museum beherbergt eine der bedeutendsten Kunstsammlungen im Land Brandenburg mit über 23.000 Einzelstücken, sein Einzugsbereich reicht über das Plangebiet und die Stadt Cottbus weit hinaus. Es ist ein Motor der positiven Entwicklung des Plangebietes insgesamt.

Ebenso ist die Attraktivität des Museumsstandorts selbst stark mit dem Gebäudeensemble des ehemaligen Diesellochwerks und der besonderen Lage auf der Mühleninsel verknüpft. Daher ist es das Ziel der Planung, das Kunstmuseum im ehemaligen Diesellochwerk als besonderen Nutzungsbaustein der Mühleninsel dauerhaft zu sichern.

Eine Ausweisung als Mischgebiet würde den baulichen Besonderheiten und der besonderen Bedeutung des Standortes für das Plangebiet und die Cottbuser Innenstadt insgesamt nicht gerecht. Daher wird der Standort des Kunstmuseums als 'Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Museum' festgesetzt, um die Nutzung und den Standort dauerhaft zu sichern. In der Zweckbestimmung Museum sind alle mit dem Museumsbetrieb im Zusammenhang stehenden Nutzungen wie z.B. Museumsverwaltung, Lager, Aufenthaltsräume, Werkstätten, Cafeteria, museumspädagogische Einrichtungen usw. enthalten.

Da eine museale Nutzung grundsätzlich auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig wäre, sind negative Auswirkungen durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Museum auf die benachbarten Mischgebiete nicht zu befürchten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist vornehmlich durch einen zusammenhängenden, erhaltenswerten Gebäude- und Freiflächenbestand mit einem hohen Anteil denkmalgeschützter baulicher Anlagen geprägt. Der Bebauungsplan dient daher in erster Linie einer Baugebietszuweisung für die bestehende Bausubstanz, um die Zulässigkeit von Vorhaben nach ihrer Art zu steuern. Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie einer Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht erforderlich. Für die Zulässigkeit von Vorhaben genügt diesbezüglich die

Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) im Rahmen von Bauantragsverfahren.

Aufgrund dieser Voraussetzungen gilt dieser Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB.

5.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

In der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Cottbus aus dem Jahr 2007, Teilräumliches Verkehrskonzept 'Innenstadt', Handlungsempfehlungen, S. 13) werden die Straßen Am Spreeufer und Ostrower Damm als 'Straßen mit maßgeblicher Erschließungsfunktion' ausgewiesen. Auf diesen Straßen mit hoher Bedeutung für die Erschließung der Innenstadt, ist die Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses sicherzustellen. In Übereinstimmung mit den Aussagen des VEP werden daher die im Geltungsbereich befindlichen Abschnitte dieser Straßen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Uferstraße und die Straße Am Amtsteich sind als Straßen mit 'maßgeblicher Aufenthaltsfunktion' (ebenda) ausgewiesen. Diese Straßen tangieren stadtgestalterisch und nutzungsstrukturell empfindliche Stadtbereiche, die durch ein Übermaß an Verkehr beeinträchtigt werden könnten und für die ein Schutzanspruch hergeleitet werden kann. Der Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr findet besondere Berücksichtigung durch die Zufahrtsbeschränkung für den Kfz-Verkehr von der Franz-Mehring-Straße.

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Ostrower Damm und Am Spreeufer, welche eine wichtige Verbindungs- und Erschließungsfunktion für die Altstadt Cottbus haben, werden durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Der Uferstraße kommt hingegen eine Erschließungsfunktion für die Anlieger der Mühleninsel zu. Für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die nicht vorrangig der öffentlichen Erschließung dienen, sind keine Straßenbegrenzungslinien notwendig. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Durch die Nutzungen insbesondere in den Teilen des Mischgebietes östlich der Uferstraße ist insbesondere bei publikumsintensiven Veranstaltungen und Nutzungen ein erhöhter Bedarf an Pkw-Stellplätzen nicht auszuschließen. Auf der Mühleninsel sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze aufgrund der besonderen städtebaulichen Struktur (überwiegend dicht bebaute bzw. mit als Grünflächen festgesetzte Bestandsgebiete) nur bedingt integrierbar. Ausnahme ist das ehemalige Elektrizitätswerk mit einem Hof, der ca. 20 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück ermöglicht. Den Stellplatzansprüchen kann dennoch Rechnung getragen werden, da die unmittelbare Zuordnung des Planungsgebietes zur Innenstadt aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze erlaubt sowie eine Mitnutzung der im Umfeld vorhandenen Stellplatzanlagen, z.B. am Neustädter Platz ohne Probleme möglich ist. Die Anlagen befinden sich potenziell in zumutbarer fußläufiger Entfernung zur Mühleninsel (ca. 200 bis 250 m). Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Bauaufsicht sowie aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet mit dem Fachbereich Stadtentwicklung vertiefend abzustimmen sind.

Der Bau des Fuß- und Radstegs (Mühlgrabensteg) über den Mühlgraben zwischen Neustädter Platz und Mühleninsel entspricht den Zielsetzungen des Entwurfs zum integrierten Verkehrsentwicklungskonzept 2020, der für diesen Bereich für Fußgänger in Verlängerung einer 'Hauptbewegungsachse in Stadträumen' (Neustädter Platz) eine 'Hauptbewegungsachse in Grünräumen' (Am Amtsteich in den Goethepark) ausweist. Für den Radverkehr ist dort ein 'sonstiger Radweg' ausgewiesen. Ziel dieser Achsen ist es, attraktive und sichere Verkehrsachsen durch die Innenstadt, auch für den nicht motorisierten Verkehr, bereitzustellen.

