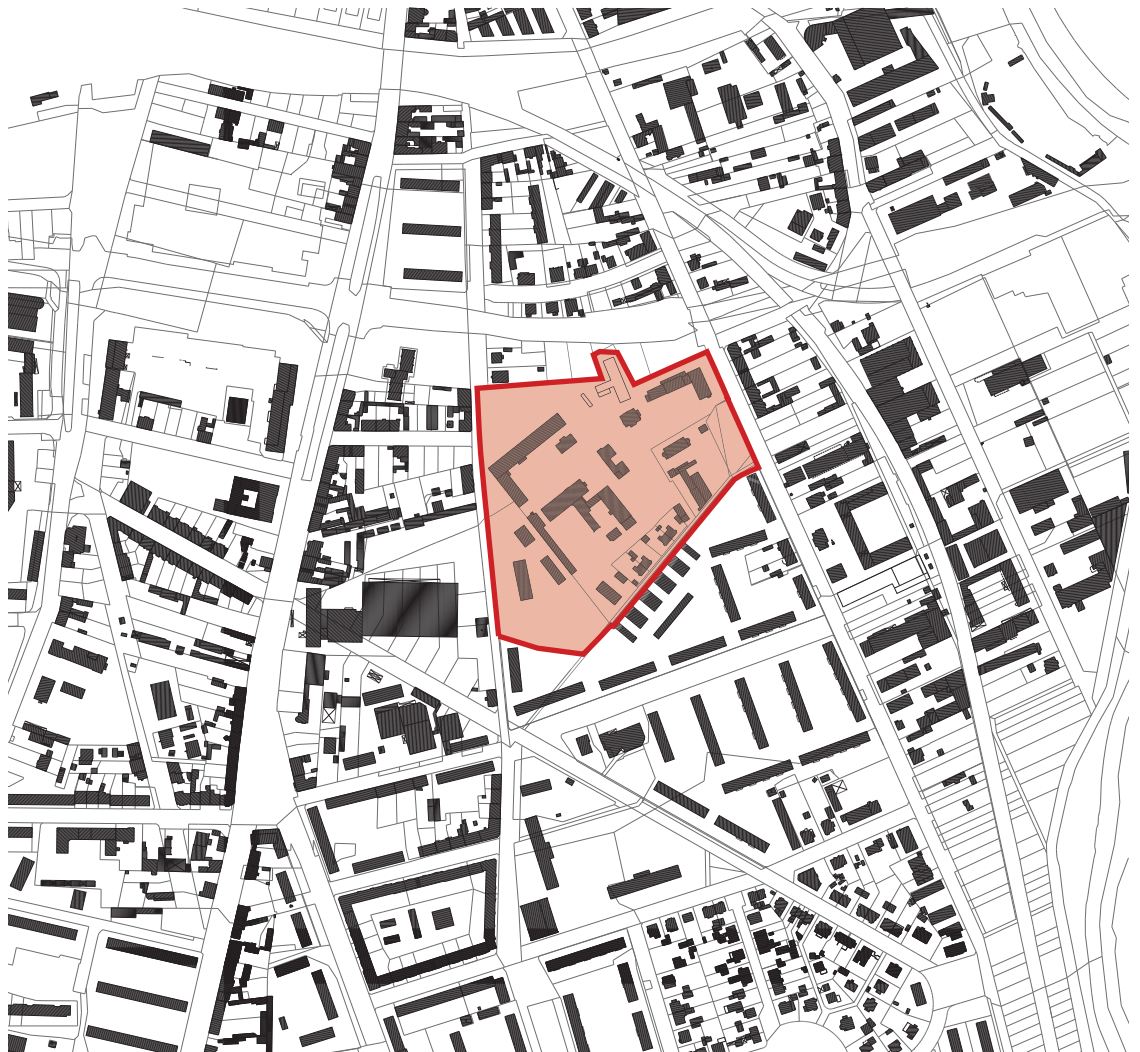


Stadt Cottbus

Bebauungsplan
„Bautzener Straße (eh. JVA)“

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT
gemäß § 2a BauGB



ENTWURF

für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden
(gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Cottbus, den 07.01.2011

Stadt Cottbus

**Bebauungsplan
„Bautzener Straße (eh. JVA)“**

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Verfahrensträger:

Stadt Cottbus
Geschäftsbereich IV - Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Planverfasser:

keller mayer wittig | architekten stadtplaner bauforscher
Dipl.-Ing. Stadtplanerin Isabel Mayer
Dipl.-Ing. Stadtplaner Marco Laske
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

mit

Dipl.-Ing. Martina Faller
Freie Landschaftsplanerin
Kreuzbergstraße 30
10965 Berlin

1	EINFÜHRUNG	01
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 7 BauGB	01
1.2	Planungsveranlassung und -ziele gem. § 1 BauGB	01
1.2.1	Anlass und Erfordernis der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	
1.2.2	Ziele der Bebauungsaufstellung gem. § 1 Abs. 6 BauGB	
2	AUSGANGSSITUATION	03
2.1	Geschichtlicher Überblick zum Plangebiet	03
2.1.1	Entstehung und Entwicklung der Spremberger Vorstadt	
2.1.2	Die Geschichte der ehemaligen JVA	
2.2	Plangebiet	04
2.2.1	Eigentumsverhältnisse, Nutzung und Gebäudebestand	
2.2.2	Verkehrliche Erschließung	
2.2.3	Technische Infrastruktur	
2.2.4	Denkmale und Bodendenkmale	
2.2.5	Lärmvorbelastung	
2.2.6	Altlasten	
2.2.7	Kampfmittel	
2.2.8	Topographie und Baugrund	
2.3	Übergeordnete und angrenzende Planungen	08
2.3.1	Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB	
2.3.2	Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus gem. § 8 Abs. 2 BauGB	
2.4	Sonstige relevante Konzepte und Gutachten	10
2.4.1	Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020 (STUSK)	
2.4.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	
2.4.3	Handlungsinitiative Zukunft im Stadtteil - ZiS 2000	
3	INHALT DER PLANUNG	11
3.1	Städtebauliche Konzeption	11
3.2	Grünplanerische Konzeption	14
3.3	Erschließung	14
3.3.1	Verkehrliche Erschließung	
3.3.2	Technische Infrastruktur	
3.4	Abwägung und Begründung der Festsetzungen	15
3.4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO	
3.4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO	
3.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO	
3.4.4	Öffentliche und Private Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
3.4.5	Grünordnerische Festsetzungen gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB	
3.4.6	Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
3.4.7	Weitere Festsetzungen	
3.5	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	23
3.6	Hinweise	23
3.7	Flächenbilanz	25
4	UMWELTBERICHT	26
4.1	Rechtliche Grundlagen	26
4.2	Beschreibung der Planung	26
4.2.1	Angaben zum Standort	
4.2.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des B-Plans	
4.2.3	Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans	
4.2.4	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	
4.2.5	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele	

4.2.5.1 Fachgesetze	
4.2.5.2 Landschaftsplan der Stadt Cottbus	
4.2.5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte	
4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
4.3.1 Umweltzustand	
4.3.1.1 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	
4.3.1.2 Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene	
4.3.1.3 Pflanzen und Tiere	
4.3.1.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	
4.3.1.5 Wechselwirkungen	
4.3.1.6 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand	
4.3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren	
4.3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren	
4.3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren	
4.3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren	
4.3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	
4.3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (v) und Minimierung (m)	
4.3.3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen	
4.3.4 Umweltprognose	
4.3.4.1 „Nullvariante“ (Status-quo-Prognose)	
4.3.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens	
4.3.5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	
4.4 Prüfmethoden	42
4.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.	
4.4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	
4.4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	
4.4.4 Maßnahmen zur Überwachung	
4.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	43
4.6 Zusammenfassung	44
5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	46
5.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	46
5.2 Auswirkungen auf die Umwelt	46
5.3 Maßnahmen zur Sicherung der Planung	46
5.4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	46
5.4.1 Bodenordnende Maßnahmen	
5.4.2 Erschließung gem. § 123 BauGB	
5.4.3 Maßnahmen für den Naturschutz gem. § 135a BauGB	
5.5 Kosten und Finanzierung	46
6 VERFAHREN	47
6.1 Aufstellungsbeschluss	47
6.2 Scoping	47
6.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	47
6.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	47
7 FACHGUTACHTEN, UNTERSUCHUNGEN	49
8 RECHTSGRUNDLAGEN	50
9 ABBILDUNGSVERZEICHNIS	51
10 ANHANG	52

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 7 BauGB¹

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Bautzener Straße (eh. JVA)“ der Stadt Cottbus liegt im Nordosten des Stadtteils Spremberger Vorstadt.

Nördlich des Gebiets verläuft in einem Abstand von ca. 50 Metern der Stadtring. Die Gartenstraße begrenzt das Gebiet im Westen. Im Osten bildet die Bautzener Straße die Geltungsbereichsgrenze. Im Südwesten wird das Plangebiet entlang der sogenannten „kleinen“ Bautzener Straße, momentan eine Grundstückszufahrt, begrenzt. Nach Südwesten hin verläuft die Bebauungsgrenzlinie einer, den Übergang zu Wohnbauflächen der GWG (Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Cottbus“ eG) markierenden Flurstücksgrenze.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beinhaltet diverse Flurstücke der Fluren 127, 128 und 129 der Gemarkung Spremberger Vorstadt, er umfasst eine Fläche von ca. 5,84 ha.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Das Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA) ist aufgrund seiner Entstehung und speziellen Nutzung nie in das umliegende Stadtgefüge eingepasst oder entsprechend berücksichtigt worden. Seit der Entstehungszeit um 1860 bis in die 1970er Jahre ist die Gefängnisanlage kontinuierlich erweitert worden. Während der NS-Diktatur und der DDR-Zeit diente sie vorwiegend der Inhaftierung von politischen Gefangenen.

Das Gebiet stellt sich bis heute, nach der Nutzungsaufgabe 2002, als Fremdkörper am Standort dar. Die Gründe dafür sind vor allem auf die umlaufende, abschottende Mauer und die verdrehte Lage im Stadtgrundriß zurückzuführen.

Bis auf das Gebäude der ehemaligen Mannschaftsunterkunft, welches bis zur Umverlegung in das JVA-Innere durch das Menschenrechtszentrum genutzt wird, die 2 Doppelhäuser im Süden und einige Garagen stehen alle Gebäude im Geltungsbereich leer. Das im Nordosten des Geltungsbereiches gelegene Gebäude an der Bautzener Straße wird seit ca. Mitte 2010 durch den Eigentümer saniert und zu einem Wohngebäude umgenutzt.

1.2 Planungsveranlassung und -ziele gem. § 1 BauGB

1.2.1 Anlass und Erfordernis der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung einer städtebaulich tragfähigen Nachnutzung des Standortes, entsprechend der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK vom 19.12.2007/Stadtverwaltung Cottbus) formulierten Zielstellung zur Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Defizite in der Innenstadt geschaffen werden.

Der derzeitige Eigentümer des Geländes, der die Liegenschaft der ehemaligen JVA im Dezember 2007 vom Land Brandenburg erworben hatte, legte der Stadtverwaltung im Frühjahr 2008 ein Nutzungskonzept vor, das auf eine schrittweise zweigeteilte Entwicklung des Areals ausgerichtet war. Die bestehenden Gebäude sollen nahezu vollständig erhalten und in ein Hostel mit max. 450 Betten (Beherbergungsstätte des niedrigen Preissegments) mit entsprechenden Nebennutzungen umgebaut werden. Auf den bisher nicht bebauten Randbereichen sollen Einfamilienhäuser entstehen.

Die verwaltungsinterne Prüfung des Nutzungskonzeptes ergab, dass die geplante Entwicklung des Areals (Hostel und Wohnen) mit ihren unterschiedlichen Außenwirkungen und Schutzbedürftigkeiten Nutzungskonflikte sowohl im eigenen Grundstücksbereich als auch in Bezug auf die Nutzungsbestände in der Umgebung erwarten ließ. Zudem musste sichergestellt werden, dass durch die bestehende Altlastensituation und die benachbarte Druckerei der Lausitzer Rundschau sowie den angrenzenden Stadtring keine unzulässigen Beeinträchtigungen der im äußeren Bereich des eh. JVA-Geländes geplanten Wohnnutzungen ausgehen. Der umfassende Abgleich dieser hier aufgezeigten Belange konnte nur über ein förmliches Planverfahren (Bebauungsplan) mit der Abwägung aller im Beteili-

¹ siehe Abbildung 01
Übersichtsplan (Deckblatt)

gungsverfahren zu ermittelnden öffentlichen und privaten Interessen herbeigeführt werden.

Folgerichtig wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bautzener Straße (eh. JVA) im Juni 2008 durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus gefasst.

Mit diesem Bebauungsplan soll zudem die Entwicklung einer Gedenk- und Begegnungsstätte durch den Menschenrechtszentrum Cottbus e.V. (MRZ) gesichert werden. Der Verein befindet sich derzeit im Eigentum eines, mit einer ehemaligen Mannschaftsunterkunft bebauten Grundstückes im östlichen Teil des Plangebietes. Dieses Grundstück wurde seitens des Landes vor Veräußerung an den Privateigentümer aus der Liegenschaft herausgetrennt. In diesem Gebäude sollte ursprünglich eine Einrichtung zur Aufarbeitung der Historie der JVA eingerichtet werden.

Zwischenzeitlich hat sich die Zielstellung des Menschenrechtszentrums dahingehend geändert, als dass aufbauend auf erfolgreichen Grundstücksverhandlungen mit dem Privateigentümer der ehemaligen JVA aus dem Sommer 2010 nunmehr der gesamte mit der Mauer gefasste Kernbereich der Haftanstalt zur Gedenkstätte umgewidmet werden soll. Der entsprechende Grundstückskaufvertrag steht aktuell kurz vor dem Abschluss. Das derzeitige Grundstück des MRZ wird als Tauschmasse in das Grundstücksgeschäft eingebracht. Die Randbereiche des JVA-Grundstückes sollen weiterhin als Einfamilienhausstandorte am Markt platziert werden.

Damit wird der Großteil der Liegenschaft der ehemaligen JVA einer Entwicklung als Gemeinbedarfsfläche zugeführt.

Das Planerfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt weiterhin bestehen. Ein Hauptaugenmerk wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Bewältigung potentieller Nutzungskonflikte zu legen sein.

Zudem besteht an der Aktivierung des Areals der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA) ein erhebliches öffentliches Interesse. Die in diesem innerstädtischen Bereich bestehenden städtebaulichen und funktionalen Defizite werden durch das Bauleitverfahren beseitigt.

1.2.2 Ziele der Bebauungsplanaufstellung gem. § 1 Abs. 6 BauGB

Abgeleitet aus der städtebaulichen Konzeption und einer intensiven Variantenuntersuchung werden folgende städtebauliche Ansätze als vorrangige Ziele der Bauleitplanung formuliert:

- angemessene Berücksichtigung der Geschichte des Ortes und Einrichtung einer Gedenk- und Bildungsstätte
- Einbindung des Quartiers in seine Umgebung und Beseitigung der bisherigen Insellage
- Schaffung von Wohnbaugrundstücken
- Erhaltung schützenswerter Flora und Fauna

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Geschichtlicher Überblick zum Plangebiet

2.1.1 Entstehung und Entwicklung der Spremberger Vorstadt

Vom Beginn der planmäßigen Stadtanlage im 13. Jahrhundert bis hinein in die frühen Jahrzehnte des 18. Jahrhunderts bildeten Stadtmauer und Befestigungsanlagen der Stadt Cottbus die klare Grenze der Stadt, die nur durch die drei Tore - Luckauer Tor im Westen, Sandower Tor im Osten und Spremberger Tor im Süden - betreten und verlassen werden konnte.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts veränderte sich Cottbus schnell und tiefgreifend. Ausschlaggebende Faktoren waren der Übergang von handwerklicher Produktionsweise zur fabrikmäßigen Fertigung, und der damit einhergehende steigende Bedarf an Brennmaterialien, der zur Erschließung der Braunkohlefelder führte. Während der Phase der Industrialisierung wurde die Bahnstrecke Berlin-Görlitz und das Verkehrsnetz der Stadt ausgebaut. Aufgrund dieses starken Wachstums kam es in dieser Zeit zu den ersten Stadtweiterungen außerhalb der Stadtbefestigung. Im Süden entwickelte sich die heutige Spremberger Vorstadt entlang der beiden Handelsstraßen nach Spremberg und Dresden, heute die Bahnhofstraße/Thiemstraße und Straße der Jugend/Dresdener Straße. In diese Zeit fällt auch die Errichtung der JVA als Zentralgefängnis der Stadt Cottbus. Bei der fortschreitenden Entwicklung der Spremberger Vorstadt und der sukzessiven Erweiterung der Haftanstalt behält die JVA ihren isolierten Charakter und ist bis heute im Stadtgrundriss klar ablesbar.



Abbildung 02: heutiger Stadtgrundriss Cottbus

2.1.2 Die Geschichte der ehemaligen JVA

Die ehemalige Justizvollzugsanstalt Cottbus wurde 1860 nach dreijähriger Bauzeit fertiggestellt und als Zentralgefängnis eröffnet. Bereits 1868 wurde durch erste Erweiterungen die Kapazität auf 450 Gefangene erhöht.

Zwischen 1934 und 1937 wurden Männer und Frauen gemeinsam in der Haftanstalt untergebracht, ab 1937 wurde das Gefängnis in ein Frauengefängnis umgewandelt. Zwischen 1939 und 1945 diente es als Frauenzuchthaus.

Auch nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Strafanstalt durch das DDR-Regime weitergenutzt und 1972 grundlegend erweitert. Die Häftlinge wurden in den 1980er Jahren fast ausnahmslos zur Arbeit eingesetzt und mussten in verschiedenen Betrieben der Haftanstalt arbeiten. Dazu zählte unter anderem das Schleifen von Kunststoffteilen, das Herstellen von Polstermöbeln und das Montieren von Pentacon-Spiegelreflexkameras für den Westexport.

Sowohl während der NS-Diktatur als auch in der DDR diente das Gefängnis überwiegend der Inhaftierung von politischen Gefangenen.

Der Komplex war in seiner Maximalauslastung mit 1.200 Häftlingen belegt; davon waren schätzungsweise 70 bis 80 Prozent aus politischen Gründen verurteilt, zumeist wegen Fluchtversuchen. Nach dem Zusammenbruch des SED-Regimes 1989 wurde das Gefängnis saniert und der Strafvollzug unter neuen Bedingungen fortgeführt. Mit dem Bau der neuen JVA in Cottbus-Dissenchen wurde sie 2002 geschlossen.

Der kulturelle Wert der ehemaligen JVA² ergibt sich heute vor allem aus den Geschehnissen zu den Zeiten des Dritten Reiches und der DDR. Das Menschenrechtszentrum e.V. will mit einer Gedenk- und Bildungsstätte daran erinnern und so dem historischen Wert des Ortes gerecht werden.

² „Das Zuchthaus Cottbus - Die Geschichte einer überwiegend politischen Gefangenen vorbehaltenen Strafvollzugsanstalt“, Endbericht vom Juni 2009, erstellt durch die FU-Berlin unter Leitung von Prof. Dr. Klaus Schroeder

2.2 Plangebiet

2.2.1 Eigentumsverhältnisse³, Nutzung und Gebäudebestand⁴

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Gemarkung Spremberger Vorstadt und umfasst diverse Flurstücke innerhalb der Flur 128, ein geringer Anteil an Flurstücken innerhalb der Flur 127 im südlichen Planbereich und ein weiteres Flurstück innerhalb der Flur 129 im Südwesten.

Wie aus dem in der Anlage befindlichen Plan „Eigentumsverhältnisse“ ersichtlich wird, befindet sich ein Großteil des Plangebietes derzeit in der Hand eines einzelnen Privateigentümers (als Haupteigentümer bezeichnet). Diese Fläche umfasst dabei nahezu das gesamte Areal der eh. JVA und beinhaltet die Flurstücke 113 und 43 der Flur 128, das Flurstück 82 der Flur 129 sowie das Flurstück 50 der Flur 127.

In seinem Eigentum befinden sich ebenfalls die ungefähr 25 ein- bis dreigeschossigen ehemaligen Haft-, Verwaltungs- und Funktionsgebäude. Die Gebäude sind zwischen 1860 und 1974 entstanden. Das innere Gebäudeensemble ist von einer Mauer und Wachtürmen umgeben. Dabei handelt es sich um den ehemals geschlossenen Strafvollzug. Derzeit werden lediglich vereinzelt Gebäude im Westen dieses Bereiches als Lager benutzt.

Für das ehemalige Verwaltungsgebäude im Nordosten des Plangebietes wurde während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan eine Baugenehmigung auf Grundlage des § 34 BauGB zum Umbau in ein Wohngebäude erteilt.

Ebenfalls dem Areal der eh. JVA zuzuordnen ist das Flurstück 112 der Flur 128, welches sich momentan im Eigentum des Menschenrechtszentrums Cottbus e.V. befindet. Für das Grundstück ist im Grundbuch des Flurstücks 113 der Flur 128 eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die die verkehrliche Erschließung von der Bautzener Straße über die Zufahrt der eh. JVA sichert.

Aus dem Flurstück 112 der Flur 128 ist das Flurstück 94 herausgelöst, welches vollständig mit einem Trafo-Gebäude bebaut, im Eigentum eines Versorgungsträgers ist.

Das Gebäude der ehemaligen Mannschaftsunterkunft wird derzeit durch das Menschenrechtszentrum Cottbus e.V. genutzt, um an die Geschehnisse um die eh. JVA bis 1989 zu erinnern.

Die südlich davon gelegenen Garagen werden temporär als Abstellflächen genutzt.

Östlich an dieses Gebiet anschließend, befinden sich die Flurstücke 93, 96, 98 und 67 der Flur 128 sowie die Flurstücke 66, 70 und 71 der Flur 127. Diese brachliegenden, ehemals mit einem Wohnblock bebauten Grundstücke befinden sich im Eigentum der GWG „Stadt Cottbus“ eG.

Der südliche Teil dieses Grundstückes ist mit einer PKW-Stellplatzanlage bebaut. Diese wird durch die GWG-Mieter des Gebäudes Bautzener Straße 137 - 137b genutzt.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt das Flurstück 51. Es befindet sich ebenfalls im Besitz



³ siehe Plan „Eigentumsverhältnisse“ und „Eigentumsverhältnisse (geplant)“ im Anhang

⁴ siehe Plan „Gebäudebestand“ im Anhang

Abbildung 03:
Luftbild des Gebietes

der GWG „Stadt Cottbus“ eG. und wird derzeit für die Erschließung der privaten Doppelhäuser genutzt. Künftig sollen für diese Erschließung auch Teile des GWG-Flurstückes 59 herangezogen werden. Daher wurde der benötigte Teilbereich ebenfalls mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die auf den Flurstücken 39, 40, 41 und 42 der Flur 128, befindlichen Doppelhäuser sind in privatem Eigentum und vollständig bewohnt.

Weitere kleinere Flurstücke im Osten und Süden sind eher „Zwickelgrundstücke“ und befinden sich vornehmlich im Eigentum der Stadt Cottbus.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes sind Änderungen der Eigentumsverhältnisse verhandelt worden, die vor allem das Innere der ehemaligen JVA und das Grundstück des derzeitigen Menschenrechtszentrums betreffen. Auf diesen zukünftigen Eigentumsverhältnisse baut der vorliegende Bebauungsplan auf - siehe Anlage Plan „Eigentumsverhältnisse (geplant)“.

Das Flurstück 112 der Flur 128 ist daher zukünftig in privatem Eigentum, wohingegen das Flurstück 113 neu geteilt wird. Davon befindet sich der innere Bereich des ehemaligen geschlossenen Vollzugs inklusive der Mauer und eines drei Meter breiten Streifens sowie die gesamte Zufahrt von Osten von der Bautzener Straße und im Westen bis an die Verkehrsfläche der Gartenstraße reichend, im Eigentum des Menschenrechtszentrums Cottbus e.V.. Die restlichen Grundstücksteile des geteilten Flurstücks verbleiben in privatem Eigentum.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Über die Sammelstraßen Bautzener Straße im Osten und Ottilienstraße im Süden ist das Gebiet an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Die Anbindung über die Bautzener Straße Richtung Innenstadt ist gegeben aber aufgrund des Bahnübergangs etwas eingeschränkt.

Anschlüsse an den naheliegenden Stadtring und damit an das überörtliche Straßennetz sind nordöstlich über die Parzellenstraße und nordwestlich über die Straße der Jugend und die Gartenstraße vorhanden.

An der südlichen Bebauungsgrenzlinie verläuft eine ca. 150 m lange Grundstückszufahrt, welche die beiden Doppelhäuser an der Bautzener Straße anbindet und westlich dieser Häuser an einem Tor zum äußeren JVA-Grundstück endet. Im Folgenden wird diese Grundstückszufahrt als „kleine Bautzener Straße“ bezeichnet.

Die Zufahrt zum inneren JVA-Gebiet erfolgt ebenfalls von der Bautzener Straße und führt axial auf das ehemalige Schleusengebäude zu. Dies war und ist die einzige Möglichkeit um in das JVA-Gelände zu gelangen.

Sowohl am Stadtring als auch entlang der Bautzener Straße ist ein fahrbahnbegleitender Radweg vorhanden.

Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in ca. 600 bis 800 m Entfernung in der Ottilien- und Görlitzer Straße und sichern die Anbindung an den ÖPNV.

2.2.3 Technische Infrastruktur

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die technische Erschließung des Bebauungsplangebietes gewährleistet werden kann.

Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden. Sammelleitungen für das Schmutzwasser verlaufen entlang der Bautzener Straße und Gartenstraße, für Niederschlagswasser im Bereich des Stadtrings. Ein Schmutzwassersammler befindet sich im östlichen Teil der ehemaligen JVA. Ein weiterer Leitungsverlauf auf dem Gebiet der ehemaligen JVA ist unklar, da sich etwaige Leitungen nicht im Eigentum des Trägers, der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG befinden.

Ein Knotenpunkt für die Trinkwasserversorgung ist Ecke Pyrastraße/Gartenstraße vorhanden.

Die Fernwärmeversorgung im Gebiet ist in Trägerschaft der Stadtwerke Cottbus. Heizkanäle liegen in der Gartenstraße sowie parallel dazu im westlichen Randbereich des JVA-Geländes. Eine stillgelegte Leitung führt im Westen zu einem Gebäude innerhalb des ehemaligen geschlossenen Vollzugs.

Die Gasversorgung ist über Hauptleitungen in der Bautzener Straße und im Diagonalweg („kleine“ Bautzener Straße) gewährleistet. Dabei ist der Saal des Hauptgebäudes der ehemaligen JVA

(Gebäude im Nordosten des Geltungsbereiches) von der Bautzener Straße sowie die ehemalige Mannschaftsunterkunft auf dem JVA-Gelände vom Diagonalweg aus erschlossen. Die ehemaligen Hausanschlüsse auf dem Grundstück der GWG in der Bautzener Straße sind stillgelegt. Die Gasversorgung ist ebenfalls in Trägerschaft der Stadtwerke Cottbus.

Für die elektrotechnische Erschließung befindet sich in der Bautzener Straße ein Mittelspannungskabel, das zu einer Trafostation östlich der ehemaligen Mannschaftsunterkunft sowie das nördliche Gelände der ehemaligen JVA querend zur Trafostation Pyrastraße führt. Das querende Kabel folgt dabei ab dem ehemaligen Schleusengebäude dem Mauerverlauf im Osten und Norden außerhalb des ehemals geschlossenen Vollzugs. Zusätzlich verläuft ein weiteres, stillgelegtes Kabel zu einer Trafostation südlich der ehemaligen Mannschaftsunterkunft, bei der davon ausgegangen wird, dass sie teilweise zur Versorgung der eh. JVA diente. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass diese Trafostation nicht mehr benötigt wird.

Über die Trafostation östlich der ehemaligen Mannschaftsunterkunft wird die Stromversorgung der südlichen Wohngebäude Bautzener Straße/Ottilienstraße gesichert (Niederspannungskabel). Die Elektroenergieversorgung befindet sich in Trägerschaft der Stadtwerke Cottbus.

Laut der Auskunft der Deutschen Telekom befinden sich unterirdische Telekommunikationskabel in der Bautzener Straße mit Anschluss des Hauptgebäudes der ehemaligen JVA. Ein weiteres Kabel verläuft in der „kleinen“ Bautzener Straße und erschließt die Doppelhäuser in der Straße.

Kabel Deutschland besitzt an den gleichen Orten Breitband-Telekommunikationskabel.

Weitere Anlagen sind auf dem Gelände nicht vorhanden.

Unterirdische Fernmeldekabel in Trägerschaft von evia TEL sind in der Bautzener Straße vorhanden; auf dem Gelände der ehemaligen JVA gibt es keine weiteren Kabel.

2.2.4 Denkmale und Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes sind weder Denkmale vorhanden noch Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der bewegten Geschichte und der teils menschenunwürdigen Haftbedingungen ist gerade der Innenbereich der JVA kulturell wichtig und soll demnach als Gedenk- und Bildungsstätte erhalten bleiben.

Vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Bautzener Straße wurde nach Schließung der JVA von ehemaligen politischen Gefangenen ein Gedenkstein aufgestellt, der an das Schicksal von Opfern politischer Verfolgung zwischen 1933 und 1945 sowie zwischen 1945 und 1989 erinnert. Im Herbst 2010 wurde dieser Gedenkstein im Rahmen des Umbaus des Verwaltungsgebäudes zur Baufeldfreimachung durch den Eigentümer der JVA an einen anderen Ort auf dem JVA-Gelände umgesetzt. Eine Übergabe des Gedenksteins an das MRZ ist beabsichtigt. Er besitzt allerdings keinen Denkmalstatus.

2.2.5 Lärmvorbelastung⁵

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die sämtliche bestehende und auch geplanten Nutzungen und Lärmquellen berücksichtigt und untersucht. An dieser Stelle sollen die bestehenden Lärmimmissionen kurz beschrieben werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in die Planung eingeflossen.

Das Gutachten befindet sich in der Anlage zum Bebauungsplan. Es wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt während des Aufstellungsverfahrens angefertigt und beruht daher auf der Konzeption des Haupteigentümers, der vor allem im inneren Bereich teilweise lärmemittente Nutzungen plante. Deshalb wurden im Gutachten verschiedenartige Freizeitlärm und ihre Wirkung auf die umliegende Wohnbebauung untersucht, die durch die veränderte Ausgangssituation nicht weiter relevant sind.

Die Geräuschimmissionssituation im Norden des Plangebiets ist maßgeblich und mit partieller Überschreitung der Orientierungswerte durch den öffentlichen Straßenverkehr, hauptsächlich vom Stadtring bestimmt. Mit Abstrichen wird eine Belastung durch den Straßenverkehr auf der Straße der Jugend und der Bautzener Straße hervorgerufen. Die Betroffenheit besteht dabei sowohl tags als auch nachts.

Eine weitere relevante Lärmquelle stellt die Druckerei bzw. die Ein-/Ausfahrt der Lausitzer Rundschau in der Gartenstraße dar. Während die Vorbelastung am Tage nur unbedeutend immissionsrelevant ist, sind nachts stationäre Schallquellen am Druckgebäude und im besonderen Maße die mobilen

⁵ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Cottbus, Bautzener Straße (ehemalige JVA) vom 12.12.2008

Schallquellen bei der Auslieferung der Druckerzeugnisse relevant.

Die östlich des Gebietes verlaufende Bahnverbindung Cottbus-Zittau ist aus geräuschemissionstechnischer Sicht nicht maßgeblich zu berücksichtigen.

2.2.6 Altlasten^{6,7}

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Grundstück Bautzener Straße 140 als Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 010252 1618 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Cottbus registriert.

Zur Altlastensituation liegt eine beprobungslose Ersteinschätzung vom April 2005 sowie eine Kostenprognose zum Sanierungsaufwand vom September 2006 und eine orientierende Untersuchung des Bodenkompartmentes vom Juni 2008 vor.

Die Untersuchungen erbrachten folgende Ergebnisse:

- Ermittlung von 20 Altlastenverdachtsflächen unter Berücksichtigung der früheren Nutzungen, davon
- sechs Orte mit Verdacht auf Bodenkontaminationen sowie 14 Orte mit Bauwerkskontaminationen, Bauschadstoffen sowie Ablagerungen mit geringem Gefährdungspotenzial
- konkret wurden 15 Aufschlussbohrungen durchgeführt, welche chemisch analysiert wurden. Dabei wurden keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte nachgewiesen, womit sich keine weiterführenden Untersuchungen ableiten ließen.

In Summe ist für das Gebiet von drei verschiedenen Altlasten auszugehen, die entsprechend ihres Ausmaßes berücksichtigt werden müssen.

Im nördlichen Grundstücksbereich wurde Grundwasser an einer funktionstüchtigen Messstelle mittels Tauchpumpe beprobt. Es weist bezüglich der Summe der LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) eine 60-fache und bezüglich der Summe der Einzelparameter Tetrachlorethen/Trichlorethen eine 130-fache Überschreitung auf (lokale Kontaminierung des Grundwassers durch LHKW, Bodenluftkontamination, leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe).

Im Vergleich zu einer vorangegangenen Untersuchung vom April 1998 ist eine deutlich abnehmende Tendenz festzustellen, wobei die Belastung durch LHKW weiterhin auf hohem Niveau bleibt.

Für den betroffenen Bereich wurde eine Allgemeinverfügung zur Untersagung der Nutzung von Grundwasser erlassen. Diese ist vom 24.03.1999, veröffentlicht am 28.04.1999 im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 5, zuletzt geändert am 11.11.2009 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 14 vom 21.11.2009 und in Kraft getreten mit der Veröffentlichung. Mit der letzten Änderung sind Grundstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen.

Die Allgemeinverfügung untersagt in ihrem Geltungsbereich die Nutzung des Grundwassers in Form von Gartenbrunnen, Installation von Wärmepumpen u.ä.. Die Errichtung von Eigenheimen ist uneingeschränkt möglich; lediglich bei Tiefbaumaßnahmen mit Grundwasserhaltung ist mit kontaminationsbedingtem Mehraufwand zu rechnen.

Der Grund für die Allgemeinverfügung ist die bestehende Kontaminierung des Grundwassers durch den ehemaligen Potsdamer Chemikalienhandel in der Parzellenstraße im Bereich des heutigen Parkplatzes am Stadtring.

Betroffen sind die Bereiche nördlich einer gedachten Linie zwischen dem nordwestlichen Wachturm und dem Riedelstift. Die genaue Abgrenzung der Allgemeinverfügung kann im Fachbereich Umwelt und Natur der Stadtverwaltung Cottbus eingesehen werden.

Im Norden des Plangebietes, im Bereich des ehemaligen Leichtflüssigkeitsabscheider, der 1997 zurückgebaut wurde, weist die vorliegende Untersuchung des Kompartimentes Defizite auf, da dort keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden.

Die im Grundwasser befindlichen LCKW (Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe) sind kanzerogene Stoffe, deren Eintragsquelle sich auf dem Grundstück der eh. JVA befindet. Es ist möglich, dass die Kontaminationsquelle der bereits zurückgebaute Leichtflüssigkeitsabscheider war. Dann müsste im Rahmen eines Grundwassermonitorings nachgewiesen werden, dass sich die hohen LCKW-Gehalte im Laufe der Jahre abbauen.

Es ist aber auch möglich, dass sich im Bereich des eh. Leichtflüssigkeitsabscheiders eine weitere Kontaminationsquelle für das LCKW befindet. Eine sensible Nutzung (wie z.B. Wohnen) kann daher bis zur endgültigen Klärung nicht zugelassen werden.

⁶ siehe u.a. „Orientierende Untersuchung des Bodenkompartmentes“ von pro terra GbR, Juni 2008

⁷ siehe Plan im Anhang zur „Lage der Objekte mit Kennzeichnung hoher und sehr hoher Vermarktungsrisiken“ vom 27.04.2005, Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro (LMI)

Diesbezüglich gibt es zwei Möglichkeiten:

- In Absprache mit der zuständigen Behörde wird eine weitere Grundwassermessstelle (GWMS) errichtet und ein Monitoring über ca. 6 Jahre durchgeführt. Kann in Auswertung der dann vorliegenden Untersuchungsergebnisse festgestellt werden, dass sich die Stoffe abbauen und nicht durch eine weitere Quelle gespeist werden, ist eine sensible Nutzung möglich.
- Zur Klärung des Verdachts zum Vorhandensein einer weiteren Kontaminationsquelle werden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind der zuständigen Behörde zur Bewertung und Entscheidung vorzulegen.

Die Tankstellenanlage bestand bis 1996 aus 3 Zapfsäulen sowie 4 Erdtanks mit einem Volumen von jeweils 19,80 cbm (Diesel, Benzin) und 2 Erdtanks für Frisch-/Altöl.

Im Bereich der Betankung weist der Boden keine relevanten MKW-Gehalte (Mineralölkohlenwasserstoffe) auf und die Einzelkomponenten der Monoaromaten (BTEX - Abkürzung für die aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol) unterschreiten die gerätetechnischen Bestimmungsgrenzen von 0,05 mg/kg TS.

Die noch vorhandenen Tanks sind zu leeren, zu reinigen und nach Sachverständigenprüfung offiziell stillzulegen. In Abhängigkeit der nachfolgenden Nutzung/Bebauung sind die Tanks zu heben oder ggf. zu verfüllen. Durch eine ordnungsgemäße Bergung der Bodentanks ist von keiner Nutzungseinschränkung auszugehen.

Die entsprechende Stilllegungsanzeige ist der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

2.2.7 Kampfmittel

Das gesamte Plangebiet wird als kampfmittelbelastet eingestuft. Für die Ausführung von Erdarbeiten sind daher entsprechende Munitionsfreiheitsbescheinigungen erforderlich.

Die Bauträger/Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zentraldienst der Polizei) stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

2.2.8 Topographie und Baugrund⁸

Das Gebiet befindet sich im Bereich der Talniederungen der Spree. Es stehen unter einer bis zu 3,80 m mächtigen anthropogenen Auffüllung Fein- bis Mittelsande an, die variierende Anteile an feinsandig-grobsandigen Beimengungen führen. Ausgeprägt bindige Horizonte, die als wasserstauend einzustufen sind, sind nicht vorhanden.

Im Mittel liegt das Gelände in einer Höhe von ca. 77,70 m NHN (Höhensystem DHHN 92), ist überwiegend eben und hat ein leichtes Gefälle in östlicher Richtung zur Bautzener Straße von ca. 4,00 m. Der Höhenunterschied zum Stadtring beträgt zwischen 1,00 und 6,00 m, wobei dieser nach Osten zur Brücke über die Bautzener Straße ansteigt. Zwischen nördliche Geltungsbereichsgrenze und Stadtring befindet sich eine ca. 2,50 m tiefe Mulde.

Das Grundwasser steht bei ca. 72,00 m NHN und weist dabei Schwankungen zwischen -0,50 m und +0,80 m auf. Dabei fließt es in südöstlicher Richtung.

2.3 Übergeordnete und angrenzende Planungen

2.3.1 Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB

Die Stadt Cottbus ist gemäß Ziel 2.7 LEP B-B (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, in Kraft getreten am 15.05.2009) als Oberzentrum festgelegt und gemäß Ziel 2.8 LEP B-B sollen die Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung in diesen konzentriert werden.

Gemäß § 5 Abs. 1 des Landentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007, in Kraft getreten am 01.02.2008) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Entsprechend der Definition des § 2 Abs. 2 LEPro 2007 ist Cottbus als ein Zentraler Ort einzustufen.

Weiterhin wird im § 5 Abs. 2 des Landesentwicklungsprogramms 2007 auf den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hingewiesen. Dabei soll unter anderem die Reaktivierung von Siedlungsbrachen Priorität haben.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG (Raumordnungsgesetz, in Kraft getreten am 30.06.2009) ist der Schutz

⁸ auf der Grundlage der „Orientierenden Untersuchung des Bodenkompartmentes“ von pro terra GbR, Juni 2008

der Allgemeinheit vor Lärm sicherzustellen. Insofern sind zur Vorsorge gegen Immissionen, Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbedürftige Gebiete (hier das Wohnen) soweit wie möglich vermieden werden.

Da sich der Geltungsbereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes befindet, die zusammenhängenden Grünbereiche innerhalb des Geltungsbereichs eine Berücksichtigung erhalten und eine städtebauliche Ordnung durch die Planung erreicht wird, entspricht die Planung den Zielen der Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanung.

2.3.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus⁹ gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die Stadtverordnetenversammlung hat im November 2010 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Für das ehemalige Stadtgebiet Cottbus sowie für die ehemaligen Gemeinden Groß Gaglow und Gallinchen bestehen eigenständige rechtswirksame Flächennutzungspläne, die nach § 204 Abs. 2 BauGB fortgelten. Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kiekebusch dagegen fehlt bislang ein Flächennutzungsplan. Die bestehenden Flächennutzungspläne sind entsprechend zusammen zu führen und fehlende Bereiche zu ergänzen. Aufgrund der Vergrößerung des Stadtgebietes sowie aus Gründen veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen müssen die Zielvorstellungen an die künftig zu erwartende, städtebauliche Entwicklung in den Teilbereichen ganzheitlich angepasst werden. Vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen und des Stadtumbauprozesses sowie der angestrebten wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Entwicklung sind Auswirkungen im FNP darzustellen.

Im fortgeltenden Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet der Stadt Cottbus (ohne die Ortsteile Groß Gaglow, Gallinchen und Kiekebusch), in der Fassung der 1. Änderung vom April 2004, sind die Flächen des Bebauungsplanes überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Der westliche Bereich des Geltungsbereiches, entlang der Gartenstraße, ist als Mischbaufläche ausgewiesen. Der gesamte Bereich der ehemaligen JVA ist als Entwicklungsfläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind bis auf das südlich angrenzende Wohngebiet an der Ottilienstraße als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die städtebauliche Zielstellung zur Entwicklung des Großteils des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche stimmt nicht mit den Darstellungen des fortgeltenden FNP überein.



⁹ Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus vom April 2004

Abbildung 04:
Auszug aus dem FNP der Stadt Cottbus, 2004

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, sofern für die Gesamtheit des Gemeindegebietes ein Flächennutzungsplan vorliegt. Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben. Folglich wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Bautzener Straße (eh. JVA) von den Regelungen des § 8 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht. „Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden [...] ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“

2.4 Sonstige relevante Konzepte und Gutachten

2.4.1 Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020 (STUSK)¹⁰

Das im November 2010 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020 formuliert die integrierten Entwicklungsziele und -leitbilder für die Spremberger Vorstadt Mitte/Ost.

Eines der vorrangigen Ziele ist das Generieren von Funktionsbereicherungen durch die weitere Nachnutzung der „alten Justizvollzugsanstalt (JVA)“.

Wesentliche Einzelprojekte und Maßnahmenswerpunkte sind die Errichtung einer Gedenk-, Bildungs- und Begegnungsstätte zur Dokumentation der Geschichte als politisches Gefängnis – Menschenrechtszentrum und die Aktivierung und Nachnutzung der angrenzenden Brachflächen.

2.4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)¹¹

Das südlich der Innenstadt gelegene Gebiet der Spremberger Vorstadt wird im Integrierten Stadtentwicklungskonzept als ein Gebiet charakterisiert, welches durch eine stark differenzierte Bebauungs- und Funktionsstruktur gekennzeichnet ist. In die historisch gewachsene Struktur der zentrumsnahen, locker bebauten Vorstadt wurde in den 1960er und 1970er Jahren Neubauten integriert.

Im inneren Stadtgebiet ist im Regelfall eine bauliche Nachnutzung von Rückbauflächen anzustreben. So liegen auch die Aktivierungsgebiete der „Alten JVA“ westlich der Bautzener Straße sowie die untergenutzten gemischten Bauflächen östlich der Bautzener Straße im Handlungsraum.

Eine hohe Priorität im Rahmen des INSEK sowie ein integrativer Ansatz sind wichtige Voraussetzungen um der Bedeutung des Standortes für die Stadtentwicklung gerecht zu werden.

2.4.3 Handlungsinitiative „Zukunft im Stadtteil - ZiS 2000“¹² Östliche Spremberger Vorstadt

Der östliche Teil der Spremberger Vorstadt war als ZiS-Fördergebiet ausgewiesen, die Förderung lief 2007 aus.

Im direkten Umfeld der ehemaligen JVA wurden innerhalb der ZiS-Förderkulisse folgende Maßnahmen realisiert:

- Baumpflanzungen sowie Erneuerung der Geh- und Radwege in der Bautzener Straße
- Umgestaltung des nördlichen Anschnittes der Gartenstraße bis zur Einmündung Pyrastraße zur Anliegerstraße
- Wohnumfeldverbesserung und Ausbau von öffentlich nutzbaren Wegen und Spielplätzen im Quartier Ottilienstraße

Darüber hinaus wurden die Wohngebäude im Quartier Ottilienstraße über das Programm „Wohnbauförderung im Bestand“ saniert und modernisiert.

Das gesamte Areal der ehemaligen JVA wurde im ZiS 2000 - Konzept als Vertiefungsbereich im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes gekennzeichnet. Darüber hinaus wurde für den Standort ein Managementkonzept¹³ erstellt, dessen Ziel es war, ein Leitbild für die bauliche und freiräumliche Entwicklung des Standortes zu formulieren und erforderliche Maßnahmenschritte zur Umsetzung zu benennen.

Das Leitbild geht dabei von einem Abriss des eigentlichen JVA-Inneren aus und rückt für den Standort vor allem die Wohnnutzung in den Mittelpunkt - „Neues Wohnen in gewachsener Nachbarschaft“.

Das Wohnen stärkt das Wohnquartier Spremberger Vorstadt und entspricht den Zielsetzungen des Stadtumbaukonzeptes, der Konzentration und der Aufwertung des Wohnens in der Innenstadt.

Dabei wird aufgrund der negativen Einflüsse des Gebietes eine besondere Anziehungskraft in Form eines besonderen Wohnquartiers, das sich vom Durchschnitt abhebt, empfohlen.

¹⁰ 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK)

¹¹ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vom Dezember 2007

¹² Handlungsinitiative Zukunft im Stadtteil - ZiS 2000 „Cottbus - Östliche Spremberger Vorstadt“ vom August 2002

¹³ „Managementkonzept für den ehemaligen Standort der Justizvollzugsanstalt Cottbus an der Bautzener Straße, Herwart+Holz Planung und Architektur“ vom Februar 2007

3 INHALT DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Konzeption¹⁴

Die vorliegende städtebauliche und grünplanerische Konzeption ist das Ergebnis von intensiven Abstimmungsprozessen zwischen der Stadtverwaltung Cottbus als Verfahrensträger, dem Hauptgrundstückseigentümer, dem Menschenrechtszentrum Cottbus e.V. und der GWG „Stadt Cottbus“ eG.



Abbildungen 05:
Konzept des Haupteigen-
tümers

Den Ausgangspunkt für die städtebauliche Konzeption bildete die ursprüngliche Planung des Haupteigentümers. Die Planung sah vor, das Innere der eh. JVA vorwiegend einer Freizeitnutzung mit einem Hostel/Jugendherberge mit bis zu 450 Betten zuzuführen. Außerhalb der Mauern waren bis zu 30 Einzel- und Doppelhäuser für den individuellen Wohnungsbau geplant. Die beiden Altlastenflächen (eh. Leichtflüssigkeitsabscheider, eh. Tankstelle) sollten für zentrale Parkplatzanlagen genutzt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung wurden mehrere Varianten erstellt und geprüft, wobei es sich dabei jeweils um unterschiedliche Nutzungsszenarien handelte.



Abbildungen 06:
Variante 1 der Vorplanung

Variante 1 untersuchte das vom Haupteigentümer erstellte Konzept auf städtebauliche Verträglichkeit und planungsrechtliche Umsetzbarkeit. Dabei wurden notwendige Anpassungen vorgenommen und das Erschließungssystem optimiert.

Um der Insellage des inneren JVA-Areals sowie den damit einhergehenden, besonderen geometrischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, wurde neben zwei Durchgangsstraßen als Sekundärnetz ein Fuß- und Radwegesystem integriert. Diese Wege umschließen den eigentlichen Kern der eh. JVA und binden diesen an seine direkte Umgebung an. Darüber hinaus ist dieses Sekundärnetz zum Teil befahrbar, um die Organisation des ruhenden Verkehrs gewährleisten zu können. Mit dem vorgeschlagenen neuen Erschließungssystem wurde eine Verbindung zwischen Gartenstraße und Bautzener Straße hergestellt. Die Fuß- und Radwege erlauben darüber hinaus ein Durchqueren des Areals in Nord-Süd-Richtung. Die Bettenzahl des geplanten Hostels wurde auf 100 Betten reduziert.



¹⁴ siehe Plan 3 (Anhang)
Städtebauliche Konzeption

Abbildungen 07:
Variante 2 der Vorplanung

Variante 2 untersuchte die sich aus einem Teilabriss des JVA-Standortes ergebende Möglichkeiten. Dabei wurde nutzungsseitig von einer Dreiteilung des Gesamtgebietes ausgegangen.

Im Bereich des inneren JVA-Geländes wurde die vorgeschlagene Hostelnutzung deutlich in ihrem Umfang reduziert, wobei von einer



Abbildungen 08:
Variante 3 der Vorplanung

Kooperation des Privatinvestors und des Menschenrechtsvereins ausgegangen wurde. Flankierende Nutzungen wie Büros und Ateliers entfielen aufgrund des Abrisses des nördlichen Gebäudekomplexes komplett. Auf dieser Konversionsfläche entstand unter Berücksichtigung von wenigem Altbestand ein neues Ensemble für generationsübergreifendes, altersgerechtes Wohnen. Südlich der eh. Haftanstalt wurden die bestehenden Wohnstrukturen der GWG „Stadt Cottbus“ eG ergänzt. Der ruhende Verkehr wurde neu strukturiert.

Variante 3 beschäftigte sich mit dem Totalabriss der eh. JVA. Dabei wurde untersucht, inwieweit ein etappenweiser Rückbau und eine

entsprechende Neubebauung sinnvoll sein kann.

Um der historischen Nutzung des Areals als Gefängnis gerecht zu werden und Hinweis darauf zu geben, wurde für diese Variante die Integration eines großzügigen Freifächensystems vorgeschlagen, das die Geometrie des eh. inneren JVA-Areals und damit den Bereich des geschlossenen Vollzugs nachzeichnet. Dabei kann der Verlauf der Gefängnismauer aufgenommen werden - partiell können Elemente wie z.B. die Wachtürme in den Freiflächen integriert werden.

Durch die Berücksichtigung der vorgefundenen Strukturen und deren besonderen Geometrien war es darüber hinaus möglich, Bestandsgebäude, wie das Schleusengebäude aber auch einzelne Gefängnisstrakte zu erhalten.