Der geplante Mühlgrabensteg soll ferner dazu beitragen, die Stellplätze im Umfeld und dem Parkhaus Neustädter Platz noch besser anzubinden. Im Ergebnis werden die Festsetzungen des Bebauungsplans M/5/58 'Uferstraße' beibehalten.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Prägung des Plangebietes durch einen hohen Anteil wertvoller Grünräume, Alleen und Einzelbäume sowie der besonderen Lage im Übergangsbereich zwischen Innenstadt und dem Erholungsgebiet Mühleninsel wird, durch einen hohen Anteil an festgesetzten Grünflächen Rechnung getragen. Hierdurch wird trotz des aufgrund der dichten historischen Bausubstanz relativ geringen privaten Grünanteils, ein attraktives durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld gewährleistet. Durch die Festsetzung der Fläche der ehemaligen Färberei Ostrower Damm / Am Spreeufer als Grünfläche (im B-Plan M/5/58 'Uferstraße' als Mischgebiet festgesetzt) wird nun die Uferbebauung auf die Bereiche beschränkt, die eine traditionell am Wasser stehenden Bebauung (z.B. ehemalige Gerberhäuser, ehemaliges Elektrizitätswerk) aufweisen.

Der von der Stadt geplante Mühlgrabensteg in Verlängerung der Gertraudenstraße wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Über sie soll eine Anbindung des Grünen Rings an die Rad- und Fußwege der Mühleninsel gewährleistet sowie die Verflechtung zwischen Altstadt und Mühleninsel verbessert werden. Aufgrund der noch nicht geklärten Rahmenbedingungen für die ggf. zu erhaltende Ufervegetation, kann der genaue Standort der Brücke noch geringfügig von der festgesetzten Lage abweichen. Entsprechend der Zielsetzung einer Grünverbindung, werden die Uferbereiche beiderseits des Stegs als Grünflächen festgesetzt.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bau des Mühlgrabenstegs entspricht den Zielsetzungen des Verkehrskonzepts der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus-Innenstadt. Der Steg soll dazu beitragen, das Fuß- und Radwegenetz zu schließen sowie die Stellplätze im Umfeld der Mühleninsel (auf öffentlichen Straßen und im Parkhaus am Neustädter Platz) auf kürzestem Wege miteinander zu verbinden. Durch die Brücke wird die Mühleninsel noch stärker mit den übrigen Innenstadtbereichen verknüpft.

6. Verfahren

6.1 Aufstellung des Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Am 25. November 2009 erfolgte der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans M/5/58 'Uferstraße' im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Hauptziel der Änderung zu diesem Zeitpunkt war der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Zwischenzeitlich hat sich aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Gebiet, die durch die Planänderung unterstützt respektive ermöglicht werden sollen, der Änderungsbedarf erheblich erweitert (siehe Kap. 1.). Daher sind nun die Grundzüge der Planung betroffen, so dass ein Verfahrenswechsel erforderlich wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung soll deshalb erneut die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung M/5/58-1 'Nördliche Mühleninsel' beschließen. Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung fortgesetzt, da die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Die Anwendbarkeit des Beschleunigten Verfahrens ist in Bezug auf die Grundfläche begrenzt. Die Planänderung erfolgt als ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB, der keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen trifft. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB sind in diesem Fall die tatsächlich versiegelten Flächen heranzuziehen. Da der Geltungsbereich ca. 22.000 m² umfasst und auch Wasser- und Grünflächen beinhaltet, ist von weniger als 20.000 m² versiegelter Fläche auszugehen. Die Anforderungen des 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind somit erfüllt.

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist ferner nur im Innenbereich anwendbar. Das Plangebiet ist Teil der Cottbuser Innenstadt und trotz des hohen Anteils an Wasser- und Grünflächen Teil ihres städtebaulichen Zusammenhangs. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.

6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen ebenfalls nicht, es sollen durch den Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde unter Anwendung von § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB nicht durchgeführt.

6.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde unter Anwendung von § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB nicht durchgeführt.

Am 1. Juli 2010 wurde eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt, zu der die Eigentümer im Geltungsbereich eingeladen wurden. Hieran nahmen zwei Eigentümer teil. Von Seiten der Eigentümer wurden die vorgesehenen Änderungen ausdrücklich begrüßt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert.

6.4 Weiteres Bebauungsplanverfahren

Nach Kenntnisnahme des Bebauungsplanentwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung und Beschluss über die Offenlage werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zeitgleich wird die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen. Die Durchführung der Beteiligungsverfahren ist für Ende 2010 vorgesehen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden zusammengestellt und es werden Abwägungsvorschläge erarbeitet, die der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung soll der Bebauungsplan voraussichtlich im Frühjahr 2011 in Kraft treten.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008, S. 266, 271),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214),

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

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Im Mischgebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
2. Sonstige Festsetzungen
- 2.1 Die Lage der zu errichtenden Brücke über den Mühlgraben kann geringfügig von dem festgesetzten Standort abweichen.
- 2.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.