Im Zuge der Variantenuntersuchung wurde die Variante 1 zur weiteren Bearbeitung ausgewählt und wurde damit Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Diese, im Sinne einer Weiterentwicklung des Investorenkonzeptes, vorgestellte Planung stieß im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bei allen Beteiligten auf breites Einvernehmen bezogen auf deren Grundzüge, wie Entwicklung von Ein- und Doppelhausgrundstücken, Belassen des inneren JVA-Areals und Nachnutzung gemäß den vom Investor formulierten Vorstellungen sowie die Ausbildung der verkehrlichen Erschließung und die Einbindung des Areals in die nähere Umgebung. Auch der vergleichsweise moderate Eingriff in Natur und Umwelt wurde positiv bewertet.

Im weiteren Verlauf des Bauleitverfahrens, nach der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung, deutete sich der bereits beschriebene Eigentumswechsel (siehe dazu Eigentumsverhältnisse) an, der auf die Planungskonzeption erhebliche Auswirkungen hat. Der Menschenrechtszentrum Cottbus e.V. wird den Kernbereich der Haftanstalt mit den Hafthäusern vom Privatbesitzer kaufen. Die Voraussetzungen für den Erwerb der Haftanstalt und die Finanzierung sind gesichert und werden vom Land Brandenburg und der Stadt Cottbus befürwortet und unterstützt.

Das Innere des JVA-Geländes bleibt in seiner Struktur erhalten und soll gemäß den Vorstellungen des Menschenrechtsvereins genutzt werden. Dabei soll ein Museum sowie eine Gedenk- und Bildungsstätte am authentischen Ort entstehen, um die Geschichte der Haftanstalt zwischen den Jahren 1939 und 1945 sowie 1945 und 1989 aufzuarbeiten und zu dokumentieren. Es sollen Dauer- und Wechselausstellungen eingerichtet werden, sowie Seminare, Schreib- und Geschichtswerkstätten, Führungen, Lesungen und Vortragsreihen stattfinden.

Der Anschluss des inneren JVA-Geländes an das öffentliche Straßennetz soll sowohl über die Bautzener Straße als auch über die Gartenstraße erfolgen.

Die, den JVA-Kern umschließenden Flächen sollen vorwiegend wohnwirtschaftlich entwickelt werden. Die nordwestlich an der Gartenstraße befindliche Fläche soll analog der umgebenen Bebauung und aufgrund der Nähe zum Stadtring als Mischgebiet entwickelt werden. Einer sensiblen Nutzung (Wohnen) der Altlastenfläche im Norden wird durch Ausweisung einer Grünfläche entgegen gewirkt.

Das Bestandsgebäude (ehemalige Verwaltung) an der Bautzener Straße wird entsprechend seiner genehmigten Nutzung derzeit als Wohngebäude umgebaut. Der westlich angebaute, bislang brachliegende Sozialtrakt (Speisesaal) eignet sich zur Einordnung von nicht störendem Gewerbe.



Abbildung 09:
Städtebauliche Konzeption

Wiederum westlich davon liegt die derzeit ungenutzte ehemalige Direktorenvilla. Bei der Nachnutzung dieses Gebäudes gilt es zu beachten, dass die Fläche nördlich davon mit Altlasten (siehe Punkt Altlasten) belastet ist und damit die Nutzung als privates Erholungsgrün eingeschränkt ist. Zwischen den beiden erwähnten Gebäuden befinden sich wertvolle Bäume die erhalten und entsprechend geschützt werden.

Die Neubebauung orientiert sich vornehmlich entlang der Gartenstraße zum öffentlichen Straßenraum hin, mit Vorgartenzone analog der Bestandsbebauung im nördlichen Abschnitt der Gartenstraße. Im Norden entstehen demnach größere Wohn- und Geschäftshäuser, während im Süden die Eigenheimbildung in unterschiedlicher Art und Weise Vorrang hat. Dabei sind die direkt an der Gartenstraße stehenden Gebäude als Doppelhäuser geplant um der Straße mehr städtischen Charakter, durch eine höhere Dichte, zu verleihen. Zusätzlich soll diese Bebauung eine lärmabschirmende Wirkung für die hinteren Grundstücksteile bewirken.

Entlang der, zur Gartenstraße verlängerten „kleinen“ Bautzener Straße, ist eine weniger dichte Bebauung vorgesehen, die z.B. in Form von Einzelhäusern realisiert werden kann. Im östlichen Teil der Straße führt ein kleiner Stich nach Norden und erschließt zusätzliche Wohngrundstücke, die zusammen mit der eh. Mannschaftsunterkunft und dem Grundstück der GWG das Wohnquartier im Osten komplettieren.

Das südöstlich gelegene GWG-Grundstück soll wie in der Vergangenheit mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen werden auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen.

3.2 Grünplanerische Konzeption

Das grünplanerische Entwicklungskonzept sieht einen weitgehenden Erhalt der wertprägenden Bestände im Plangebiet sowie deren punktueller Ergänzung mit verschiedenen Grünräumen im gesamten Plangebiet vor.

Die Ergänzung des Wäldchens im Norden (Grünfläche B „Gehölzfläche“), entlang des Stadtringes, ist aus mehreren Aspekten positiv zu bewerten. Es wird eine größere zusammenhängende Grünfläche mit hohem Ausgleichpotential geschaffen, die das Plangebiet vom Stadtring abschottet.

Die Planung der zweiten Grünfläche (Grünfläche A „Privatgärten“) im westlichen Bereich des Plangebietes sichert einen Grünverbund für die umliegende Wohnbebauung und schafft eine weitere größere zusammenhängende Grünfläche als Ausgleich zu geplanten Versiegelungen.

Darüberhinaus werden für die Gärten der Wohnbauflächen Festsetzungen zu Art und Anzahl der Gehölze getroffen, um eine hohe Qualität der Begrünung bei einer Neubebauung sicherzustellen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume steht in Abhängigkeit zur versiegelten Fläche, vorhandene Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung zu erhalten, zählen jedoch nicht als Ausgleichsmaßnahme.

Die Gliederung von Stellplatzanlagen durch Bäume verhindert große, vollständig versiegelte Flächen und sorgt damit für kleinklimatische und gestalterische Qualitätssicherung.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann durch die umliegenden öffentlichen Straßen sichergestellt werden.

Die Zufahrt zur zukünftigen Gedenk- und Bildungsstätte, im Inneren der eh. JVA erfolgt vorrangig von der Bautzener Straße aus. Dabei kann die bestehende Zufahrt entsprechend den Erfordernissen des Gedenkortes ausgestaltet werden. Sie wird nicht gesondert als Verkehrsfläche ausgewiesen, sondern in die Fläche für Gemeinbedarf „Menschenrechtszentrum ehemalige JVA“ integriert.

Die Zufahrt zur eh. JVA wird nicht für die Erschließung von Baugebieten genutzt.

Die Grundstücke im Nordwesten (MI 1 und MI 1.1) werden über die westlich verlaufende Gartenstraße, die Grundstücke im Nordosten (MI 2 und MI 2.1) und Osten (WA 6) über die östlich verlaufende Bautzener Straße erschlossen.

Die im Süden befindliche „kleine“ Bautzener Straße (Planstraße) erschließt alle Wohnbaugebiete im Süden und Inneren des Plangebiets und wird dafür nach Westen bis zur Gartenstraße verlängert. Dabei wird sie entsprechend den zukünftigen Anforderungen ausgebaut, die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 7,25 m festgesetzt.

Die Planstraße ist gemäß RAS 06¹⁵ als eine Wohnstraße der Kategoriegruppe ES (Erschließungsstraßen) mit der Verbindungsfunktionsstufe V (kleinräumig) geplant.

Die Kategoriengruppe ES umfasst angebaute (auch anbaufähige, derzeit noch nicht angebaute Verkehrswege) Straßen innerhalb bebauter Gebiete, die im Wesentlichen der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden bebauten Grundstücke oder dem Aufenthalt dienen. Derzeit ist dabei folgende Aufteilung der Verkehrsfläche vorgesehen: von Süden nach Norden, 1,50 m Versickerungsmulde, 0,50 m Bankett, 4,75 m Fahrbahn und 0,50 m Bankett. Die Fahrbahnbreite entspricht dabei dem Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit.

Im Bereich der südlich der Straße liegenden Garagen kann es aufgrund topografischer Gegebenheiten oder aufgrund von Baumbestand zu Einengungen der Fahrbahn kommen. Diese darf nicht kleiner als 3,50 m betragen. Zwischen den Einengungen muss jeweils mindestens Platz für ein ortstypisches Müllfahrzeug sein.

Ausgehend von der Planstraße führt im Osten eine ca. 55 m lange und 5 m breite Stichstraße nach Norden und erschließt bis zu 5 anliegende Baugrundstücke.

¹⁵ Richtlinien für die Anlagen der Stadtstraßen, Ausgabe 2006

Die Planstraße verbleibt einschließlich dem kleinen Stich in privater Hand. Der Investor ist Träger der Straßenbaumaßnahme. Dabei ist zu beachten, dass die Verkehrsfläche momentan vor allem im

Süden und Osten teilweise auf Grundstücksteilen der GWG sowie „Splittergrundstücken“ der Stadt Cottbus liegt.

3.3.2 Technische Infrastruktur

Bei der Ver- und Entsorgung der neuen Wohn- und Mischbauflächen und der geplanten Straße gilt es diese an die bestehenden Versorgungssysteme der direkten Umgebung anzuschließen.

Das Schmutzwasser der inneren JVA soll nach Möglichkeit in die Kanalisation der Bautzener Straße eingeleitet werden. Alte Bestandsleitungen können dafür verwendet werden. Es sollte jedoch mit dem Leitungsträger vorab eine Prüfung erfolgen, da derzeit keine Kenntnisse über den Leitungsbestand für diesen Bereich vorliegen.

Anfallendes Schmutzwasser der im Westen des Plangebietes befindlichen Baugebiete MI 1, MI 1.1 und WA 1^{Lärm} ist direkt an die Kanalisation in der Gartenstraße einzuleiten. Die östlichen Baugebiete MI 2, MI 2.1 und WA 6 sollen nach Möglichkeit in die Kanalisation der Bautzener Straße eingeleitet werden.

Im Zuge des Straßenbaus für die Planstraße, einschließlich der Stichstraße muss ein neuer Sammler hergestellt werden, der das Schmutzwasser der Wohnbauflächen WA 2, WA 2.1, WA 3, WA 3.1, WA 4 und WA 5 aufnimmt und in die bestehende Kanalisation in der Bautzener Straße einleitet (Gefälle entsprechend topografischem Gefälle).

Die Versickerung des Regenwassers soll vorzugsweise auf den eigenen Grundstücken erfolgen. Für die verbleibenden Flächen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Cottbus eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Falls davon abgewichen werden muss, kann unter Abstimmung mit dem Leitungsträger das Niederschlagswasser in Richtung des Stadtrings abgeleitet werden.

Dabei ist grundsätzlich ein Trennsystem vorzusehen, so dass Regen- und Schmutzwasser gesondert entsorgt werden können.

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes kann durch den Bau von Hausanschlussleitungen, ausgehend von den Versorgungsleitungen in der Bautzener Straße und in der Gartenstraße und durch die Errichtung von Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen in der Planstraße gesichert werden. Die Versorgungsleitung ist als Ringschluss zwischen der Versorgungsleitung in der Gartenstraße und dem Endhydranten der 2005 für die Bautzener Straße 139a-d (GWG-Grundstück) errichteten Versorgungsleitung zu verlegen. Diese Trinkwasserleitung ist allein nach dem Trinkwasserbedarf zu bemessen.

Wenn die Erschließung des Bebauungsplangebietes entsprechend ausgeführt wird, kann von einem Trinkwasserdruck für eine 4geschossige Bebauung sowie eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz in Höhe von 96 cbm/h ausgegangen werden.

Die weiteren Leitungsbestände für Gas, Elektrizität und Fernmeldetechnik sind dem Plan „Leitungsbestand“ im Anhang zu entnehmen.

Die Müllentsorgung im Gebiet ist als gesichert anzusehen. Der vorgeschlagene Ausbau der Privatstraße stellt die Befahrbarkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug sicher. Die Anwohner der geplanten privaten Stichstraße müssen zur Sicherstellung der Müllentsorgung ihre Mülltonnen zur Abholung an den Straßenrand der ausgebauten privaten Planstraße stellen.

3.4 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gilt es einerseits das Gemeinwohl und andererseits die Interessen von privaten Grundstückseigentümern zu berücksichtigen. In die Abwägung einzustellen sind deshalb sowohl die öffentlichen Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege als auch das private Interesse an optimierter Grundstücksnutzung.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Die Stadt Cottbus sieht für den Bereich des Bebauungsplans „Bautzener Straße (eh. JVA)“ im Süden sowie im Südwesten und -osten die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten vor. Damit folgt sie

weitestgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Vor allem südlich des Plangebietes schließen Wohngebiete an den Planbereich an. Die, auf Grund der besonderen Geschichte des Ortes, städtebaulich desolate Gesamtsituation, erfährt durch die nutzungsseitige Arrondierung des südlich angrenzenden Wohnquartiers Ottilienstraße, mittels der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, erstmals eine städtebauliche Ordnung. Aufgrund der Lage des Gebietes in der Gesamtstadt und der umgebenden Nutzungsstrukturen ist der Bereich für Wohnzwecke gut geeignet. Eine Nachfrage für individuelle Wohnbaugrundstücke in der Innenstadt ist gegeben, der Bedarf in der Spremberger Vorstadt kann mit Hilfe dieser Ausweisung teilweise gedeckt werden.

Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

Sowohl im Nordwesten als auch im Nordosten werden Mischgebiete festgesetzt. Damit wird der direkt angrenzenden Bebauung und der Nähe zum Stadtring Rechnung getragen.

Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

Der Ansiedlung von Tankstellen steht aufgrund ihrer baulichen Ausprägung und ihres Flächenbedarfs sowie dem hohen Grad an zusammenhängend versiegelter Fläche, den Zielen einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Bebauungsplangebietes entgegen.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist aufgrund von Nutzungskonflikten mit der Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 2 ROG nicht vertretbar.

Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll aus gesamtstädtischer Sicht auf das Stadtzentrum sowie auf die Stadtteilzentren beschränkt bleiben.

Darüber hinaus ist der Betrieb von Vergnügungsstätten in direkter Nähe zur geplanten Gedenkstätte „Menschenrechtszentrum ehemalige JVA“ im Hinblick auf einen würdevollen Umgang mit dem geschichtlichen Erbe des Standortes nicht verträglich.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Mischgebiete bleibt trotz des Ausschlusses von Vergnügungsstätten erhalten.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten größer oder gleich 300 qm in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

Unter Anwendung des § 9 Absatz 2a BauGB wird auf Grundlage des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus vom Mai 2008 (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2009) gemäß Handlungsschwerpunkt 4 (Seite 153, Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus) die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 300 qm Verkaufsfläche ausgeschlossen.

Welche Waren zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zählen sind, wird ebenfalls im Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der „Cottbuser Liste“ definiert¹⁶.

Entsprechende Einzelhandelsbetriebe sollen zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

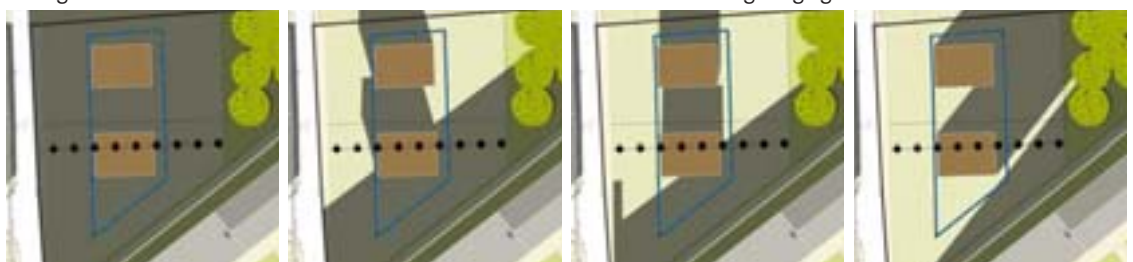
Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs ist durch die Lage im Einzugsbereich der Fürst-Pückler-Passage (Integriertes Einkaufszentrum mit Stadtteilbedeutung, C-Zentrum) und die direkte Nachbarschaft zum Verbrauchermarkt Ottilienstraße gewährleistet.

Beschränkung von Wohnen auf den Ausnahmefall im Mischgebiet MI 1.1

Die Beschränkung von Wohnen auf den Ausnahmefall für das Mischgebiet MI 1.1 ist notwendig, da hier gesunde Wohnverhältnisse nur unter bestimmten Voraussetzungen gegeben sind. Die Verschät-

¹⁶ „Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente“, Seite 153, Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus vom Mai 2008 (Liste siehe Anhang)

Abbildung 10:
Schattenstudie für MI 1.1,
Tagessimulation Dezember



tungsstudie zeigt, dass der Bereich, in dem Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist in den Wintermonaten ganztägig durch die südlich angrenzende Mauer verschattet wird und somit nicht ohne besondere Grundrisslösungen zum Wohnen geeignet ist.

Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnen im verbleibenden MI 1 bleibt in jeden Fall die allgemeine Zweckbestimmung der Mischgebiete erhalten.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1_{Lärm}, WA 2, WA 2.1, WA 3, WA 3.1 und WA 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dies ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke, auch bei einer dichteren Bebauung, wie im WA 1_{Lärm}. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten um 50% überschritten werden. Damit können in den genannten Gebieten 45% der Grundstücksflächen überbaut bzw. versiegelt werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4. Diese, im Vergleich zu den vorher genannten Allgemeinen Wohngebieten höhere GRZ verdeutlicht den Planwillen, in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser zu entwickeln. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, wodurch in den genannten Gebieten 60% der Grundstücksflächen überbaut bzw. versiegelt werden können.

In den Mischgebieten MI 1, MI 1.1, MI 2 und MI 2.1 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für Mischgebiete. Die Ausnutzung der Zweit-GRZ wird für die Mischgebiete ausgeschlossen, so dass die Summe der überbauten und versiegelten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksgröße dem der Wohngebiete WA 5 und WA 6 entspricht. Gemeinsam mit einer äquivalenten Festsetzung für das Menschenrechtszentrum kann ein weitgehend einheitlicher Versiegelungsgrad für den nördlichen Bereich des Bebauungsplans erreicht werden.

Die bestehende Überbauung und Versiegelung in den Mischgebieten MI 2 und MI 2.1 liegt unter den durch den Bebauungsplan festgesetzten Werten, so dass hier Spielraum für die Nachnutzung der bestehenden Gebäude bzw. für eine potentielle Neubebauungen eingeräumt wird.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,65 und der gleichzeitige Ausschluss einer Zweit-GRZ für die Gemeinbedarfsfläche „Menschenrechtszentrum ehemalige JVA“ ist aus dem bestehenden Verhältnis von offener zu überbauter bzw. versiegelter Fläche abgeleitet. Die Festsetzung einer GRZ innerhalb der Gemeinbedarfsfläche trägt den Belangen des Naturschutzes Rechnung.

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

Die Festsetzung der GFZ ist das entscheidende Kriterium der städtebaulichen Dichte. Eine Geschossflächenzahl von 1,2 für die Mischgebiete MI 1 und MI 1.1 sowie MI 2 und MI 2.1 sowie für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1_{Lärm}, WA 5 und WA 6 dient der adäquaten städtebaulichen Ausbildung der Ränder des Geltungsbereiches zu den öffentlichen Straßen sowie entlang der Zufahrt zur ehemaligen JVA. Darüber hinaus wird damit der Dichte der umgebenden Bebauung gefolgt.

Die inneren Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 2.1, WA 3, WA 3.1 und WA 4 werden vorrangig dem individuellen Wohnen zugeordnet. Für dieses aufgelockerte Innere wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt, wodurch ein höherer privater Freiflächenanteil je Einwohner entstehen kann.

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Festsetzungen der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO regelt gemeinsam mit den Festsetzungen der GRZ und GFZ das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 2.1, WA 3, WA 3.1 und WA 4, welche im Gebietsinneren liegen und durch eine lockerere Bebauung gekennzeichnet sind, wird das Höchstmaß auf drei Vollgeschosse begrenzt. Damit wird einerseits der Bestand berücksichtigt und andererseits ein breiter Spielraum für die Errichtung von ein- bis dreigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern eröffnet. Dies ermöglicht den späteren Bauherren eigene Wünsche und unterschiedliche Trends in der Eigentumsbildung zu realisieren und trägt darüber hinaus dazu bei, dass eine, der Lage innerhalb des Stadtgebietes angemessene Ausnutzung der einzelnen Grundstücke erzielt werden kann.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1_{Lärm} und WA 5 sowie die Mischgebiete MI 1 und MI 1.1 sowie MI 2 und MI 2.1 sind durch ihre Randlage zu den öffentlich angrenzenden Straßen und teilweise von bestehender Baustruktur vorgeprägt. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption, den Nachbarbebauungen und des Bestandes werden für die Baugebiete ein Mindestmaß von zwei und ein Höchstmaß von drei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 sowie für das Mischgebiet MI 2.1 mit einem Mindestmaß von drei und einem Höchstmaß von vier entspricht der geplanten Bebauung des Eigentümers und der gleichartigen benachbarten Bebauung.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO** Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird für die Wohngebiete WA 1_{Lärm}, WA 2, WA 2.1, WA 3, WA 3.1 und WA 4 getroffen. Dies entspricht dem Bestreben des Plangebers, in diesen Gebieten Eigentumsformen des Wohnens zu fördern. Für MI 1 und MI 1.1 wurde die offene Bauweise im Hinblick auf die Fortführung der sich nördlich anschließenden Bautypologie festgesetzt.

Bei den verbleibenden Baugebieten wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, da durch das Nachvollziehen des vorhandenen bzw. im Falle des WA 6 des ehemals vorhandenen Gebäudebestandes mittels Baugrenzen eine ausreichende Regelungsdichte erreicht ist.

Festsetzung von Doppelhäusern gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1_{Lärm} sind nur Doppelhäuser zulässig. Mit dieser Festsetzung wird entlang der Gartenstraße eine erhöhte Dichte städtebaulich gesichert und damit der umliegenden gebietstypischen städtischen Dichte entsprochen.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mittels einer Baufensterausweisung entlang der Verkehrsflächen entspricht dem städtebaulichen Konzept und dient der Erhaltung und Weiterentwicklung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes. Durch die generelle Positionierung der Hauptgebäude im vorderen Grundstücksteil wird eine Bebauung in zweiter Reihe weitestgehend verhindert. Rückwärtige Bereiche können als zusammenhängende Grünräume entwickelt werden.

Die Baufenster in den Allgemeinen Wohngebieten reagieren mit einer Tiefe zwischen 13 und 15 m auf die Ausrichtung der Grundstücke und geben ausreichend individuelle Spielräume zur Anordnung und Gestaltung der Baukörper.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 1.1 erfolgt die Baufensterfestsetzung auf Grund der direkt nördlich anschließenden Bebauung und setzt so eine Tiefe von 20 Metern fest. In den Mischgebieten MI 2 und MI 2.1 wird mit Hilfe der Baufenster zum einen der Bestand bestätigt und gleichzeitig für das tiefe Baugebiet eine möglichst flexible Bebaubarkeit ermöglicht.

3.4.4 Öffentliche und Private Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Festsetzung einer Öffentlichen Verkehrsfläche beschränkt sich auf einen schmalen Streifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Sie sichert eine angemessene, den Rechtsnormen entsprechende Verkehrsraumbreite für die Gartenstraße. Die Flächen werden im Falle des Ausbaus der Gartenstraße in Anspruch genommen.

Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie beschreibt eine Parallelverschiebung der westlich der Gartenstraße verlaufenden Flurstücksgrenzen um 10 Metern in Richtung Osten.

Private Verkehrsfläche

Die Festsetzung der Privaten Verkehrsfläche der Planstraße sichert die Erschließung der neuen Wohnbauflächen im Innern des Gebietes. Diese neue Erschließungsstraße ist für das Verkehrsnetz der Stadt ohne Bedeutung, steht aber im städtebaulichen Funktionszusammenhang mit dem öffentlichen Straßennetz. Dieser Sachverhalt rechtfertigt die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche.

3.4.5 Grünordnerische Festsetzungen gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB

Baugebiete

In allen Baugebieten sind die nicht versiegelten Grundstücksflächen zu mindestens 90 % zu begrünen. 30% der zu begrünenden Fläche ist mit Sträuchern (je 2 qm 1 Strauch der Qualität 60-100),

70% mit Rasen zu begrünen. (Ausgleichsmaßnahme)

Begründung: Die Festsetzung sichert eine Mindestqualität der unversiegelten Grundstücksteile in den Baugebieten. Ein Anteil von 10% der nicht überbaubaren Fläche (Grundstücksgröße abzüglich Erst- und Zweit-GRZ) reicht für die Anlage von Erschließungswegen innerhalb der Hausgärten oder Gemeinschaftsgärten aus. Die verbleibenden 90% der nicht überbaubaren Flächen sind vollständig zu begrünen, um weitere für Natur und Umwelt beeinträchtigende Versiegelungen auszuschließen. Für eine Mindestqualität der Begrünung wird ein Anteil von 30% Gehölzfläche festgelegt. Damit erreichen auch die privaten Hausgärten einen Anteil an klimatisch wirksamen Biovolumen sowie Lebensraum für die innerstädtische Fauna.

In allen Baugebieten und der Fläche für Gemeinbedarf „Menschenrechtszentrum ehemalige JVA“ sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen. Davon ausgenommen sind Altlastenflächen. (Minimierungsmaßnahme)

Begründung: Stellplätze für PKWs, deren Zufahrten und auch Gehwege können als teilversiegelte Flächen (z.B. gepflasterte Flächen mit Fugen) hergestellt werden, die einen gewissen Anteil an Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten. Damit werden die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser und Klima minimiert. Zusätzlich kann in den Fugen kleinflächig Vegetation wachsen, die (wenn auch eingeschränkt) auch Kleinstlebewesen als Lebensraum zur Verfügung steht.

Die Gesamtlänge der PKW-Stellplätze in allen Baugebieten und der Fläche für Gemeinbedarf wird auf 5,0 m, die Breite auf 2,30 m begrenzt. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze. (Minimierungsmaßnahme)

Begründung: Der Anteil an versiegelter Fläche je Stellplatz und damit die Beeinträchtigung durch Versiegelung wird auf das Mindestmaß der zu befahrenden Fläche reduziert. Ausgenommen werden Behindertenstellplätze, die eine größere Breite erfordern.

In allen Baugebieten und der Fläche für Gemeinbedarf „Menschenrechtszentrum ehemalige JVA“ sind Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch Bäume zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum (STU 18/20) zu pflanzen. Ausgenommen sind vorhandene Stellplatzanlagen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. (Ausgleichsmaßnahme)

Begründung: Großflächige Stellplatzanlagen mit mehr als vier PKW-Stellplätzen beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild, erschweren die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort und beeinflussen das Mikroklima. Durch die Gliederung mit großkronigen Laubbäumen werden solche Anlagen in das Ortsbild integriert. Außerdem bieten die Baumscheiben oder Pflanzstreifen die Möglichkeit der Entwässerung und wirken sich positiv auf das Klima aus.

Private Grünflächen

In der Privaten Grünfläche A sind vorhandene Gebäude zurückzubauen und sämtliche Flächen zu entsiegeln. Die Fläche ist vollständig mit Rasensaat zu begrünen. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zulässig. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

Die Maßnahme wird zusammen mit der textlichen Festsetzung 3.2.2 den Eingriffen aus den allgemeinen Wohngebieten WA 1_{Lärm}, WA 2, WA 2.1, WA 3, WA 3.1, WA 4 und WA 5 sowie Mischgebieten MI 1, MI 1.1, MI 2 und MI 2.1 sowie einem Flächenanteil von 81% der Privatstraße zugeordnet. (Ausgleichsmaßnahme)

Begründung: Die Eingriffe durch die Neuausweisung von Wohn- und Mischgebieten bedürfen neben der Sicherstellung von qualitativollen Hausgärten Kompensationsmaßnahmen auf größeren zusammenhängenden begrünter Flächen. Die Private Grünfläche A mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ ist aufgrund ihrer Lage als zusammenhängende Rasenfläche vorgesehen. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu deren Gliederung ist zulässig. Entscheidend für die ökologische Wirksamkeit ist die Festsetzung zur vollständigen Begrünung, ohne Anteil an befestigten Flächen (wie z.B. Wege oder Platzflächen) bzw. kleinere Nebenanlagen wie Gartenhäuser.

Die Private Grünfläche mit dem Buchstaben B ist vollständig als geschlossene Gehölzfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Fläche ist mit Gehölzen, vorzugsweise mit in der Pflanzliste genannte Arten (je 1 leichter Heister der Qualität 80-100 auf 10 qm Maßnahmenfläche) zu bepflanzen. Die Maßnahme wird zusammen mit der textlichen Festsetzung 3.2.1 den Eingriffen aus den allgemeinen Wohngebieten WA 1_{Lärm}, WA 2, WA 2.1, WA 3, WA 3.1, WA 4 und WA 5 sowie Mischgebieten

MI 1, MI 1.1, MI 2 und MI 2.1 sowie einem Flächenanteil von 81% der Privatstraße zugeordnet. (Ausgleichsmaßnahme)

Begründung: Die Eingriffe durch die Neuausweisung von Wohn- und Mischgebieten bedürfen neben der Sicherstellung von qualitativollen Hausgärten Kompensationsmaßnahmen auf größeren zusammenhängenden begrünten Flächen. Die ökologische Wirksamkeit der Privaten Grünfläche B resultiert aus der geschlossenen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Damit wird mittel- bis langfristig ein hohes Biovolumen auf der Fläche festgesetzt, welches sich positiv auf das Standortklima sowie die Entwicklung von Lebensraum für die örtliche Fauna auswirkt. Das hohe Biovolumen drosselt gleichzeitig die Versickerung des Niederschlagswassers auf der mit Altlasten belasteten Fläche.

Pflanzliste 1	Acer campestre (Feld-Ahorn)
	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
	Betula pendula (Sand-Birke)
	Carpinus betulus (Hainbuche)
	Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
	Quercus robur (Stiel-Eiche)
	Quercus petraea (Trauben-Eiche)
	Tilia cordata (Winter-Linde)

3.4.6 Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB¹⁷

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für den Geltungsbereich eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Dabei wurden die Auswirkungen des Verkehrs-, Gewerbe- und des Freizeitlärms auf das Plangebiet untersucht und Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Als Ausgangssituation gilt zu beachten, dass es sich beim Plangebiet um einen innerstädtischen vorbelasteten Bereich handelt. Entsprechend der DIN 18005 ist in vorbelasteten Bereichen bei Orientierungswertüberschreitungen eine Abwägung zu treffen, wenn andere Belange überwiegen. Dabei sollte ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen wie Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung oder bauliche Schallschutzmaßnahmen geschaffen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wurden auf der Grundlage der DIN 4109 Forderungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Textlichen Festsetzungen formuliert. Aufgrund der, in den Nachtstunden festgestellten besonderen Situation der erhöhten Lärmbelastung, wurde diese gesondert untersucht und als Maßstab für die Festsetzungen herangezogen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden für den Norden des Plangebietes Überschreitungen der Geräuschimmissionen festgestellt, die hauptsächlich durch den öffentlichen Straßenverkehr vom Stadtring bestimmt werden. Dabei besteht die Betroffenheit sowohl tags als auch nachts, so dass selbst ein schallabschattendes Hindernis die unmittelbare Nachbarschaft nicht ausreichend schützt. Die dadurch notwendigen baulichen Maßnahmen wurden entsprechend ermittelt und festgesetzt.

Im Rahmen städtebaulicher Planungen gilt die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ vom Juli 2002, wonach die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109 zu berechnen sind. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 beschreibt folgende Vorgehensweise:

Aus den bekannten Tag-Beurteilungspegeln an den Hausfronten bzw. Bauflächen (siehe Tabelle 6 des schalltechnischen Gutachtens: Ergebnisübersicht und Karten) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_{MAL} ergibt sich durch Addition von 3 dB zum Beurteilungspegel) zu berechnen. Anschließend werden durch eine Klassierung des Untersuchungsgebiets in Abschnitte von je 5 dB so genannte Lärmpegelbereiche gebildet und entsprechend der Raumnutzung das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ tabellarisch bestimmt. Folgende Raumarten sind hierbei zu unterscheiden:

- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Aufenthalts- und Schlafräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches,
- Büroräume und ähnliches.

¹⁷ vgl. „Das erforderliche Schalldämm-Maß von Schallschutzfenstern - Vergleich verschiedener Regelwerke“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, BayLfU 08/2007-Ref. 26

Aus der Tabelle 8 der DIN 4109 lassen sich bei Kenntnis der Beurteilungspegel L_r , respektive des Maßgeblichen Außenlärmpegels L_{MAL} oder auch der Lärmpegelbereiche die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße für Schlaf- und Wohnräume sowie für Büroräume entnehmen (siehe Tabelle zur Lärmbelastung).

Beim Vorgehen nach DIN 4109 muss beachtet werden, dass immer von den Beurteilungspegeln Tag ausgegangen wird. Die DIN 4109 geht davon aus, dass die gegenüber dem Tag um 10 dB(A) höhere Schutzbedürftigkeit der Nacht (festgelegt in verschiedenen Regelwerken; z.B. DIN 18005, 16. BImSchV) durch den vor allem an Stadt- und Gemeindestraßen vorherrschenden 10 dB(A) niedrigeren nächtlichen Beurteilungspegel kompensiert wird. Beträgt der Unterschied der Beurteilungspegel Tag und Nacht deutlich weniger als 10 dB(A), so kann eine auf den Tag ausgelegte Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu hohe Innenraumpegel für die Nacht zur Folge haben. Das alleinige Abstellen der Schalldämm-Maße auf den Beurteilungspegel Tag kann also unter Umständen zu einer Unterdimensionierung führen. Dass eine gesonderte Beurteilung der Lärmbelastung für die Nacht für den Geltungsbereich notwendig wird, zeigen sowohl die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen im schalltechnischen Gutachten als auch die „Tabelle zur Lärmbelastung“. Basierend auf der DIN 4109 kann folgende praktikable Lösung eine Berücksichtigung der Beurteilungspegel Nacht beinhalten¹⁷:

- Ermittlung der Lärmpegelbereiche über Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_{MAL} in Bezug zum Beurteilungspegel TAG.
- unter Einbeziehung des Beurteilungspegels NACHT eine Erhöhung des Lärmpegelbereichs nach folgendem Prinzip:

Differenz $L_{r,Tag} - L_{r,Nacht} \approx 10$ dB(A)	-> keine Erhöhung des Lärmpegelbereichs
Differenz $L_{r,Tag} - L_{r,Nacht} \approx 5$ dB(A)	-> Erhöhung des Lärmpegelbereichs um 1 Stufe
Differenz $L_{r,Tag} - L_{r,Nacht} \approx 0$ dB(A)	-> Erhöhung des Lärmpegelbereichs um 2 Stufen
Differenz $L_{r,Tag} - L_{r,Nacht} < 0$ dB(A)	-> Erhöhung des Lärmpegelbereichs um 3 Stufen

- Über die Bestimmung des resultierenden erforderlichen Schalldämm-Maßes auf Basis der veränderten Lärmpegelbereiche können nach DIN 4109 (Tabelle 8) die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R_{w,res}$ ermittelt werden.

Das oben beschriebene Verfahren schildert kurz das Auswertungsverfahren für das schalltechnische Gutachten und bildet die Grundlage für die Festsetzungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz. Eine Übersicht der Ergebnisse kann der „Tabelle zur Lärmbelastung“ im Plangebiet entnommen werden.

Baugebiet	Nachweisort	Lärmart	zulässig L_r (DIN 18005)	L_r	L_{MAL}	$L_{r,Tag} - L_{r,Nacht}$	Lärmpegelbereich	$R_{w,res}$ Schlaf- u. Wohnräume	$R_{w,res}$ Büroräume
MI 1, MI 1.1	1-4, Karte	Verkehrslärm	tags: 60 dB(A)	58 dB(A)	61 dB(A)		III	35 dB	30 dB
			nachts: 50 dB(A)	51 dB(A)	54 dB(A)	7	IV	40 dB	35 dB
		Fahrverkehr LR	nachts: 50 dB(A)	48 dB(A)	51 dB(A)	10	III	35 dB	30 dB
MI 2	13-18, Karte	Verkehrslärm	tags: 60 dB(A)	61 dB(A)	64 dB(A)		III	35 dB	30 dB
			nachts: 50 dB(A)	53 dB(A)	56 dB(A)	8	IV	40 dB	35 dB
MI 2.1	19-20, Karte	Verkehrslärm	tags: 60 dB(A)	66 dB(A)	69 dB(A)		IV	40 dB	35 dB
			nachts: 50 dB(A)	58 dB(A)	61 dB(A)	8	V	45 dB	40 dB
WA 1 Lärm	22-26, Karte	Verkehrslärm	tags: 55 dB(A)	48 dB(A)	51 dB(A)		I	30 dB	-
			nachts: 45 dB(A)	40 dB(A)	43 dB(A)	8	II	30 dB	30 dB
		Gewerbelärm	nachts: 40 dB(A)	51 dB(A)	54 dB(A)	-3	IV	40 dB	35 dB
		Fahrverkehr LR	nachts: 45 dB(A)	58 dB(A)	61 dB(A)	-10	IV	40 dB	35 dB
WA 2.1	31, 32, Karte	Verkehrslärm	tags: 55 dB(A)	43 dB(A)	46 dB(A)		I	30 dB	-
			nachts: 45 dB(A)	35 dB(A)	38 dB(A)	8	II	30 dB	30 dB
		Gewerbelärm	nachts: 40 dB(A)	44 dB(A)	47 dB(A)	-1	IV	40 dB	35 dB
		Fahrverkehr LR	nachts: 45 dB(A)	53 dB(A)	56 dB(A)	-10	IV	40 dB	35 dB

¹⁷ vgl. „Das erforderliche Schalldämm-Maß von Schallschutzfenstern - Vergleich verschiedener Regelwerke“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, BayLfU 08/2007-Ref. 26

WA 3.1	27, 29, 33, 34, 54	Verkehrslärm	tags:	55 dB(A)	46 dB(A)	49 dB(A)		I	30 dB	-
			nachts:	45 dB(A)	38 dB(A)	41 dB(A)	8	II	30 dB	30 dB
		Gewerbelärm	nachts:	40 dB(A)	44 dB(A)	47 dB(A)	2	III	35 dB	30 dB
		Fahrverkehr LR	nachts:	45 dB(A)	51 dB(A)	54 dB(A)	-5	IV	40 dB	35 dB
WA 4	Karte	Verkehrslärm	tags:	55 dB(A)	57 dB(A)	60 dB(A)		II	30 dB	30 dB
			nachts:	45 dB(A)	49 dB(A)	52 dB(A)	8	III	35 dB	30 dB
WA 5	Karte	Verkehrslärm	tags:	55 dB(A)	58 dB(A)	61 dB(A)		III	35 dB	30 dB
			nachts:	45 dB(A)	49 dB(A)	52 dB(A)	9	IV	40 dB	35 dB
WA 6	Karte	Verkehrslärm	tags:	55 dB(A)	64 dB(A)	67 dB(A)		IV	40 dB	35 dB
			nachts:	45 dB(A)	57 dB(A)	60 dB(A)	7	V	45 dB	40 dB

Tabelle zur Lärmbelastung im Plangebiet: Die Festsetzungen für die Baugebiete stellen auf die gravierenden Lärmquellen ab - siehe Fettdruck zur Lärmbelastung.

Wie aus dem Gutachten und der Tabelle zur Lärmbelastung zu entnehmen ist, werden am Tag die Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeine Wohngebiet WA 1_{Lärm} eingehalten, die Außenbereiche müssen daher nicht gesondert geschützt werden. Die besondere Vorbelastung rührt gerade durch den Fahrverkehr und den Gewerbelärm der Lausitzer Rundschau in der Nacht. Aus diesem Grund schlägt das Lärmgutachten ein schallabschattendes Hindernis im Sinne einer Lärmschutzwand gegenüber der Ausfahrt vor.

Mit Setzen dieses 3 Meter hohen und 40 Meter langen Hindernisses würden Pegelsenkungen um 3 bis 5 dB erreicht werden. Diese Wirksamkeit der Lärmschutzwand würde sich jedoch auf die Erdgeschosse der Wohnbebauung beschränken, Obergeschosse würden nicht geschützt werden. Zusätzlich müssten passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand aus folgenden Gründen:

- die Wirksamkeit der Lärmschutzwand ist beschränkt auf die Erdgeschosse, zusätzliche passive Maßnahmen werden trotzdem notwendig, was eine doppelte investive Belastung für zukünftige Anwohner bedeuten würde
- eine Lärmschutzwand würde für die zukünftige Anwohner eine untragbare Wohnsituation verbunden mit Belichtungsproblemen der Wohnräume im Erdgeschoss bedeuten
- große organisatorische Schwierigkeiten, wie die Anordnung von Zufahrten und Zugängen zu den Grundstücken im Bereich der Lärmschutzwand können im schlechtesten Fall zu einer Unbebaubarkeit der Grundstücke führen
- Lärmschutzwände entlang innerstädtischer Erschließungsstraßen sind im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung nicht tragfähig.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes muss grundsätzlich von einer Lärmvorbelastung ausgegangen werden, wonach die Wahl der Schallschutzmaßnahmen genau abgewogen und im Verhältnis von Aufwand und Wirkung bewertet werden muss.

Daher werden für das Allgemeine Wohngebiet WA 1_{Lärm} passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen eines bestimmten Schalldämm-Maßes sowie lärmabgewandte Grundrissanordnungen bevorzugt.

Die zusätzliche Kennzeichnung „Lärm“ für das Allgemeine Wohngebiet WA 1_{Lärm} weist in diesem Fall zusätzlich auf die Problematik der Lärmvorbelastung durch Gewerbelärm hin.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Außenbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 werden als hinnehmbar eingestuft, da eine Bebauung die rückwärtigen Bereiche automatisch schützen würde und die zur Bautzener Straße hin orientierten Eingangsbereiche für den vorgesehenen Mietwohnungsbau dienen nicht dem langfristigen Aufenthalt im Sinne eines Erholungsgrüns und unterliegen somit einer geringen Schutzbedürftigkeit. Die oben dargestellten Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 bleiben davon unberührt und sind notwendig.

Mit den Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden die Forderungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgesetzt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet. Es werden die Anhaltswerte der Innenpegel für Schlafräume nachts von 25 dB und für Wohnräume tags von 30 dB in Wohngebieten sichergestellt.

3.4.7 Weitere Festsetzungen

Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) sichert den Standort der östlich der ehemaligen Mannschaftsunterkunft stehenden Trafostation. Diese versorgt u.a. die südlich gelegenen Wohngebäude in der Bautzener Straße/Ottilienstraße (Niederspannungskabel).

Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Gemeinbedarfsfläche „Menschenrechtszentrum ehemalige JVA“ als Fläche für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen umfasst den gesamten Innenbereich des ehemaligen geschlossenen Vollzugs samt Schleusenbereich, Zufahrt von der Bautzener Straße und grenzt im Westen an die öffentliche Verkehrsfläche der Gartenstraße an.

Die Festsetzung dient der Sicherung der zukünftigen Gedenk- und Bildungsstätte des Menschenrechtszentrums Cottbus e.V.

Als oberstes Ziel der zukünftigen Gedenkstätte formuliert das Menschenrechtszentrum Cottbus e.V. das Lernen aus der Geschichte, um das demokratische Bewusstsein der Bürger in der heutigen Gesellschaft zu stärken.

Die Bildung der Bevölkerung sowie der Erhalt von Orten mit geschichtlicher Bedeutung sind wichtige städtebauliche Belange.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

3.5.1 Allgemeinverfügung zur Untersagung der Nutzung von Grundwasser

Die Allgemeinverfügung zur Untersagung der Nutzung von Grundwasser vom 24.03.1999, veröffentlicht am 28.04.1999 im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 5, zuletzt geändert am 11.11.2009 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 14 vom 21.11.2009 und in Kraft getreten mit der Veröffentlichung, betrifft mit der letzten Änderung zu Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Allgemeinverfügung untersagt in ihrem Geltungsbereich die Nutzung des Grundwassers in Form von Gartenbrunnen, Installation von Wärmepumpen u.ä.. Die Errichtung von Eigenheimen ist uneingeschränkt möglich; lediglich bei Tiefbaumaßnahmen mit Grundwasserhaltung ist mit kontaminationsbedingtem Mehraufwand zu rechnen.

Der Grund für die Allgemeinverfügung ist die bestehende Kontaminierung des Grundwassers durch den ehemaligen Potsdamer Chemikalienhandel in der Parzellenstraße im Bereich des heutigen Parkplatzes am Stadtring.

Betroffen sind die Bereiche nördlich einer gedachten Linie zwischen dem südlichsten Punkt des Mischgebietes MI 1.1 und dem südlichsten Punkt des Allgemeinen Wohngebietes WA 4. Die genaue Abgrenzung der Allgemeinverfügung kann im Fachbereich Umwelt und Natur der Stadtverwaltung Cottbus eingesehen werden.

3.6 Hinweise

3.6.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 010252 1618 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Cottbus registriert.

Zur Altlastensituation liegt eine beprobungslose Ersteinschätzung vom April 2005 sowie eine Kostenprognose zum Sanierungsaufwand vom September 2006 und eine orientierende Untersuchung des Bodenkompimentes vom Juni 2008 vor.

Defizite ergaben sich daraufhin vor allem im Bereich der ehemaligen Tankstelle und im Bereich des ehemaligen Leichtflüssigkeitsabscheiders. Beide Bereiche wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Für die Altlastenfläche des ehemaligen Leichtflüssigkeitsabscheiders sind folgende Nutzungseinschränkungen zu beachten, unzulässig sind:

- sensible Nutzungen, wie Kinderspielflächen, zu Wohngebieten gehörige Hausgärten sowie Freizeitanlagen (Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Grünanlagen)
- Tiefbauarbeiten
- Gründung massiver Bauteile
- punktuelle Regenversickerung.

Oberflächliche Befestigungen (Straßen, Parkplätze) sind dagegen möglich.

3.6.2 Kampfmittel

Das gesamte Plangebiet wird als kampfmittelbelastet eingestuft. Für die Ausführung von Erdarbeiten sind daher entsprechende Munitionsfreiheitsbescheinigungen erforderlich.

Die Bauträger/Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zentraldienst der Polizei) stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

3.6.3 Artenschutz

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes kam ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass eine Bauzeitenbeschränkung von Ende März bis Ende August für sensible Teilflächen bzw. in Abhängigkeit des Artenspektrums notwendig ist, um eine Störung der Wochenstubenzeit von Fledermäusen und der Brutperiode der Vögel auszuschließen.

Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben wird eine entsprechende Untersuchung auf dem Grundstück angeraten.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

3.7 Flächenbilanz

Die Tabellen zeigen die Flächenbilanzen für den B-Plan mit einer Fläche von 58.443,75 qm.

Flächenbilanz im Bestand

	Gesamt	Haupteigentümer	Privat	Menschenrechtsz.	GWG	Versorger	Stadt
Gebäude	10.243,89 qm	3.946,14 qm	558,65 qm	4.986,64 qm	700,00 qm	52,46 qm	0,00 qm
versiegelt	18.639,56 qm	9.265,94 qm	483,58 qm	8.102,82 qm	754,33 qm	0,00 qm	32,89 qm
teilversiegelt	962,87 qm	452,53 qm	0,00 qm	510,34 qm	0,00 qm	0,00 qm	0,00 qm
offener Boden	28.597,43 qm	18.090,97 qm	1.279,38 qm	7.951,39 qm	1.235,48 qm	0,00 qm	40,21 qm
Gesamt	58.443,75 qm	31.755,58 qm	2.321,61 qm	21.551,19 qm	2.689,81 qm	52,46 qm	73,10 qm
Versiegelung	29.846,32 qm 51,07%	13.664,61 qm	1.042,23 qm	13.599,80 qm	1.454,33 qm	52,46 qm	32,89 qm
offen	28.597,43 qm 48,93%	18.090,97 qm	1.279,38 qm	7.951,39 qm	1.235,48 qm	0,00 qm	40,21 qm
GRZ	0,51	0,43	0,45	0,63	0,54	1,00	0,45
Gesamt	58.443,75 qm	31.755,58 qm	2.321,61 qm	21.551,19 qm	2.689,81 qm	52,46 qm	73,10 qm

Flächenbilanz im Entwurf

	Gesamt	GRZ	2. GRZ	überbaubar	versiegelt	offen
Allgemeines Wohngebiet WA 1 Lärm	2.749,26 qm	0,30	50%	824,78 qm	412,39 qm	1.512,09 qm
Allgemeines Wohngebiet WA 2, WA 2.1	2.951,33 qm	0,30	50%	885,40 qm	442,70 qm	1.623,23 qm
Allgemeines Wohngebiet WA 3, WA 3.1	7.840,59 qm	0,30	50%	2.352,18 qm	1.176,09 qm	4.312,32 qm
Allgemeines Wohngebiet WA 4	2.170,02 qm	0,30	50%	651,01 qm	325,50 qm	1.193,51 qm
Allgemeines Wohngebiet WA 5	1.430,54 qm	0,40	50%	572,22 qm	286,11 qm	572,22 qm
Allgemeines Wohngebiet WA 6	1.914,14 qm	0,40	50%	765,66 qm	382,83 qm	765,66 qm
Mischgebiet MI 1, MI 1.1	2.866,39 qm	0,60	-	1.719,83 qm	-	1.146,56 qm
Mischgebiet MI 2, MI 2.1	5.759,41 qm	0,60	-	3.455,65 qm	-	2.303,76 qm
Gemeinbedarfsfläche	21.517,53 qm	0,65	-	13.986,39 qm	-	7.531,14 qm
Versorger	52,46 qm	1,00	-	52,46 qm	-	-
Grünfläche	6.104,59 qm			-	-	6.104,59 qm
Straße privat	2.768,59 qm			-	2.768,59 qm	-
Straße öffentlich	318,90 qm			-	318,90 qm	-
Gesamt	58.443,75 qm			25.265,57 qm	6.113,11 qm	27.065,08 qm
Versiegelung	31.378,67 qm 53,69%					
offen	27.065,08 qm 46,31%					
GRZ	0,54					
Gesamt	58.443,75 qm					

zusätzliche Versiegelung gegenüber Bestand

1.532,35 qm

4 UMWELTBERICHT

4.1 Rechtliche Grundlagen

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Zur Prüfung und zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist bei Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, die nicht dem § 13a BauGB unterliegt, eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltprüfung als Regelverfahren wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die Umweltprüfung die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nach durchgeführter frühzeitiger Behördenbeteiligung in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert.

Der Umweltbericht wird entsprechend der Anlage zum BauGB gegliedert.

4.2 Beschreibung der Planung

4.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ‚Bautzener Straße (eh. JVA)‘ der Stadt Cottbus liegt im Nordosten des Stadtteils Spremberger Vorstadt. Nördlich vom Gebiet verlaufen der südliche Stadtring und daran anschließend die Bahnflächen. Im Süden und Westen grenzt die typische Wohnbebauung der Spremberger Vorstadt an. In direkter Nachbarschaft im Westen befindet sich die Lausitzer Rundschau. Die Gartenstraße begrenzt das Gebiet im Westen direkt. Im Osten stellt die Bautzener Straße die Geltungsbereichsgrenze dar.

Gesamtstädtisch kann die Lage als innerstädtisch mit Nähe zum Zentrum bezeichnet werden.

Das Gelände der eh. JVA ist aufgrund seiner Entstehung und speziellen Nutzung nie in das Stadtgefüge eingepasst oder entsprechend berücksichtigt worden. Seit seinem Bau 1860, wurde es ständig bis 1972 erweitert und diente gerade während der NS-Diktatur und der DDR-Zeit zur Inhaftierung von politischen Gefangen.

Es stellt sich auch heute, nach der Nutzungsaufgabe 2002, eher als Fremdkörper am Standort dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet diverse Flurstücke der Fluren 127, 128 und 129 der Gemarkung Spremberger Vorstadt, er umfasst eine Fläche von ca. 5,84 ha.

4.2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des B-Plans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung einer städtebaulichen tragfähigen Nachnutzung des Standortes, entsprechend der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK vom 19.12.2007/Stadtverwaltung Cottbus) formulierten Zielstellung zur Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Defizite in der Innenstadt geschaffen werden.

In einer planerischen Untersuchung wurden im Jahr 2007 die Qualitäten und Potentiale des Areals ermittelt. In deren Ergebnis ist die Aktivierungsfläche unter den gegebenen Rahmenbedingungen gut zur Entwicklung einer Mischnutzung aus Wohnen und gewerblichen bzw. Dienstleistungseinrichtungen geeignet. Mit dem Bebauungsplan soll zudem, ausgehend von der durch das Menschenrechtszentrum Cottbus e.V. eingeleiteten Entwicklung eine Gedenk- und Begegnungsstätte errichtet werden.

Insofern besteht an der Aktivierung des Areals der ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA) ein erhebliches öffentliches Interesse.

Abgeleitet aus der städtebaulichen Konzeption und einer intensiven Variantenuntersuchung werden folgende städtebauliche Ansätze als vorrangige Ziele der Bauleitplanung formuliert:

- angemessene Berücksichtigung der Geschichte des Ortes und Sicherung eines Gedenkortes
- Einbindung des Quartiers in seine Umgebung und Beseitigung der bisherigen Insellage
- Schaffung von Wohnbaugrundstücken
- Erhaltung schützenswerter Flora und Fauna

4.2.3 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans

Es werden im Wesentlichen 4 Gebietskategorien festgesetzt:

- eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Menschenrechtszentrum ehemalige JVA“
- zwei Mischgebiete
- insgesamt sechs Allgemeine Wohngebiete sowie
- zwei private Grünflächen – Fläche A mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“, Fläche B mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“

Die gebietsinnere verkehrliche Erschließung wird über eine private Straße in Verlängerung der heutigen „kleinen Bautzener Straße“ gesichert. Ein kleiner Teil der öffentlichen Verkehrsfläche „Gartenstraße“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans, ebenso eine Fläche für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung „Elektrizität“.

Die **Gemeinbedarfsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dient der Sicherung der zukünftigen Gedenk- und Bildungsstätte und umfasst den gesamten Innenbereich des ehemaligen geschlossenen Vollzugs. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,65) orientiert sich am Bestand, wodurch der Erhalt des authentischen Ortes sichergestellt ist. Der Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist resultierend aus den Belangen des Umweltschutzes und zielt auf eine Minimierung der versiegelten Flächen ab.

Zwei Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als **Mischgebiete** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Durch textliche Festsetzungen soll bestimmt werden, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in den Baugebieten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO) nicht zulässig sind und auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Baugebietes (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes sind. Ausgeschlossen werden auch Einzelhandelsbetriebe größer oder gleich 300 qm. In den Mischgebieten wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen, um den Versiegelungsanteil zu minimieren.

Die Mischgebiete MI 1, MI 1.1, MI 2 und MI 2.1 unterscheiden sich in ihrer Geschossigkeit:

- Mischgebiete MI 1 und MI 1.1: mindestens 2, maximal 3 Geschosse
- Mischgebiet MI 2: mindestens 2, maximal 3 Geschosse
- Mischgebiet MI 2.1: mindestens 3, maximal 4 Geschosse

Die unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Ausbildung der Quartiersränder und fügt die Baukörper in die Höhe der umgebenden Bebauung ein. Die festgesetzte offene Bauweise leitet sich gleichfalls aus der umgebenden Bebauung ab. Die Ausweisung von Baufenstern sichert die Einbindung (MI 1, MI 1.1) und bestätigt die Dimension der heutigen Baukörper (MI 2, MI 2.1). Der im MI 2 flächig vorhandene Baumbestand (größere Baumgruppe) wird dauerhaft zum Erhalt festgesetzt, jedoch ohne die bestehenden Standorte einzeln festzusetzen.

In den **Allgemeinen Wohngebieten** wird eine GRZ von 0,3 (WA 1 Lärm, WA 2, WA 2.1, WA 3, WA 3.1 und WA 4) bzw. von 0,4 (WA 5 und WA 6) festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, d.h. maximal bis zu einer versiegelten Fläche von 45% bzw. 60% des Grundstücks. An den Rändern des Plangebiets – den öffentlichen Straßen – sichert eine Geschossflächenzahl von 1,2 die erforderliche Dichte. Hier wird eine Mindestanzahl von Vollgeschossen festgeschrieben, während im Gebietsinneren (WA 2, WA 2.1, WA 3, WA 3.1 und WA 4) lediglich die Anzahl der Vollgeschosse nach oben auf

3 Geschosse begrenzt wird.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden entlang der Baugrenzen für die den Baugrenzen zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen Luftschalldämm-Maße festgesetzt.

Beide Grünflächen werden als **private Grünflächen** mit textlichen Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Während die Grünfläche A eine Zweckbestimmung als Gartenfläche (Zweckbestimmung Privatgärten) erhält, ist die Grünfläche B (Zweckbestimmung Gehölzfläche) nicht als Gartenfläche den Mischgebieten zugeordnet, sondern als eigenständiges zusammenhängendes Privatgrün.

Die **Verkehrsflächen** werden in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie eine private Verkehrsfläche unterschieden.

Eine bestehende Versorgungsanlage nahe der Bautzener Straße wird in ihrem Bestand gesichert.

Weiterhin erfolgen die nachrichtliche Übernahme einer Allgemeinverfügung zur Untersagung der Nutzung von Grundwasser sowie Hinweise zu Altlasten, Kampfmitteln, Artenschutz und die Verwendung standortheimischer Bäume und Sträucher.

4.2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die folgende Tabelle stellt die Flächenaufgliederung für das Bebauungsplangebiet „Bautzener Straße (eh. JVA)“ dar.

	Absolut	in Prozent
Baugebiete		
Mischgebiete	8.626 qm	15 %
Allgemeine Wohngebiete	19.056 qm	33 %
Sonstige Gebiete		
Gemeinbedarfsfläche	21.518 qm	37 %
Flächen für Versorgungsanlagen	53 qm	0 %
Grünflächen		
Private Grünflächen	6.105 qm	10 %
Verkehrsflächen		
Private Verkehrsfläche	2.769 qm	5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	319 qm	0 %

4.2.5 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

4.2.5.1 Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im BP Bautzener Straße (eh. JVA)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) In der geltenden Fassung vom 29.07.2009	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Den Belangen der FFH-Richtlinie (europäisches Netz Natura 2000) sowie des Artenschutzes sind Rechnung zu tragen	Es handelt sich um eine Innenstadtlage. Infolge von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhöhen sich die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft geringfügig (3%). Es liegt eine artenschutz-rechtliche Potentialanalyse vor. Die potentiell vorkommenden Arten können im Fall von Abriss oder Umbau durch CEF-Maßnahmen am Standort gehalten werden.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17.03.1998	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Der Versiegelungsanteil bleibt zu dem der JVA-Nutzung vergleichbar. Altlasten wurden und werden entsprechend der Möglichkeiten saniert. Für den Grundwasserschaden ist ein Monitoring vorstellbar.
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung vom 15.07.2010	Nach § 77 besteht Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung Meldepflicht von wassergefährdenden Stoffen im Grundwasser	Aufgrund der vergleichsweise großen Grundstücke und einer maximalen Versiegelung von 60% bzw. 65% der Fläche ist die Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Der GW-Schaden im nördlichen Teil des Plangebiets ist bekannt und wird planerisch berücksichtigt.
DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau ; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der Fassung von 05/1987	Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist anzustreben. In vorbelasteten Gebieten kann eine Überschreitung unvermeidbar sein.	Zonierung der Nutzungen gemäß schalltechn. Prognose - Grenzwerte für Schalldämm-Maße an Gebäuden werden festgesetzt
BlmSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz) Fassung vom 23.10.2007	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.	Zonierung der Nutzungen gemäß schalltechn. Prognose - Grenzwerte für Schalldämm-Maße an Gebäuden werden festgesetzt
Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der zur Zeit geltenden Fassung	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelt- Einwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	Zonierung der Nutzungen gemäß schalltechn. Prognose - Grenzwerte für Schalldämm-Maße an Gebäuden werden festgesetzt
Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus vom 26.03.2003	Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren; Ersatzpflanzungen für entfernte geschützte Bäume	Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine geschützten Bäume überplant.

4.2.5.2 Landschaftsplan der Stadt Cottbus

Der Landschaftsplan Cottbus Stand 1996 bewertet den Innenstadtbereich insbesondere im Hinblick auf seine Eignung zur Erholungsnutzung sowie auf seine Rolle im übergeordneten Biotopverbund. Als wichtigstes Element gilt hier der Spreebereich. Daneben definiert sich die Innenstadt über den Wert der öffentlichen Grünflächen sowie deren Vernetzung. Dabei wird auf den Stellenwert der entwicklungsfähigen Straßenräume (Erhalt vorhandener Alleen sowie Neupflanzungen) verwiesen. Durchgrünte Wegeverbindungen wirken sich positiv auf das Stadtbild und -klima sowie auf den Biotopverbund aus und tragen qualitativ zur Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen bzw. der Durchgängigkeit der Innenstadt bei. Der Aufbau durchgrünter Wegeverbindungen wird als wesentliche Aufgabe für die Innenstadt formuliert, wobei entlang des Stadtrings ein durchgängiger Grünzug vorgesehen ist.

Infolge eines Defizits an nutzbaren öffentlichen Grünflächen wird auf die Möglichkeiten der Wohnumfeldverbesserung sowie der Schaffung von Grünzügen und Grünverbindungen hingewiesen: durch die Anlage von Gärten oder „Pocketparks“ – je nach Maßstäblichkeit der Räume - bestehen hier für Natur, Landschaft und den Menschen maßgebliche Aufwertungsmöglichkeiten im Stadtgebiet.

4.2.5.3 Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Der Geltungsbereich des B-Plans „Bautzener Straße (eh. JVA)“ liegt in keiner Schutzgebietszone für Trinkwasserschutz. Es kommen keine geschützten Objekte gemäß den §§ 23, 24, 31 und 32 BbgNatSchG vor.

Der Baumbestand auf den inneren wie äußeren Flächen der ehemaligen JVA Cottbus unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus. Der infolge der Nutzungsaufgabe entstandene Aufwuchs hat den für den Schutzstatus erforderlichen Mindestumfang jedoch in der Regel noch nicht erreicht. Lediglich der Altbaumbestand auf ehemaligen Garten- oder Abstandsgrünflächen weist Stammumfänge von 30 cm und mehr auf - gemessen in 1,30 m Höhe.

Im Untersuchungsbereich ist von geschützte Brutstätten von Vögeln (vgl. § 34 BbgNatSchG) auszugehen. Weiterhin können Fledermäuse insbesondere in den älteren Backsteingebäuden nicht ausgeschlossen werden.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.3.1 Umweltzustand

4.3.1.1 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und liegt nur vorübergehend brach. Ehemals wurden die Gebäude als Haftanstalt, Werkstätten und Verwaltungsgebäude mit Kantine und Sanitärbereich genutzt.

Der nördlich des Plangebiets verlaufende Stadtring mit seinem Verkehrslärm und sonstigen Emissionen beeinträchtigt das Plangebiet und deren künftige Bewohner erheblich, ebenso die westlich an der Gartenstraße gelegene Druckerei der Lausitzer Rundschau. Für die künftigen Nutzer des Plangebietes sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Gesundheit und Wohlbefinden zu treffen.

Es sind zwei Altlastenflächen im Plangebiet bekannt. Bei Nutzung der Flächen sind Maßnahmen zum Schutz für Gesundheit und Wohlbefinden erforderlich.

Es handelt sich zum einen um eine ehemalige Tankstellenanlage, deren noch vorhandene Bodentanks zu leeren, zu reinigen und stillzulegen bzw. in Abhängigkeit der Folgenutzung zu heben oder ggf. zu verfüllen sind. Im Anschluss an die, je nach angestrebter Nutzungsart durchgeführte, Sanierung ist die Fläche vollständig nutzbar.

Die zweite Altlast befindet sich auf der Fläche des bereits rückgebauten Leichtflüssigkeitsabscheiders. Die im Grundwasser vorhandenen leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe lassen sich nicht eindeutig einer Kontaminationsquelle zuordnen, so dass bis zu einer endgültigen Klärung keine sen-



Abbildung 11: Versiegelungsgrad, ohne Maßstab, vgl. auch Karte im Anhang

sible Nutzung (z.B. Wohnen) zulässig ist.

4.3.1.2 Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene

Die Fläche des Plangebietes ist erschlossen, jedoch nur etwa zur Hälfte bebaut. Die unbebauten Flächen wurden insbesondere für die Erschließung sowie einige Nebenanlagen (Sportflächen, Mauern und Zäune) der Justizvollzugsanstalt genutzt. Nur wenige Flächen waren begrünt.

Das Plangebiet erreicht insgesamt einen Versiegelungsgrad von 54%. Von den heute 46% offenen Bodenflächen waren ehemals weitere Bereiche überbaut und versiegelt: hier ist bereits ein Rückbau bzw. Abriss erfolgt.

Klimatisch und lufthygienisch ist das Plangebiet der Innenstadtlage zuzuordnen. Es liegt in keiner für die Stadt Cottbus relevanten Luftaustauschbahn. Als Standort spezifische Vorbelastung ist auf die Innenstadtlage mit ihrem hohen Versiegelungsgrad und einer vergleichsweise hohen Häufigkeit von Inversionswetterlagen sowie die lufthygienische Vorbelastung durch den nördlich gelegenen Stadtring hinzuweisen.

Positive Auswirkungen für das Standortklima haben das im Norden angrenzende Stadtwäldchen sowie die ehemaligen Grünflächen der Justizvollzugsanstalt.

4.3.1.3 Pflanzen und Tiere

Zu den Schutzgütern Arten und Biotope erfolgte im Juli 2008 eine Kartierung auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen des Landes Brandenburg. Eine zugehörige Karte der Bestandserhebung befindet sich im Anhang. Im Rahmen der Kartierung wurden keine geschützten Biotope nach § 32 BbgNatSchG festgestellt.

Das Untersuchungsgebiet stellt sich als relativ einheitliche Brachfläche dar. Bei der Betrachtung kann zwischen dem Bereich außerhalb der Umgrenzungsmauer und innerhalb der Mauer unterschieden werden.

Während außerhalb der ehemaligen Gefängnismauer größere Teile des Grundstücks als gärtnerisch gestaltete Flächen zu erkennen sind, überwiegt im Inneren der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen, welche durch die fehlende Nutzung Spontanvegetation in den Fugen aufweisen.

Außerhalb der ehemaligen Gefängnismauer haben sich infolge von fehlender Pflege Ruderalgesellschaften auf anthropogen geprägten Standorten entwickelt, die den Biotoptypen der ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren zuzuordnen sind. Die gepflegte größere Rasenfläche an der Bautzener Straße zählt zu dem Biotyp der artenarmen Zier- bzw. Scherrasen. Die Gebäude nördlich der Zufahrt mit ihren verwilderten Gartenflächen entsprechen dem Biotyp alter Villenbebauung mit parkartiger Gartenanlage. Das derzeitige Gelände des Menschenrechtsvereins mit seiner kleinen Grünfläche um den Altbau sowie dem hohen Anteil an versiegelten Erschließungsflächen entspricht dem Biotyp einer Industrie- und Gewerbebrache mit geringem Grünanteil.

Innerhalb der Gefängnismauer ist der Anteil an versiegelten Flächen deutlich höher, die wenigen unversiegelten Flächen waren ehemals gärtnerisch gestaltet. In Abhängigkeit von Ausgangssubstrat und Nutzung in den vergangenen Jahren lassen sich unterschiedliche Stadien von Brachentwicklung nachvollziehen.

Im nordwestlich gelegenen großen Hof wurden die Freiflächen vor 2 Jahren anlässlich eines Freiluftkonzerts gemäht, so dass sich hier der Biotyp eines artenreichen Parkrasens ohne Bäume als Zwischenstadium entwickelt hat. Auf weniger „bewirtschafteten“ Flächen dominieren Landreitgrasfluren. Teils sind diese schon stärker verbuscht – hier kommen vor allem in den Randbereichen Birke und Kiefer auf, so dass diese Flächen teilweise bereits als Vorwaldstadien zu bewerten sind.

Auf besonders trockenen, nährstoffarmen Standorten kommt kleinflächig Silbergras vor: ehemalige Kiesstreifen oder -flächen bieten hier temporär die Bedingungen zur Besiedelung. Aufgrund der geringen Flächengröße handelt es sich hier jedoch nicht um Flächen mit Schutzstatus gemäß § 32 BbgNatSchG.



Abbildung 12: Biotypen,
vgl. auch Karte im Anhang

Insgesamt ist das Areal innerhalb der Gefängnismauern dem Biotyp der Industrie- und Gewerbebrache mit geringem Grünanteil zuzuordnen, deren unversiegelte Bereiche sich je nach Standortverhältnissen sukzessiv von einjährigen Ruderalgesellschaften über ruderalen Halbtrockenrasen und Gras- bzw. Staudenfluren zu Vorwäldern ruderaler Standorte entwickeln.

Der Anteil an älteren Bäumen – solitär, in Gruppen oder in Reihe – ist auf dem gesamten Gelände vergleichsweise gering. Hervorzuheben ist eine ältere Baumgruppe mit Eichen östlich der ehemaligen Direktorenvilla sowie zwei ältere, teils stark geschädigte Linden im Zugangsbereich des Gebäudes. Parallel zur Bautzener Straße befindet sich eine ältere

Pappelreihe, an der sogenannten kleinen Bautzener Straße sowie deren Verlängerung reihen sich unterschiedliche Baumarten. Auf der Fläche des ehemaligen Kabelrecyclingwerks kommen Spitz- und Eschenahorne auf, teils bereits als kleinere Baumgruppen.

Von hohem Wert für Natur und Landschaft sind die Altbäume heimischer Arten. Ihr Anteil beträgt jedoch lediglich 1% am Biotopbestand. Der Anteil der vergleichsweise artenreichen und gut strukturierten Biotypen mittlerer Wertigkeit liegt bei etwa 43%. Es handelt sich hier zum einen um die Gras- und Staudenfluren mit geringem Gehölzaufkommen, die kleinen im Gebiet liegenden Vorwaldflächen, die Pappelreihe parallel zur Bautzener Straße sowie die zur Zeit ungenutzten Gärten der Grundstücke mit altem Baumbestand. Die strukturarmen Biotope (Scherrasen sowie Ziergärten) stellen einen Anteil von 5% dar. Die verbleibenden 51% bilden die Flächen ohne Wert: d.h. die überbauten bzw. versiegelten Flächen ohne Bewuchs innerhalb der Industrie- und Gewerbebrache sowie die versiegelten Freiflächen des Menschenrechtszentrums Cottbus e.V..

Für die Tierwelt ist insbesondere der innere unzugängliche Teil des Untersuchungsgebietes von Bedeutung: die Gras- und Staudenfluren für die Insektenwelt, die Gehölze und Vorwaldflächen sowie die z.T. offen stehenden Gebäude für die im Stadtgebiet typischen Vogelarten.

Wesentlich für die Gebüschbrüter wie Haussperling, Amsel, Rotkehlchen u.a. sowie für Gebäudebrüter wie die Mehl- oder Rauchschnalbe, den Hausrotschwanz oder den Mauersegler ist, dass seit einem längeren Zeitraum die Gebüsch- und Gebäude völlig ungestört vom Menschen (und seinen Haustieren) sind. Auch für die im Stadtgebiet häufigen Kohlmeisen eignet sich das Untersuchungsgebiet, da es zahlreiche Hohlräume gibt, die sich als Niststätten anbieten.

Die unverschlossenen Dachböden und Ritzen an den Hausfassaden sowie die Spalten hinter Verkleidungen bieten potentiellen Lebensraum für Fledermausarten der Siedlungsgebiete wie die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus. Aufgrund der günstigen Bedingungen und der Ungestörtheit in den Gebäuden (auch während des JVA-Betriebs) kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Fledermäuse die älteren Gebäude eventuell als Sommerquartiere nutzen.

Artenschutz

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Oktober 2010 schließt in einer Relevanzprüfung zunächst das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/ Artengruppen aufgrund der Vegetati-

onsstruktur im Plangebiet aus:

- alle Pflanzenarten
- alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere
- alle wasser gebundenen Insektenarten
- alle Schmetterlingsarten (mangels Wirtspflanzen)
- alle holzbewohnenden Käferarten (mangels geeigneter Laubbäume)
- alle Amphibienarten
- alle Weichtiere

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben Fledermäuse, Reptilien und Vögel.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag benennt 9 Fledermausarten, die aufgrund der Biotopstruktur im Untersuchungsraum potenziell vorkommen können. Fünf davon haben zwar einen für die biogeografische Region in Brandenburg günstigen Erhaltungszustand, jedoch sind alle 9 vorkommenden Arten auf der Roten Liste Brandenburgs, fünf davon auf der Roten Liste Deutschlands.

Eine gezielte Nachsuche in allen zugänglichen Dachstühlen ergab keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen, so dass zumindest größere Sommer- und Winterquartiere ausgeschlossen werden können. Die Gebäude bewohnenden Arten besiedeln allerdings enge Spalten, in denen sie oft schwer nachweisbar sind, so dass einige wenige Individuen nicht ausgeschlossen werden können.

Reptilien konnten auch bei gezielter Nachsuche im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag können 35 europäische Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden, sie sind alle als potenzielle Brutvögel zu betrachten. Vier sind in der Roten Liste Deutschland auf der Vorwarnstufe, zwei davon auf der Roten Liste Brandenburg (Bluthänfling als gefährdet und Feldsperling als Art der Vorwarnliste). Auf der Roten Liste Brandenburg finden sich zusätzlich der Gelbspötter und der Girlitz auf der Vorwarnliste.

4.3.1.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich befindet sich in Innenstadtlage und weist aufgrund seiner vorangegangenen Nutzung eine vergleichsweise geringe Besiedelung auf. Prägend für das Landschaftsbild ist zum einen die Lage „unterhalb“ des Stadtrings. Gleichfalls bestimmend für das Bild von Natur und Landschaft ist der große Anteil an brach gefallenem „verwilderten“ Flächen sowie die mehrgeschossigen Klinkergebäude.

Die Gebäude der ehemaligen JVA unterliegen keinem Denkmalschutz. Dennoch ist die gesamte Anlage als wichtiges Kulturgut einzuschätzen. Der geschichtliche Hintergrund der Anlage ist auch ohne Denkmalschutz für die künftige (Um)Nutzung der Gebäude und Freiflächen zu berücksichtigen.

Für die Erholungs- und Freiraumnutzung hatte das Plangebiet bislang aufgrund seiner ehemaligen Nutzung als Justizvollzugsanstalt keinen Wert. Aktuell werden die Freiflächen des Geländes gelegentlich für Sonderveranstaltungen wie z.B. Konzerte oder Flohmarkt genutzt.

4.3.1.5 Wechselwirkungen

Aus der anthropogen geprägten Flächennutzung ergeben sich infolge eines hohen Versiegelungsgrades entsprechende Vorbelastungen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch Einschränkungen für seine Leistungsfähigkeit.

Es treten allgemein Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Arten und Biotope auf.

Besondere Wechselwirkungen bestehen infolge der Altlasten für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt.

4.3.1.6 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand

Der Umweltzustand im Plangebiet wird aktuell wesentlich durch den geringen menschlichen Nut-

zungsgrad geprägt. Brach gefallene Bereiche, ehemals als Sport- oder Grünflächen der JVA genutzt, haben sich in Abhängigkeit ihres Sukzessionsstadiums und ihrer Unzugänglichkeit zu mehr oder weniger wertvollen Standorten für die heimische Pflanzen- und Tierwelt entwickelt.

Für die Avifauna (Vögel) sowie Fledermäuse ist das Plangebiet aufgrund seines derzeit geringen Störungsgrades im Stadtgebiet von vergleichsweise hoher Wertigkeit. Ebenso stellen die Brachen im Plangebiet in ihrem aktuellen Sukzessionsstadium auch einen potenziellen Lebensraum für die Insektenwelt dar.

Die Vorbelastungen auf der Fläche sind sowohl durch die bestehenden Überbauung bzw. Versiegelung als auch infolge der ehemaligen Nutzung hoch. Über die Hälfte der Fläche ist überbaut bzw. voll versiegelt und steht den Schutzgütern von Natur und Landschaft nicht zur Verfügung. Für Teile der Avifauna und Fledermäuse bieten die leer stehenden Gebäude jedoch Lebensraum, der mit einer Nutzungsaufnahme verloren gehen könnte.

Die Grundwasserbelastung im Bereich des rückgebauten Leichtflüssigkeitsabscheiders sowie das Verbot der Grundwassernutzung durch die Allgemeinverfügung der Stadt Cottbus bilden eine erhebliche Vorbelastungen für Teile des Plangebiets. Der Bereich der ehemaligen Tankstelle ist vollständig sanierbar und stellt somit keine Einschränkung für die Nutzbarkeit der Fläche dar.

Eine weitere Vorbelastung besteht durch die umgebenden Verkehrs- und Gewerbeflächen bzw. deren Lärmemissionen. Diese sind planerisch zu berücksichtigen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

4.3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren

4.3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Verlust an offenen Bodenflächen

Infolge der geplanten Flächeninanspruchnahme kann es zu einer zusätzlichen Versiegelung von bis zu 1.532 qm kommen.

Art der Versiegelung	Bestand		Planung		Zusatzversiegelung	
	in qm	in %	in qm	in %	in qm	in %
überbaubar	10.244	17	25.266	43	15.022	26
versiegelt	18.640	32	6.113	11	-12.527	-21
teilversiegelt	963	2	-	-	-963	-2
offen	28.597	49	27.065	46	-	-
Geltungsbereich	58.444	100	58.444	100	1.532	3

Veränderung des Standortklimas

Im direkten Umfeld kommt es bezogen auf die heutige Nichtnutzung der Flächen außerhalb der ehemaligen Gefängnismauern zu einer Veränderung des Standortklimas durch den Neubau in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten. Sollten im Rahmen dieser Entwicklung Großbäume gefällt und durch Neupflanzungen ersetzt werden, wirkt sich auch dies negativ auf das Kleinklima aus.

Veränderung des Niederschlagsabflusses

Durch die zu erwartende Versiegelung verringert sich bezogen auf die heutige Situation der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung des Niederschlagswassers. Aufgrund eines vergleichsweise hohen Anteils an zu begrünenden Flächen in den Baugebieten besteht jedoch auch mit Umsetzung der Planung grundsätzlich die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.

Veränderung der Biotop- und Artenstruktur

Die im Bereich der Baugebiete bestehenden Vegetationsflächen werden überplant und durch Gemeinschaftsgärten in den Mischgebieten bzw. individuelle Hausgärten in den Allgemeinen Wohnge-

bieten ersetzt.

Im Inneren der ehemaligen JVA wird mit einer Wiederaufnahme von anthropogener Nutzung die Pflege oder Umgestaltung der Grünflächen einhergehen, die in der Regel zu einer Verarmung des Artenspektrums führt. Mit der Wieder- und Umnutzung der leer stehenden Gebäude kann beispielsweise durch den Ausbau von Dachböden Lebensraum für die Fauna verloren gehen.

4.3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zum Bau der Gebäude können Erdarbeiten in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich werden.

Wasserhaltung/ Abfälle/ Abwässer

Aufgrund des Grundwasserflurabstands von über 4 m ist nicht mit der Notwendigkeit zur Grundwasserhaltung zu rechnen. Es ist mit dem Anfall von baubedingten Abfällen und Abwässern zu rechnen.

Lärm/ Luftverunreinigungen

Während der Bauzeit ist bei Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Boden und der Anlieferung von Baustoffen Lärm zu erwarten. Weiterhin führen der Betrieb von Baumaschinen sowie An- und Abtransport zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

4.3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Lärm/ Luftverunreinigungen

Infolge der Entwicklung neuer Baugebiete im Plangebiet steigt insbesondere der Kfz-Verkehr. Es ist mit zusätzlichen Lärmbelastungen und Luftverunreinigungen zu rechnen.

Nutzungsintensität/ Bewegungsunruhe/ Lichtverhältnisse

Mit der Nutzungsintensivierung auf den Flächen ist mit einer Erhöhung der damit verbundenen Störungen (Erhöhung der visuellen Reize insbesondere durch Beleuchtung in der Nacht) zu rechnen.

4.3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

4.3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (v) und Minimierung (m)

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

v1) Festsetzung von Schalldämm-Maßen nach der schützenswertesten Nutzung „Wohnen“

Zum Schutz der künftig im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen werden in den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten Schalldämm-Maße gemäß der am meisten zu schützenden Wohnnutzung festgesetzt.

v2) Erhalt des vorhandenen flächigen Baumbestandes heimischer Arten

Die Ortsbild prägende Baumgruppe im MI 2 ist in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Zur Minimierung der aus einem hohen Versiegelungsanteil resultierenden Beeinträchtigungen werden Stellplätze für PKW sowie deren Erschließung als teilversiegelte Flächen festgesetzt. Ausgenommen davon sind Altlastenflächen.

m1) Festlegung der maximalen Anzahl, Größe und Teilversiegelung von PKW-Stellplätzen

Zur weiteren Minimierung von Versiegelung werden Flächenanteile zur Mindestbegrünung in den Baugebieten sowie der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

m2) Festlegung einer geringen GRZ für die Baugebiete, Staffelung der GRZ in Abhängigkeit von Lage und Grünstruktur

4.3.3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

Nach Vermeidung und Minimierung der erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation verbleiben unvermeidbare Mehrbeeinträchtigungen für alle abiotischen und biotischen Schutzgüter durch eine mögliche zusätzliche Versiegelung im Plangebiet.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ausgenommen ist damit die Überplanung der nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen. Hier ist lediglich der über das bereits zulässige Maß zulässige Eingriff ausgleichspflichtig.

Die Teilfläche WA 6 an der Bautzener Straße wäre nach § 34 BauGB bebaubar. Hier stand bis zur Aufstellung des Bebauungsplans ein viergeschossiger Wohnblock, vergleichbar denen der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Für das WA 6 wird in gleichem Umfang (Baufenster) nunmehr eine Neubebauung zugelassen, so dass es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung, d.h. es zu keinem über das bereits zulässige Maß hinausreichenden Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt.

Gleichfalls aus der Eingriffsbetrachtung ausgenommen, werden die privaten Bestandsgrundstücke (Doppelhäuser) an der so genannten „kleinen Bautzener Straße“, die künftig als Privatstraße bis an die Gartenstraße herangeführt wird.

Damit ergibt sich ein Betrachtungsbereich von rund 54.208 qm für die Eingriffsermittlung.

Gemäß Eingriffsermittlung ergibt sich eine zu kompensierende zusätzliche Versiegelung von 384 qm im oben beschriebenen Betrachtungsbereich der Eingriffsermittlung.

Die Kompensationsmaßnahmen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in den Baugebieten sowie in privaten Grünflächen als Sammelausgleich.

Die private Grünfläche B ist zu entsiegeln (restliche Fundamente) und vollständig als Gehölzfläche zu entwickeln. Das Anpflanzen von flächigen Gehölzpflanzungen bietet Lebensraum für die im Plangebiet vorkommenden Tiere, insbesondere für Vogelarten. Als flächige Großgehölze haben diese Anpflanzungen weiterhin prägenden Einfluss auf das Landschaftsbild und wirken sich positiv auf die Bodenentwicklung sowie das Standortklima aus.

a1) Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen bzw. dichten Gebüschflächen heimischer Arten in der Grünfläche B als Sammelausgleich für Neubebauung und Neuversiegelung in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten

Die private Grünfläche A ist vollständig zu entsiegeln und zu begrünen. Es ist eine Rasenansaat vorgesehen, die durch Bäume und Sträucher ergänzt werden kann. Die Ausgleichswirksamkeit ergibt sich aus dem flächigen Zusammenhang. Während die privaten Hausgärten durch Erschließung und nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen zu ca. 10% „gegliedert“ werden, ist die private Grünfläche vollständig und zusammenhängend zu begrünen.

a2) Anlage einer zusammenhängenden, vollständig zu begrünenden privaten Grünfläche A

Als Kompensationsmaßnahme mit positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter sind 30% der zu begrünenden Grundstücksanteile in den Baugebieten mit Gehölzen (Sträucher, Bäume sind möglich) zu begrünen. Die Kompensationswirkung liegt insbesondere in der Wiederherstellung von Lebensraum für die Avifauna in Form von Trittsteinbiotopen sowie der Schaffung von Grünflächen in den Neubaugebieten.

a3) Quantitative und qualitative flächige Mindestbepflanzung in den Baugebieten

Stellplatzanlagen von mehr als vier PKW-Stellplätzen bilden in der Regel größere versiegelte Flächen, die sich negativ auf das Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt auswirken. Mit standortheimischen Baumpflanzungen, welche neuangelegte Stellplatzanlage gliedern, werden oben genannte Beeinträchtigungen kompensiert.

a4) Anpflanzung von Laubbäumen zur Gliederung von großflächigen Stellplatzanlagen

4.3.4 Umweltprognose

4.3.4.1 „Nullvariante“ (Status-quo-Prognose)

Ausgehend von der im Jahr 2002 erfolgten Nutzungsaufgabe der JVA wäre mit einem weiteren Brachliegen der Liegenschaft oder alternativ mit einer sukzessiven Nachnutzung der Gebäude als Gewerbe- oder Dienstleistungsflächen zu rechnen gewesen. Mit Nachnutzung der Bestandsgebäude wäre eine Wiederaufnahme der Pflege der Freiflächen, d.h. ein Ende der natürlichen Sukzession mit Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna einher gegangen.

Ausgehend von dem Status der Nutzungsaufgabe wäre die Fläche weiter der natürlichen Sukzession unterworfen, die über einen längeren Zeitraum voranschreitend bis zu stadtwaldartigen Flächen auf unversiegeltem Boden führen würde.

4.3.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

Unter Berücksichtigung der in 4.3.2 beschriebenen Umweltauswirkungen sowie der in 4.3.3 dargestellten umweltrelevanten Maßnahmen sind die Auswirkungen der Planungen des B-Planes „Bautzener Straße (eh. JVA)“ wie folgt zu bewerten.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Zum Schutz der im Plangebiet Wohnenden und Beschäftigten vor Verkehrslärm werden für die Misch- und allgemeinen Wohngebiete Schalldämm-Maße für die Gebäude festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Schalldämm-Maße wurden die Vorbelastungen aus den umgebenden Verkehrsflächen sowie dem angrenzenden Gewerbelärm der Lausitzer Rundschau berücksichtigt (vgl. Schalltechnische Untersuchung der Eurofins-AUA GmbH).

Da es sich um eine Lärmprognose für eine städtebauliche Planung handelt, sind die Festlegungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Im Beiblatt dieser DIN sind Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung entsprechend § 50 BImSchG und § 1 BauGB enthalten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Grenzwerte, die zwangsweise einzuhalten sind und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. Ihre Einhaltung bzw. Überschreitung ist jedoch gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz im Interesse gesunder Wohnbedingungen möglichst weitestgehend anzustreben.

Im Ergebnis werden laut Gutachten die Orientierungswerte der DIN 18005 an den zum Stadtring und zur Gartenstraße exponierten Fassaden meist tags und nachts überschritten (vgl. Tabelle zur Lärmbelastung). Für die Lärmpegelbereiche IV bis V werden daher zusätzliche Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile der Gebäude ausgehend von der schützenswertesten Nutzungsart Wohnen festgesetzt. Damit wird den Vorgaben zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet Rechnung getragen. Alternativ wurde eine Verlängerung der Lärmschutzwand am Stadtring durch die Gutachter untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auch ein schallabschattendes Hindernis in einer Gesamtlänge von 215 m und einer Höhe von 3 m über Geländeneiveau (d.h. Niveau des Stadtrings) nicht ausreichend vor Straßenverkehrsräuschen schützen würde. Eine Lärmschutzwand würde zudem nur geringe bis unwesentliche schallabweisende Wirkungen für größere Nachweishöhen (die Berechnung basiert auf Nachweisorten in 4 m Höhe) bedeuten. Es werden daher geeignete Maßnahmen wie Gebäudeanordnung, Grundrissanordnung und bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgeschlagen, um die Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen.

Für die Nutzbarkeit der Freiflächen können die Lärmbelastungen am Tag herangezogen werden. Diese werden in den Mischgebieten sowie den der Lausitzer Rundschau gegenüberliegenden Grundstücken des WA 1_{Lärm}, den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und 5 sowie dem WA 6 an der Bautzener Straße überschritten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1_{Lärm}, WA 4 und WA 5 gilt es durch eine sinnvolle Gebäudeanordnung oder alternativ durch eine Lärm mindernde Gestaltung in den Außenanlagen eine attraktive Nutzbarkeit der Gärten zu ermöglichen. Die Freiflächen des WA 6 werden aufgrund des geplanten Mietwohnraums voraussichtlich weniger intensiv genutzt. Dennoch ist auch hier durch eine entsprechende Gestaltung die Attraktivität und Nutzbarkeit der Gemeinschaftsfläche

anzustreben. Für die künftig mit Einzel- oder Doppelhäusern bestandenen Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 2.1, WA 3 und WA 3.1 gibt es keine Überschreitung der Orientierungswerte tags.

Die im Plangebiet vorhandenen Altlastenflächen stellen in ihrer ausgewiesenen Nutzung keine Gefahr für die im Plangebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung dar. Die im WA 3 liegende Altlast (unterirdische Tanks) ist gemäß Gutachten bzw. Vorgaben der Unteren Abfall- sowie Wasserbehörde zu sanieren. Die noch vorhandenen Tanks sind zu leeren, zu reinigen und nach Sachverständigenprüfung offiziell stillzulegen. In Abhängigkeit der nachfolgenden Nutzung/Bebauung sind die Tanks zu heben oder ggf. zu verfüllen. Durch eine ordnungsgemäße Bergung der Bodentanks ist von keiner Nutzungseinschränkung auszugehen - auch für eine sensible Nutzung, wie das Wohnen besteht dann keine Einschränkung. Die entsprechende Stilllegungsanzeige ist der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die Fläche mit dem Grundwasserschaden liegt zum überwiegenden Teil in der privaten Grünfläche B, die nicht öffentlich zugänglich und auch nicht zur Gartennutzung ausgewiesen ist. Vielmehr ist die Fläche mit einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt und wird dicht mit Großgehölzen bepflanzt. Zum Schutz der Pflanzung sowie zum Schutz der Anwohner sollte die Fläche eingezäunt werden. Der im Mischgebiet MI 2 liegende Teil der Altlastenfläche, sollte zum Schutz der Bewohner als Stellplatzfläche versiegelt werden.

Die außerhalb des Plangebietes verursachte Grundwasserbelastung durch den ehemaligen Potsdamer Chemikalienhandel bedingt ein Verbot der Grundwassernutzung in Teilen des Plangebietes per Allgemeinverfügung. Damit wird dem Schutz der Bevölkerung Rechnung getragen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Bei Verwirklichung des B-Plans kommt es infolge einer innenstadttypischen intensiven Nutzung und Versiegelung zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen.

Nach Durchführung der Minimierungsmaßnahmen mittels Festsetzung von Anteilen nicht überbaubarer Flächen verbleiben zusätzliche Beeinträchtigungen im Vergleich zur Ausgangssituation für die Schutzgüter Wasser und Boden, die über zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zu kompensieren sind.

Der Grundwasserschaden durch die im Grundwasser befindlichen LCKW konnte bislang nicht abschließend dem ehemaligen Leichtflüssigkeitsabscheider zugeordnet werden. Die in den vergangenen Jahren durchgeführten Beprobungen weisen zwar abnehmende Werte für die leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe auf, das Niveau (die Überschreitung der zulässigen Grenzwerte) ist jedoch nach wie vor sehr hoch. Von Seiten der zuständigen Fachbehörden wird ein 6-jähriges Monitoring vorgeschlagen oder alternativ könnten weitere Untersuchungen durchgeführt werden, um die Kontaminationsquelle eindeutig zu lokalisieren.

Als weitere Belastung des Wasserhaushalts im Plangebiet kommt die Kontaminierung des Grundwassers durch den ehemaligen Potsdamer Chemikalienhandel hinzu. Die Quelle befindet sich jedoch außerhalb des Plangebietes im Bereich des heutigen Parkplatzes am Stadtring (Parzellenstraße).

Klima/ Lufthygiene

Mit der Umsetzung des B-Plans kann der klimatisch wirksame Baumbestand erhalten oder ersetzt werden, die nachteilige Auswirkungen aus dem hohen Versiegelungsanteil anteilig kompensieren. Ebenso kann sich der zu begrünende Flächenanteil in den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten mittels geeigneter Pflanzungen mit einem hohen Biovolumen klimatisch positiv auswirken. Eine positive Auswirkung auf die lufthygienische Belastung durch den Stadtring hat die flächige Gehölzpflanzung in Anschluss an das Stadtwäldchen außerhalb des Plangebiets. Die dichten walدارtigen Bestände mit einem hohen Biovolumen filtern die Luft und wirken damit positiv auf die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete. Insgesamt ist die lufthygienische Situation dennoch als belastet zu bewerten. Ein Rückgang der Belastung kann mittel- bis langfristig durch eine verkehrstechnische Entlastung der Innenstadt sowie durch modernere Fahrzeuge erreicht werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist die maximale Versiegelung auf den Bestand festgesetzt. Aufgrund

des vorliegenden Nutzungskonzeptes ist davon auszugehen, dass die bestehenden Grünflächen weitestgehend erhalten bleiben, so dass von keinem nennenswerten Verlust von klimatisch wirksamen Biovolumen auszugehen ist. Sollten größere KfZ-Stellplatzanlagen auf vorhandenen unversiegelten Freiflächen entstehen, sind diese mit Bäumen zu gliedern, die sich positiv auf Klima sowie Lufthygiene am Standort auswirken. Die Neuversiegelung wäre zusätzlich durch eine entsprechende Entsiegelung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu kompensieren. Exakte Prognosen sind jedoch derzeit aufgrund der fehlenden Freiflächenplanung nicht möglich.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Mit der Entwicklung gemäß Bebauungsplan gehen folgende Veränderungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere infolge der Neuordnung im Gebiet einher.

	Bestand	Planung
Biotoptypen hoher Wertigkeit:	560 qm	4.498 qm
Biotoptypen mittlerer Wertigkeit:	21.552 qm	6.166 qm
Biotoptypen geringer Wertigkeit:	3.113 qm	14.356 qm
Biotoptypen ohne Wert (für die Flora):	28.804 qm	28.509 qm

Infolge der Umnutzung des ehemaligen inneren JVA-Geländes sowie der Neubebauung auf den Flächen außerhalb der Mauer kommt es zu einem hohen Verlust an ruderalen Brachen mittlerer Wertigkeit. Diese werden teilweise durch Neuanpflanzungen von Sträuchern in den Privatgärten kompensiert. Der überwiegende Teil der neu anzulegenden Privatgärten wird jedoch auch dauerhaft aufgrund von Nutzungs- und Pflegeintensität einen geringeren ökologischen Wert haben. Neuer hochwertiger Lebensraum wird durch die flächige Gehölzpflanzung im Norden des Plangebiets (Grünfläche B) geschaffen.

Insgesamt steht auch nach Wiederaufnahme der Pflege bzw. Neuanlage von Grünflächen ein vergleichsweise hoher Anteil an gut strukturierten Flächen für Flora und Fauna zur Verfügung, so dass es zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen der biotischen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften der Flora und Fauna durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommen wird. Besonders geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten in Form einer Potenzialanalyse vor. Die im Plangebiet vorkommenden besonders geschützten Tiergruppen nach europäischen Recht (die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten) beschränken sich auf vergleichsweise häufige Vogelarten sowie auf potenzielle kleinere Vorkommen von Gebäude bewohnenden Fledermausarten. Reptilien wurden nicht gefunden. Alle weiteren Tiergruppen konnten aufgrund der Bestandssituation ausgeschlossen werden.

Baubedingte Tötungen oder erhebliche Störungen von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase können durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Wochenstubezeit der Fledermäuse (Anfang April bis Ende August) bzw. Brutzeit (März bis August) ausgeschlossen werden. Durch Abriss- oder Sanierungsarbeiten kann es jedoch zu Lebensraumverlusten (Quartier/Revierverslusten) kommen.

Als Ausweichquartiere können Fledermauskästen, vorgezogen als funktionserhaltende Maßnahme, angebracht werden, um die lokale Population der Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen. Diese speziell auf einzelne Arten zugeschnittenen Kästen sind an geeigneten Stellen in der unmittelbaren Umgebung anzubringen. Die Maßnahme ist in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Cottbus nach Überprüfung der vorkommenden Arten vor Baubeginn an den betroffenen Gebäuden durchzuführen.

Die im Plangebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind in Freibrüter sowie Gebäudebrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten und in Brutvogelarten der Gehölze und Gebäude mit festen Niststätten zu unterscheiden.

Baubedingte Tötungen oder erhebliche Störungen von Tieren während der Fortpflanzungs- und Auf-

zuchtphase können durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (März bis Ende August) ausgeschlossen werden. Die durch den B-Plan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine vorübergehende Störung dar, die während der Brut- und Aufzuchtzeit zu Verbotstatbeständen führt. Die meisten im Untersuchungsgebiet vorkommenden bzw. potentiell vorkommenden Vogelarten sind in Brandenburg vergleichsweise häufig, so dass von einem guten Erhaltungszustand der lokalen Population auszugehen ist.

Ausgenommen davon ist der Mauersegler, der geeignete Brutstätten jedes Jahr wieder besetzt und dessen Bestand in Brandenburg rückläufig ist. Das Gutachten geht von bis zu 5 Brutpaaren aus, da die hohen Gebäude von 10-15 Tieren umflogen wurden. Sollte der hohe Gebäudekomplex der ehemaligen JVA saniert werden (Fassaden- und/oder Dachstuhl) könnte es zum Verlust von mehreren Brutplätzen des Mauerseglers kommen. Damit wäre ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gegeben. Aufgrund des rückläufigen Bestands der Art in Brandenburg wäre mit dem Verlust eines Fortpflanzungshabitats für möglicherweise 5 Brutpaare eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustands der lokalen Population gegeben.

Damit eine Ausnahme vom Verbotstatbestand gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben ist, müssen für die Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands unbedingt vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Dies ist grundsätzlich durch die Schaffung von neuen Brutplätzen in Form von Nistkästen an geeigneten Stellen im Plangebiet oder der Umgebung möglich. Diese sind aber erst erforderlich, wenn tatsächlich Sanierungsmaßnahmen an der Fassade oder den Dachstühlen vorgenommen werden.

In der Gesamtbetrachtung stehen der Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich keine Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen, die nicht mittels Vermeidungsmaßnahmen wie einer Bauzeitenregelung oder vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) überwindbar sind.

Die konkrete Beauftragung erfolgt im Zulassungsverfahren mit der Baugenehmigung bzw. im Rahmen der Bauanzeige. Ein möglicherweise erforderliches Monitoring wird ebenfalls im Rahmen des Zulassungsverfahrens festgelegt. Die Tötung von Einzelexemplaren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie die Störung (§ 42 Abs. 1 Nr. 21 BNatSchG) ist durch eine zeitliche Steuerung der Baumaßnahme (außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 15. April) zu vermeiden. Diese zeitliche Regelung wird gleichfalls im Zulassungsverfahren bestimmt.

Damit sind die Voraussetzungen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte für die besonders geschützten europäischen Vogelarten sowie Fledermäuse erfüllt und der B-Plan kann vollzogen werden.

Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Neuausweisung von innerstädtischen Wohn- und Mischgebieten auf historisch bedeutsamen Flächen beeinträchtigt die geschichtliche Prägung des Vollzugsbereichs der ehemaligen JVA nicht.

Infolge einer Ausweisung von Baufeldern, die zwischen dem eingefriedeten inneren JVA-Gelände und der umgebenden Bebauung vermitteln, wird die sich künftig der Öffentlichkeit öffnende ehemalige Justizvollzugsanstalt in den Stadtkontext integriert.

Der innere Komplex der ehemaligen JVA wird durch die Nutzung durch den Menschenrechtszentrum Cottbus e.V. als Gedenkstätte und damit als öffentliches Kulturgut gesichert.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen unter den Schutzgütern liegt hier in der Beibehaltung des Versiegelungsgrades bzw. der Umnutzung der Kerngebäude. Infolgedessen werden wichtige Boden-, Wasserhaushalts- und Klimafunktionen dauerhaft im Innenstadtbereich gesichert. Es kommt durch die Umstrukturierung zu Ver- und Entsiegelungen, die auch zum Verlust von Lebensraum für Biotop und Arten führen. Diese werden mittelfristig durch die Neuanlage von Grünflächen kompensiert.

Diese für alle betrachteten Schutzgüter nachteiligen Auswirkungen können soweit kompensiert werden, dass sie zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zur Vergleichssituation aus dem Jahr 2002 vor Nutzungsaufgabe der eh. JVA führen.

4.3.5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Die vorliegende städtebauliche und grünplanerische Konzeption ist das Ergebnis von intensiven Abstimmungsprozessen zwischen der Stadt und dem Haupteigentümer des eh. JVA-Geländes sowie dem Menschenrechtszentrums Cottbus e.V. und der GWG „Stadt Cottbus“ eG. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden mehrere Varianten erstellt und geprüft, wobei es sich dabei um unterschiedliche Nutzungsszenarien handelte.



Abbildungen 13:
Variante 1 der Vorplanung

Variante 1

- Überarbeitung des Investorenkonzeptes (Überprüfung und Optimierung)
- Erhalt der JVA und geplante, aber abgemilderte Nutzung
- Einfamilienhäuser im Umfeld
- zwei Durchgangsstraßen als Ost-West-Verbindung
- Sekundärnetz aus Fuß- und Radwegen zur Durchquerung in Nord-Süd-Richtung



Abbildungen 14:
Variante 2 der Vorplanung

Variante 2

- weniger intensiv genutzter Innenbereich mit reduziertem Nutzungsspektrum
- Teilabriss des JVA-Standortes und Dreiteilung des Gesamtgebietes
- nördlicher Bereich altersgerechtes Wohnen in größeren Baukörpern
- mittlerer Bereich (eh. JVA-Gebäude) Hostelnutzung gepaart mit Gedenklandschaft
- südlicher Bereich Ergänzung des Quartiers Ottilienstr. mit Geschosswohnungsbau



Abbildungen 15:
Variante 3 der Vorplanung

Variante 3

- Abriss der gesamten Haftanstalt
- etappenweise Rückbau oder Erhalt einzelner Gebäude möglich
- Geometrie der eh. JVA im Stadtgrundriss erkennbar lassen
- evtl. erhaltene Mauerteile kombiniert mit einem Freifächensystem als Gedenkort
- Neubebauung mit Einfamilienhäusern

Im Zuge der Variantenuntersuchung wurde der Variante 1 aufgrund des besten Nutzungsspektrums und dem vergleichsweise moderaten Eingriff in Natur und Umwelt der Vorzug gegeben. Sie bildete

die Grundlage für die weitere Planung.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens, nach der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung, deutete sich der weiter oben beschriebene Eigentumswechsel an, der auf die Planungskonzeption erhebliche Auswirkungen hat. Der Menschenrechtszentrum Cottbus e.V. wird den Kernbereich der Haftanstalt mit den Hafthäusern vom Privatbesitzer kaufen. Die Voraussetzungen für den Erwerb der Haftanstalt und die Finanzierung sind gesichert und werden vom Land Brandenburg und der Stadt Cottbus befürwortet und unterstützt.

4.4 Prüfmethoden

4.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern Mensch, biotische und abiotische Naturhaushaltfaktoren sowie Landschaftsbild und Erholungsvorsorge einschließlich der Sach- und Kulturgüter und der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander wurde auf den Geltungsbereich des B-Planes begrenzt. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge (z.B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz etc.) im Stadtgebiet. Es konnten auch keine direkt angrenzenden Schutzgebiete nachgewiesen werden, die eine Ausweitung des Untersuchungsraumes erforderlich machen würde.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden keine Hinweise und Anregungen zur Ausweitung des Untersuchungsraumes abgegeben.

4.4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Biotoptypenkartierung nach Kartierschlüssel des Landes Brandenburg durchgeführt. Bezüglich der Fauna liegt ein Artenschutzfachliches Gutachten vor. Zusätzlich wurde das Informationsangebot aus dem LUIS des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg genutzt. Zum Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

4.4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Das Lärmschutzgutachten wurde auf der Grundlage eines inzwischen verworfenen städtebaulichen Investorenkonzeptes erstellt. Für einige Baugebiete des Plangebiets liegen keine Nachweisorte vor, sondern es wurden Ausbreitungskarten für die Lärmarten tags wie nachts zugrundegelegt, um die Lärmpegelbereiche festzulegen und die Baugebiete mit entsprechenden Festsetzungen zu untersetzen (vgl. Kapitel 3.4.6).

Weiterhin liegen für die Altlastenflächen keine abschließenden Untersuchungen vor. Für die Nutzbarkeit der Flächen wurde daher u.a. auf Aussagen von Fachbehörde aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zurückgegriffen.

Der vorliegende Fachbeitrag zum Artenschutz schätzt das im Plangebiet vorkommende Artenpotential ab, ohne dass genaue Kenntnisse über die Anzahl der einzelnen Individuen bzw. Quartiere/ Reviere einzelner Arten vorliegen.

Da nach gegenwärtigem Kenntnisstand der überwiegende Teil des älteren Gebäudebestandes erhalten wird und insbesondere für die alte Justizvollzugsanstalt zunächst keine Sanierung geplant ist, ist es sinnvoll eine genauere Untersuchung für die Arten und Anzahl der Fledermäuse sowie der Gebäudebrüter mit festen Niststätten auf den tatsächlichen Zeitpunkt der Bauarbeiten in das Zulassungsverfahren abzuschichten. Für alle anderen europäischen Brutvogelarten wurde nachgewiesen, dass mittels Bauzeitenregelung Tötungen und erhebliche Störungen während der Brutzeit vermieden werden können und ein möglicher Revierverlust zu keiner erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen würde.

4.4.4 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete

Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt besonders im Hinblick auf unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen.

Im Hinblick auf die bekannten Altlasten besteht für die betroffenen Flächen das Erfordernis zur Überwachung. Diese ist mittels anerkannter Prüfmethoden von Fachkräften möglichst im Vorfeld des Eingriffs durch Erdarbeiten durchzuführen, kann ggf. auch baubegleitend erfolgen.

Zur Kontrolle des Erfolgs der umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung, dem zugeordneten Ausgleich und Ersatz der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie der vorgesehenen CEF-Maßnahmen werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Zulassungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde und der Stadt Cottbus überwacht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) im Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die Abnahme der Fertigstellungspflege erfolgt nach 1 Jahr, die der Entwicklungspflege nach 2 Jahren. Eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren 3 Jahren erfolgen.

4.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 i. Verb. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird in den Landschaftspflegerischen Begleitplan integriert. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ausgenommen ist damit die Überplanung der nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen. Hier ist lediglich der über das bereits zulässige Maß zulässige Eingriff ausgleichspflichtig. Infolgedessen sind für den Geltungsbereich des B-Plans „Bautzener Strasse (eh. JVA)“ die Flächen, welche nach § 34 BauGB zu bewerten sind, von denen die nicht nach § 34 BauGB zu bebauen sind, abzugrenzen.

Die Teilfläche WA 6 an der Bautzener Straße wäre nach § 34 BauGB bebaubar. Hier stand bis zur Aufstellung des Bebauungsplans ein viergeschossiger Wohnblock, vergleichbar denen der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Für das WA 6 wird in gleichem Umfang (Baufenster) nunmehr eine Neubebauung zugelassen, so dass es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung, d.h. zu keinem über das bereits zulässige Maß hinausreichenden Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt.

Gleichfalls aus der Eingriffsbetrachtung ausgenommen werden die privaten Bestandsgrundstücke (Doppelhäuser) an der so genannten „Kleinen Bautzener Straße“, die künftig als Privatstraße bis an die Gartenstraße herangeführt wird.

Damit ergibt sich ein Betrachtungsbereich von rund 54.208 qm für die Eingriffsermittlung. Geltungsbereich Bebauungsplan: 58.444 qm abzgl. WA 6: 1.914 qm abzgl. Privatgrundstücke Einzelhäuser: 2.322 qm = 54.208 qm

Die Eingriffsermittlung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima erfolgt über den Vergleich des Versiegelungsgrades in Bestand und Planung.

Art der Versiegelung	Bestand		Planung		Zusatzversiegelung	
	in qm	in %	in qm	in %	in qm	in %
überbaubar	9.685	18	23.942	44	14.257	26
versiegelt	18.156	33	5.246	10	-12.910	-23
teilversiegelt	963	2	-	-	-963	-2
offen	25.404	47	25.020	46	-	-
Geltungsbereich	54.208	100	54.208	100	384	1

Eine zusätzliche Versiegelung von 1% (384 qm) wird zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter führen. Die Neuanlage von über 3.000 qm Gehölzpflanzung kompensiert die vergleichsweise geringe zusätzliche Versiegelung (vgl. HVE Brandenburg).

Die Eingriffsermittlung für die biotischen Schutzgüter Flora, Fauna bzw. Arten und Lebensräume erfolgt über den Vergleich der Biotoptypen und deren Wertstufen in Bestand und Planung.

Biotoptyp (Biotoptypennummer)	Wertstufe	Bestand	Planung
Baumbestand älter, heimisch (0715211, 0715311, 0714211)	hoch	560 qm	560 qm
Flächige Gehölzneupflanzung standortheimischer Arten (071321)	hoch	-	3.938 qm
Ruderaler Brachen der Siedlungsbiotope, ruderaler Grasfluren, Gehölze älter nichtheimisch bzw. Gehölze jünger heimisch und nichtheimisch (032001, 12321, 12271, 0715112, 071423, 0715273, 0715313)	mittel	21.552 qm	6.166 qm
Siedlungsbiotope, wenig strukturiert (05162, 12332, 12261)	gering	3.113 qm	14.356 qm
Siedlungsbiotope, jedoch deren anteilige Überbauung und Versiegelung sowie Straßen, Parkplätze (12271, 12261, 12322, 12332, 12600)	ohne Wert	28.804 qm	29.188 qm
Gesamtfläche		58.444 qm	58.444 qm

Infolge der Umnutzung des ehemaligen inneren JVA-Geländes sowie der Neubebauung auf den Flächen außerhalb der Mauer kommt es zu einem hohen Verlust an ruderalen Brachen mittlerer Wertigkeit. Diese werden teilweise durch Neuanpflanzungen von Sträuchern in den Privatgärten kompensiert.

Der überwiegende Teil der neu anzulegenden Privatgärten wird jedoch auch dauerhaft aufgrund von Nutzungs- und Pflegeintensität nur einen geringen ökologischen Wert haben.

Neuer hochwertiger Lebensraum wird durch die flächige Gehölzpflanzung im Norden des Plangebiets geschaffen.

	Bestand	Planung
Biotoptypen hoher Wertigkeit:	560 qm	4.498 qm
Biotoptypen mittlerer Wertigkeit:	21.552 qm	6.166 qm
Biotoptypen geringer Wertigkeit:	3.113 qm	14.356 qm
Biotoptypen ohne Wert (für die Flora):	28.804 qm	28.509 qm

Insgesamt steht auch nach Wiederaufnahme der Pflege bzw. Neuanlage von Grünflächen ein vergleichsweise hoher Anteil an gut strukturierten Flächen für Flora und Fauna zur Verfügung, so dass es zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen der biotischen Schutzgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommen wird.

Die Kompensationsmaßnahmen werden den Baugebieten sowie dem neu zu bauenden Anteil der privaten Erschließungsflächen zugeordnet.

4.6 Zusammenfassung

Das städtebauliche Konzept als Grundlage des B-Plans sieht eine Mischnutzung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe in innerstädtischer Lage vor. Einen notwendigen Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen bilden die festgesetzten immissionswirksamen Luftschalldämm-Maße an definierten Außenbauteilen der Gebäude.

Für die Gemeinbedarfsfläche liegt ein Nutzungskonzept vor, welches den Gebäude- und Freiflächenbestand im Wesentlichen bestätigt und zum „Menschenrechtszentrum eh. JVA Cottbus“ umnutzt.

Infolge des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Versiegelung von 384 qm durch Bebauung, Er-

schließung und Stellplatzflächen als Eingriff zu bewerten. Als Ausgleich werden private Grünflächen und zu begrünende Grundstücksanteile dem Eingriff als Ausgleich zugeordnet. Die zugeordneten Kompensationsflächen befinden sich in Privateigentum. Sie sind vertraglich dauerhaft zu sichern.

Ein möglicher Verlust von klimatisch wirksamen Laubbäumen wird mit der Festsetzung einer Mindestzahl an großkronigen Bäumen im Plangebiet kompensiert.

Für die Altlasten besteht bei geplanten Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen das Erfordernis zur Überwachung.

Zum Schutz der Avifauna und potenziell im Plangebiet anzutreffender Fledermäuse wurde die Möglichkeit vorgezogener funktionserhaltender Maßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft nachgewiesen, die vor Abriss des jeweiligen Gebäudes durchzuführen sind. Zusätzlich wird auf das Erfordernis einer Bauzeitenregelung im Zulassungsverfahren hingewiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Konversionsfläche handelt, durch deren Umnutzung innerstädtisches Wohnen (außerhalb der ehemaligen Gefängnismauern) und öffentliches Gedenken (innerhalb der ehemaligen Gefängnismauern) ermöglicht wird.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Für das ehemalige Verwaltungsgebäude im Nordosten des Plangebietes wurde während des Aufstellungsverfahrens eine Baugenehmigung zur Umnutzung und Umbau in ein Wohngebäude nach § 34 BauGB erteilt.

Die privaten Wohndoppelhäuser im Süden werden in ihrer Art und Maß der Nutzung bestätigt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.

Alle weiteren Gebäude stehen größtenteils leer oder werden als temporäre Lagerflächen genutzt.

Die gegenwärtige Nutzung der ehemaligen Mannschaftsunterkunft durch das Menschenrechtszentrum wird sich durch den anstehenden Grundstückswechsel in naher Zukunft in den inneren Bereich der ehemaligen JVA verlagern, was durch den Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt wird.

5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚Bautzener Straße (eh. JVA)‘ auf die Umwelt sowie die Möglichkeiten eines Ausgleichs für die vorgesehenen Eingriffe werden im Rahmen des Umweltberichtes (siehe Kapitel 4) näher untersucht und betrachtet.

Nach Berücksichtigung des Vermeidungsgrundsatzes, Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verbleibt **kein Ausgleichsdefizit** für die Umwelt.

5.3 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung nach dem BauGB sind nicht erforderlich.

5.4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5.4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Bauflächen sind sehr großflächig parzelliert, die Zahl der Grundstückseigentümer ist überschaubar, so dass eine Teilung der großen Grundstücke in Einzelgrundstücke dem privaten Eigentümer überlassen bleibt. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

5.4.2 Erschließung gem. § 123 BauGB

Der Ausbau der Gartenstraße wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes nicht geregelt. Der Bebauungsplan berücksichtigt für die Gartenstraße jedoch eine angemessene Verkehrsraumbreite von 10 Metern, welche bei einem zukünftigen Ausbau zur Herstellung eines vorschriftsgemäßen Straßenquerschnittes notwendig wird.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Grunderwerbe in einer Größenordnung von rund 320 qm durch die Stadt Cottbus notwendig.

Der Neubau der Planstraße („kleine Bautzener Straße“) im Süden des Geltungsbereichs erfolgt auf der Grundlage der festgesetzten privaten Verkehrsfläche durch den Privateigentümer. Dafür notwendige Grundstückszukäufe obliegen dem Träger der Straßenbaumaßnahme.

5.4.3 Maßnahmen für den Naturschutz gem. § 135a BauGB

Für den Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sind nach den Festsetzungen des B-Planes

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und
- Bindungen für das Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern erforderlich.

Die festgesetzten Maßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

5.5 Kosten und Finanzierung

Die Durchführung und Finanzierung der sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Baumaßnahmen obliegt den privaten Grundstückseigentümern.

Der Stadt Cottbus entstehen lediglich Kosten für den Grunderwerb (Straßenausbau) im Bereich der Gartenstraße. Der Zeitraum für die Durchführung der Straßenbaumaßnahmen ist derzeit nicht konkret bestimmbar.

6 VERFAHREN

6.1 Aufstellungsbeschluss

Am 25.06.2008 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bautzener Straße (eh. JVA)“ gefasst, der Beschluss wurde im Amtsblatt 07/2008 der Stadt Cottbus am 12.07.2008 bekannt gemacht.

6.2 Scoping

Am 15.10.2008 wurde bei einem Scopingtermin der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erörtert. Zu diesem Termin waren Vertreter des Landesumweltamtes, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sowie des Fachbereichs Grün- und Verkehrsflächen anwesend.

Als Planungsstand wurde das Investorenkonzept des Haupteigentümers vorgestellt. Die Erkenntnisse des Scopings sind in die weitere Planung eingeflossen.

6.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, wurden mit Schreiben vom 04.09.2009 von der Planung unterrichtet. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens äußerten sich 23 Träger zum Bebauungsplan.

Die Stellungnahmen betrafen folgende Sachverhalte:

- Auskünfte über Leitungsverläufe und mögliche Neuanschlüsse unterschiedlicher Medien
- Verzicht auf Bebauung mit EFH im unmittelbaren Bereich des Stadtrings
- Belange des besonderen Artenschutzes
- die neben der Gartenstraße vorhandenen Seitenstreifen sind als Bestandteil der rechtlich-öffentlichen Straße zu erhalten
- Stellplätze für die Nutzung im JVA-Inneren gilt es zu sichern, Klärung des Gästeverkehrs der EFH
- keine Grünfläche soll als öffentliche Fläche ausgewiesen werden
- Allgemeinverfügung zum Grundwasser ist zu beachten
- gefahrlose Befahrbarkeit der Planstraßen durch 3achsiges Müllfahrzeug
- zentraler Altglasstandort und Sammelplatz für Wertstoffverfassung ist im Plangebiet vorzusehen
- Altlasten, eh. Tankstelle und Leichtflüssigkeitsabscheider
- Kampfmittelverdachtsfläche
- Aussagen über Lufthygienesituation und Berücksichtigung BNatSchG im Umweltbericht
- Konfliktpotential für die EFH entlang der Gartenstraße aufgrund Nachtwertüberschreitung Gewerbelärm

6.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet (Vorentwurf) mit Stand vom 21.08.2009 wurde mit seinen voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am 27.08.2009 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Termin wurde im Amtsblatt 08/2009 der Stadt Cottbus am 04.07.2009 angekündigt.

Sowohl die anwesenden Bürger als auch die eingereichten Stellungnahmen befürworten eine Neuordnung des Gebietes und eine Beseitigung der städtebaulichen Missstände.

Die mündlichen und schriftlichen Stellungnahmen der Bürger betrafen folgende Sachverhalte:

- Überprüfung der Möglichkeit eines Gehweges an der Ostseite der Gartenstraße
- Wunsch nach Abriss der Gefängnismauer
- neue Nutzungen sollen keinen dauerhaften Lärm generieren
- Vorschlag zur Änderung der Verkehrsführung (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Befürwortung zur Neuordnung und Beseitigung der städtebaulichen Missstände
- Erhalt des Großteiles der JVA verhindert grundlegende Neugestaltung des Gebiets
- ausreichender Lärmschutz an der Gartenstraße gegenüber der LR wird angezweifelt
- ein umfassender Ausbau der Anbindung an die Gartenstraße und eine verkehrstechnisch optimierte Führung der Planstraße A soll untersucht werden

- Parktaschen entlang der Gartenstraße vor den geplanten Doppelhäusern erscheinen notwendig
- Verschlechterung der Zufahrtssituation für die LR ist nicht hinnehmbar

Die Hinweise der Bürger flossen, soweit sie für das Bauleitverfahren relevant waren, in die weitere Bearbeitung ein.

7 FACHGUTACHTEN, UNTERSUCHUNGEN

Begleitend und auch im Vorfeld des Bebauungsplans wurden die folgenden Gutachten und Untersuchungen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen und werden in den einzelnen Kapiteln erläutert.

- „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Bautzener Straße (ehem. JVA) auf dem Gebiet der Stadt Cottbus (Brandenburg)“
vom Oktober 2010
erstellt durch LUTRA Büro für Umweltplanung, Cottbus
- „Das Zuchthaus Cottbus - Die Geschichte einer überwiegend politischen Gefangenen vorbehaltenen Strafvollzugsanstalt“
Endbericht vom Juni 2009
erstellt durch die FU-Berlin unter Leitung von Prof. Dr. Klaus Schroeder
- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Cottbus, Bautzener Straße (ehemalige JVA)“
vom 12.12.2008
erstellt durch Eurofins-AUA GmbH, Niederlassung Cottbus
- „Orientierende Untersuchung des Bodenkompartiments - Weiterführende Untersuchung des Grundwassers“
vom 05.06.2008
erstellt durch pro terra GbR, Cottbus
- „Kostenprognose zum Sanierungsaufwand - Ehemalige Justizvollzugsanstalt (JVA) Cottbus, Bautzener Straße“
vom 25.09.2006
erstellt durch Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro (LMI), Welzow
- „Anforderungskatalog zur Minimierung des Vermarktungsrisikos aufgrund von Bauschadstoffen und schädlichen Bodenveränderungen - Ehemalige Justizvollzugsanstalt (JVA) Cottbus, Bautzener Straße“
vom 27.04.2005
erstellt durch Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro (LMI), Welzow

8 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 17])

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BnatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) am 1.3.2010 in Kraft getreten

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) zuletzt geändert am 15. Juli 2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 1)

Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II S. 553) geändert am 21. Dezember 2009

9 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abbildung 01** Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bautzener Straße (eh. JVA)“ in der nördlichen Spremberger Vorstadt, ohne Maßstab
Quelle: **keller mayer wittig** | architekten stadtplaner bauforscher
- Abbildung 02** heutiger Stadtgrundriss Cottbus, ohne Maßstab
Quelle: **keller mayer wittig** | architekten stadtplaner bauforscher
- Abbildung 03** Luftbild des Gebietes
<http://www.bing.com/maps/>, zugegriffen am 02.10.2008
- Abbildung 04** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus, 2004
Quelle: **Stadt Cottbus, Stadtplanungsamt**
- Abbildung 05** Konzept des Haupteigentümers
Quelle: **Haupteigentümer**
- Abbildung 06** Variante 1 der Vorplanung
Stand: 20.01.2009
Quelle: **keller mayer wittig** | architekten stadtplaner bauforscher
- Abbildung 07** Variante 2 der Vorplanung
Stand: 20.01.2009
Quelle: **keller mayer wittig** | architekten stadtplaner bauforscher
- Abbildung 08** Variante 3 der Vorplanung
Stand: 20.01.2009
Quelle: **keller mayer wittig** | architekten stadtplaner bauforscher
- Abbildung 09** Städtebauliche Konzeption
Stand: 25.11.2010
Quelle: **keller mayer wittig** | architekten stadtplaner bauforscher
- Abbildung 10** Schattenstudie für MI 1.1, Tagessimulation Dezember
Quelle: **keller mayer wittig** | architekten stadtplaner bauforscher
- Abbildung 11** Versiegelungsgrad , ohne Maßstab
Stand: 08.07.2009
Quelle: **Dipl.-Ing. Martina Faller**
- Abbildung 12** Biotoptypen
Stand: 08.07.2009
Quelle: **Dipl.-Ing. Martina Faller**
- Abbildung 13** Variante 1 der Vorplanung
Stand: 20.01.2009
Quelle: **keller mayer wittig** | architekten stadtplaner bauforscher
- Abbildung 14** Variante 2 der Vorplanung
Stand: 20.01.2009
Quelle: **keller mayer wittig** | architekten stadtplaner bauforscher
- Abbildung 15** Variante 3 der Vorplanung
Stand: 20.01.2009
Quelle: **keller mayer wittig** | architekten stadtplaner bauforscher

10 ANHANG

Plan 01	„Eigentumsverhältnisse“ vom 08.01.2008 im Maßstab 1:1.500
Plan 02	„Gebäudebestand“ vom 08.01.2008 im Maßstab 1:1.500
Plan 03	„Lage der Objekte mit Kennzeichnung hoher und sehr hoher Vermarktungsrisiken“ vom 27.04.2005, Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro (LMI) aus „Kostenprognose zum Sanierungsaufwand - Ehemalige Justizvollzugsanstalt (JVA) Cottbus, Bautzener Straße“ vom 25.09.2006
Plan 04	„Leitungsbestand“ vom 28.08.2008 im Maßstab 1:1.500
Plan 05	„Versiegelung im Plangebiet“ vom 08.07.2009 im Maßstab 1:1.500
Plan 06	„Biotoptypen im Plangebiet“ vom 08.07.2009 im Maßstab 1:1.500
Plan 07	„Eigentumsverhältnisse (geplant)“ vom 18.10.2010 im Maßstab 1:1.500
Plan 08	„Städtebauliche Konzeption“ vom 25.11.2010 im Maßstab 1:1.500

**„Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente“
aus Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus vom Mai 2008
Seite 153**

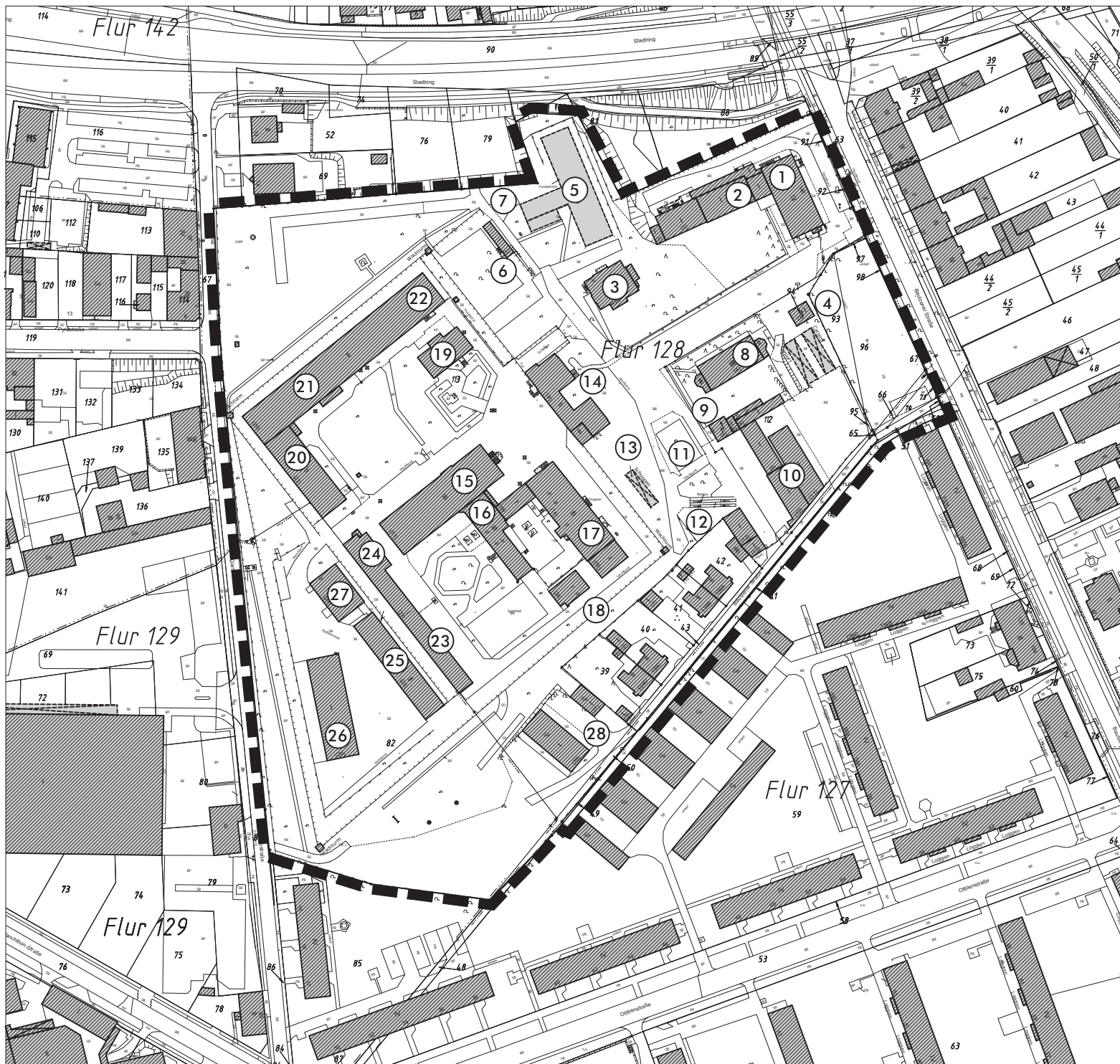
Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1) Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 52.31)
Blumen	Schnittblumen aus (WZ-Nr. 52.49.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ: 52.49.2) ohne Heimtiernahrung
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1), Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2),
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.2.1), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5) Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (WZ-Nr. 52.45.1)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel für den Garten (aus WZ-Nr. 52.44.33) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4) Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 52.44.7) Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60), Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

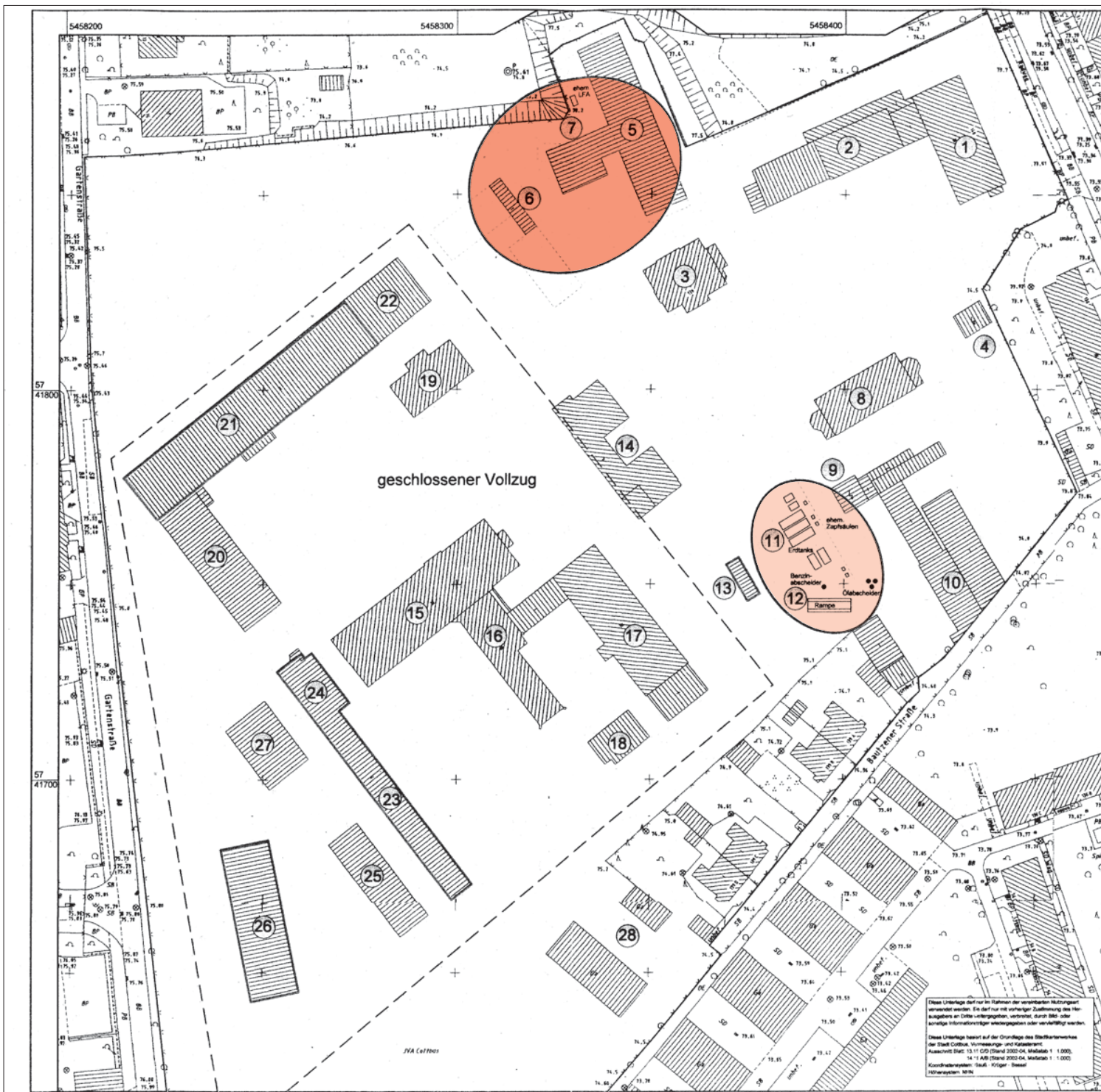
Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003)



Legende			
Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes			
Haupteigentümer, Privat			
Natürliche Personen / Privat			
Stadt Cottbus			
GWG "Stadt Cottbus" eG			
Menschenrechtszentrum Cottbus e.V.			
Versorger			
Projekt	Bebauungsplan "Bautzener Straße (ehem. JVA)"		
Auftraggeber	Stadt Cottbus Neumarkt 5 03046 Cottbus		
Auftragnehmer	keller mayer wittig architekten stadtplaner bauforscher		
KELLER MAYER WITTIG Architekten Stadtplaner Bauforscher Hubertsstraße 6-7 03044 Cottbus Tel. 0355 289134-0 Fax 0355 28913429 mail@kmm-architekten.de			
Eigentumsverhältnisse			
Datum	Maßstab	Plangröße	Gezeichnet
08.01.2008	1:1.500	420 x 297 mm	ML



Legende			
	Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplanes		
ehemalige Nutzungen der Gebäude			
1	Zentrales Verwaltungsgebäude der JVA		
2	Küche, Speisesaal, Sanitäreinrichtung		
3	Verwaltungsgebäude		
4	Transformatornhaus (Stadtwerke Cottbus)		
5	Standort Wohncontainer (offener Vollzug)		
6	Baracke		
7	Bereich ehem. Gebäudesubstanz (einschl. Leichtflüssigkeitsabscheider)		
8	Mannschaftsunterkunft		
9	Tranformatorenhaus		
10	Garagenkomplex		
11	Tankstelle (alte und neue)		
12	Fahrzeugrampe mit Abscheidesystem		
13	Faßgebindelager		
14	Verwaltungsgebäude (geschlossener Vollzug)		
15	Haftanstalt mit Küche und alter Heizungsanlage		
16	Haftanstalt		
17	Haftanstalt		
18	Haftanstalt		
19	Haftanstalt (neues Gebäude)		
20	Pentaconwerkhalle		
21	Pentaconwerkstätten (Technikbürste)		
22	Sanitätsstrakt		
23	Kammer und Wäscherei		
24	Anbauten zur Kammer		
25	Tischlerei/Schlosserei		
26	Lackerei/Werkstatthalle		
27	U-Station		
28	Gelände der ehem. Kabelrecycling GmbH		
Projekt	Bebauungsplan "Bautzener Straße (eh. JVA)"		
Auftraggeber	Stadt Cottbus Neumarkt 5 03046 Cottbus		
Auftragnehmer	keller mayer wittig architekten stadtplaner bauforscher		
KELLER MAYER WITTIG Architekten Stadtplaner Bauforscher Hubertsstraße 6-7 03044 Cottbus Tel. 0355 289134 0 Fax 0355 28913429 mailto:kmw-architekten.de			
Gebäudebestand			
Datum 08.01.2008	Maßstab 1:1.500	Plangröße 420 x 297 mm	Gezeichnet ML



Legende:

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- 10 Objektbezeichnung:
- 1) Zentrales Verwaltungsgebäude der JVA
 - 2) Küche, Speisesaal, Sanitäreinrichtung
 - 3) Verwaltungsgebäude
 - 4) Transformatorenhaus (Stadtwerke Cottbus)
 - 5) Standort Wohncontainer (offener Vollzug)
 - 6) Baracke
 - 7) Bereich ehem. Gebäudesubstanz (einschl. Leichtflüssigkeitsabscheider)
 - 8) Mannschaftsunterkunft
 - 9) Transformatorenhaus
 - 10) Garagenkomplex
 - 11) Tankstelle (alte und neue)
 - 12) Fahrzeugrampe mit Abscheidesystem
 - 13) Faßgebündelager
 - 14) Verwaltungsgebäude (geschlossener Vollzug)
 - 15) Haftanstalt mit Küche und alter Heizungsanlage
 - 16) Haftanstalt
 - 17) Haftanstalt
 - 18) Haftanstalt
 - 19) Haftanstalt (neues Gebäude)
 - 20) Pentaconwerkhalle
 - 21) Pentaconwerkstätten (Technikbürste)
 - 22) Sanitätstrakt
 - 23) Kammer und Wäscherei
 - 24) Anbauten zur Kammer
 - 25) Tischlerei/ Schlosserei
 - 26) Lackiererei/ Werkstattthalle
 - 27) U-Station
 - 28) Gelände der Kabelrecycling GmbH
- Bereich mit sehr hohem Vermarktungsrisiko
- Bereich mit hohem Vermarktungsrisiko

LAUSITZ-MÄRKISCHES INGENIEURBÜRO (LM)
FÜR ARCHITEKTUR, UMWELTSCHUTZ UND ANFALLWIRTSCHAFT
GREULICH, SCHRÖDER und KRAMER GbR

Industriepark Welzow, Spremberger Straße
03119 Welzow

036751 27900

AG: Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH

Projekt: Anforderungskatalog zur Minimierung des Vermarktungsrisikos ehem. JVA Cottbus (Proj.-Nr.: 00339 05)

Lage der Objekte mit Kennzeichnung hoher und sehr hoher Vermarktungsrisiken



Aufgestellt: 27.04.2005
Maßstab: 1:1.000

Gemacht: [Signature]
Geprüft: [Signature]
Dipl.-Ing. Greulich

2

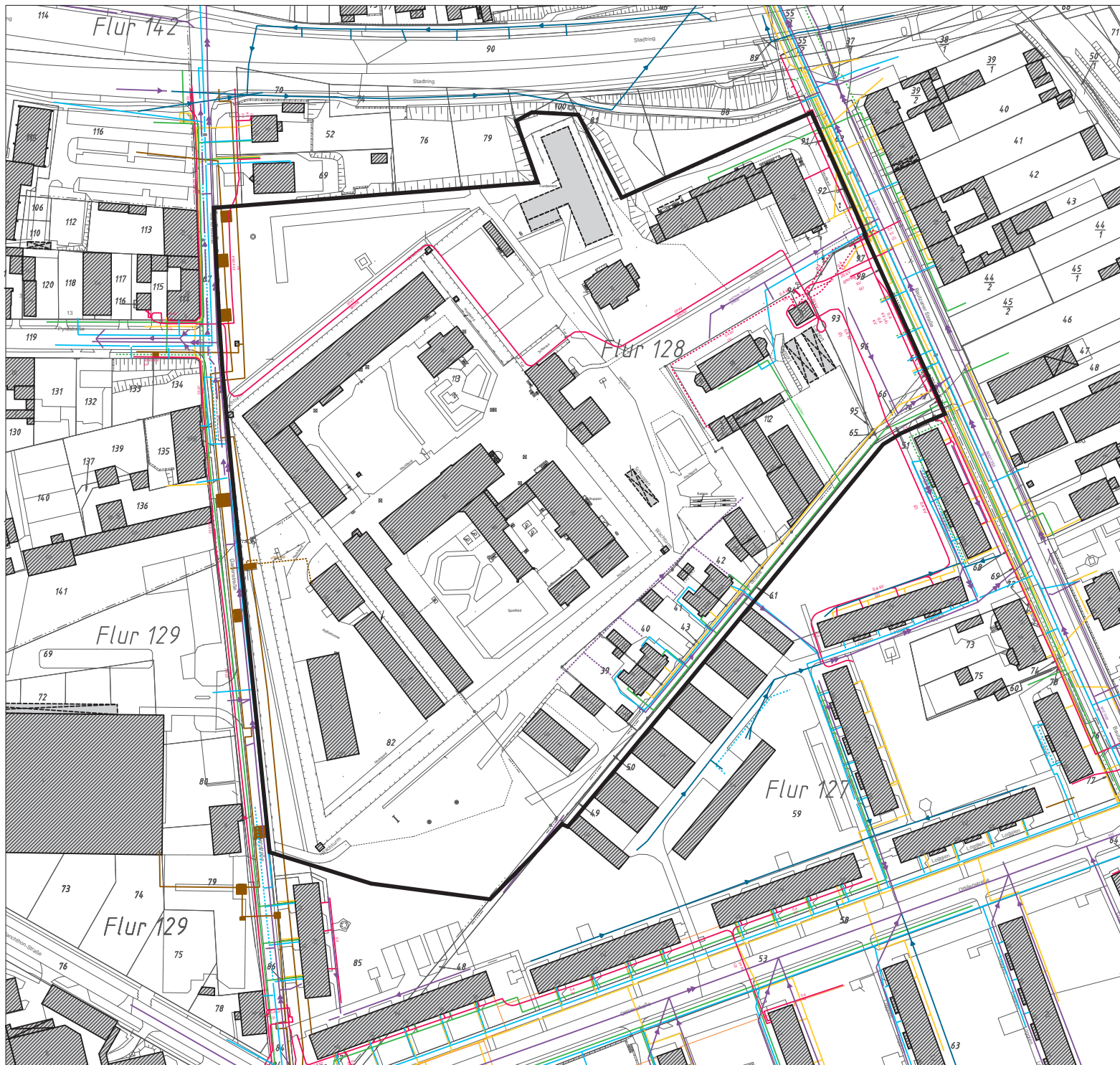
Diese Unterlage darf nur im Rahmen der vereinbarten Nutzung verwendet werden. Ein darf nur mit vorheriger Zustimmung des Herausgebers an Dritte weitergegeben, verändert, durch Blätter oder sonstige Informationsmittel weitergegeben oder veröffentlicht werden.

Diese Unterlage basiert auf der Grundlage des Stadtplanmusters der Stadt Cottbus, Vermessungs- und Katasternot.

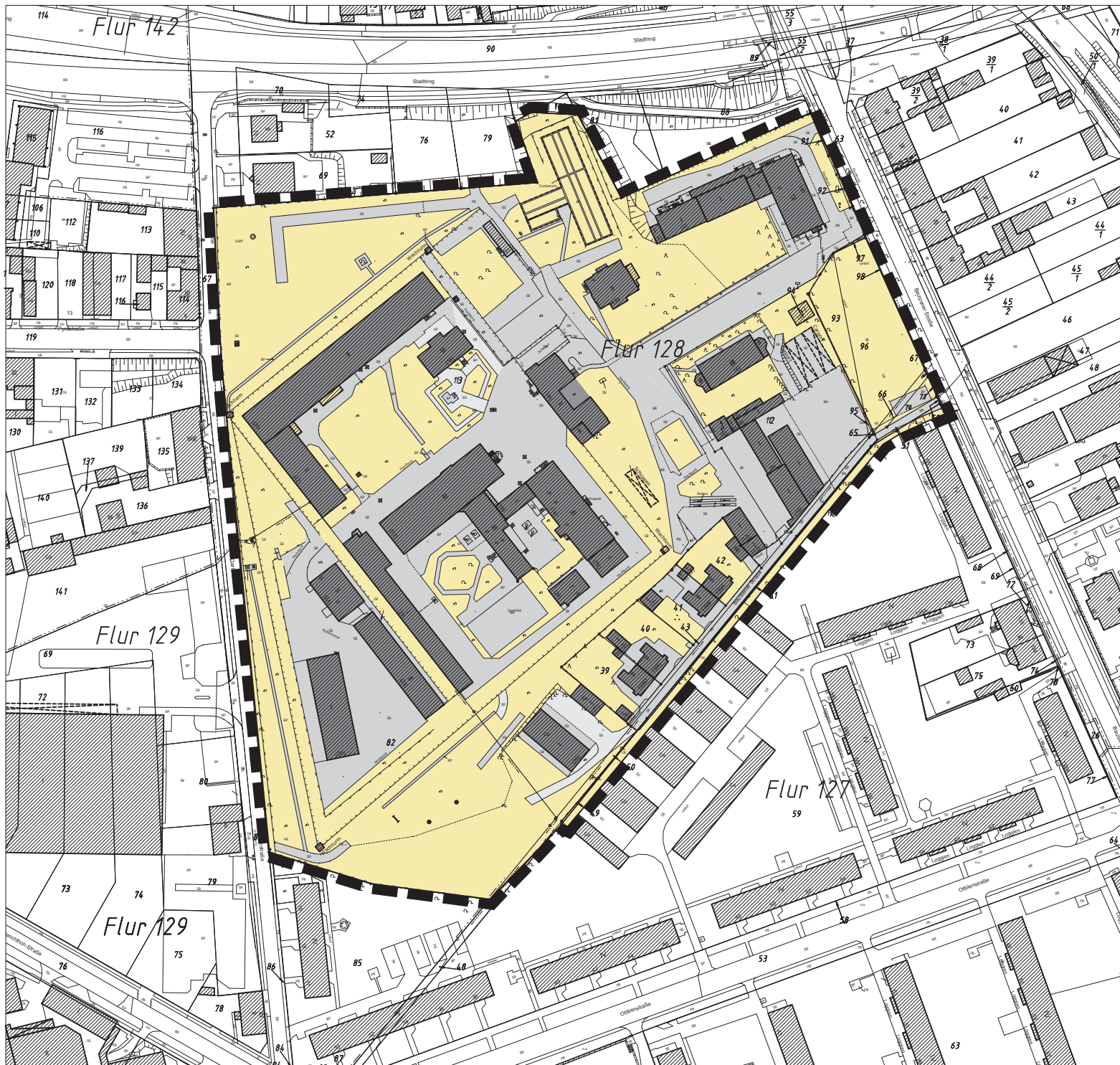
Ausschnitt Blatt: 13.11 GbD (Stand 2002-04, Maßstab 1:1.000)

14.11 AB (Stand 2002-04, Maßstab 1:1.000)

Koordinatensystem: Stadt: UTM; Datum: DHDN



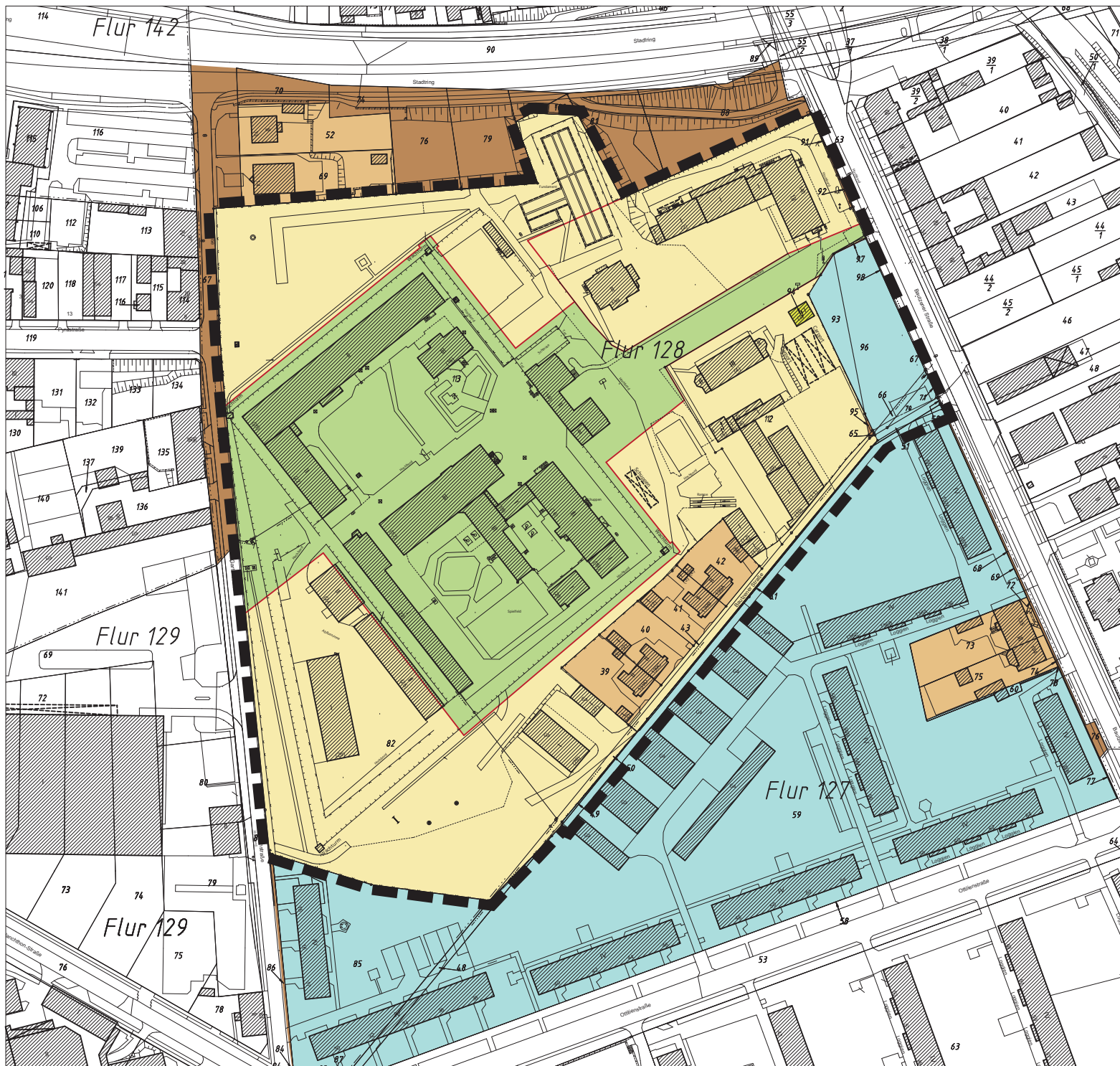
Legende	
	Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplanes
	Abwasserkanal
	Regenwasserkanal
	Trinkwasserkanal
	Gasleitung
	Fernwärmeleitung
	Elektrizitätskabel
	Fernmeldekabel
gestrichelte Leitungen sind außer Betrieb/stillgelegt	



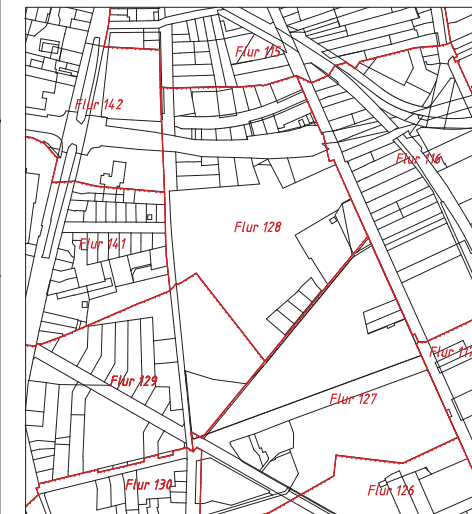
Legende Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplanes überbaut versiegelt teilversiegelt offen	
Projekt	Bebauungsplan "Bautzener Straße (eh. JVA)"
Auftraggeber	Stadt Cottbus Neumarkt 5 03046 Cottbus
Auftragnehmer	keller mayer wittig architekten stadtplaner bauforscher
KELLER MAYER WITTIG Architekten Stadtplaner Bauforscher Hubertstraße 6-7 03044 Cottbus Tel. 0355 289134, 0 Fax 0355 28913429 mail@kmw-architekten.de	
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martina Faller Freie Landschaftsplanerin	
Versiegelung im Plangebiet	
Datum 08.07.2009	Maßstab 1:1.500 Plangröße 420 x 297 mm Gezeichnet MF/ML



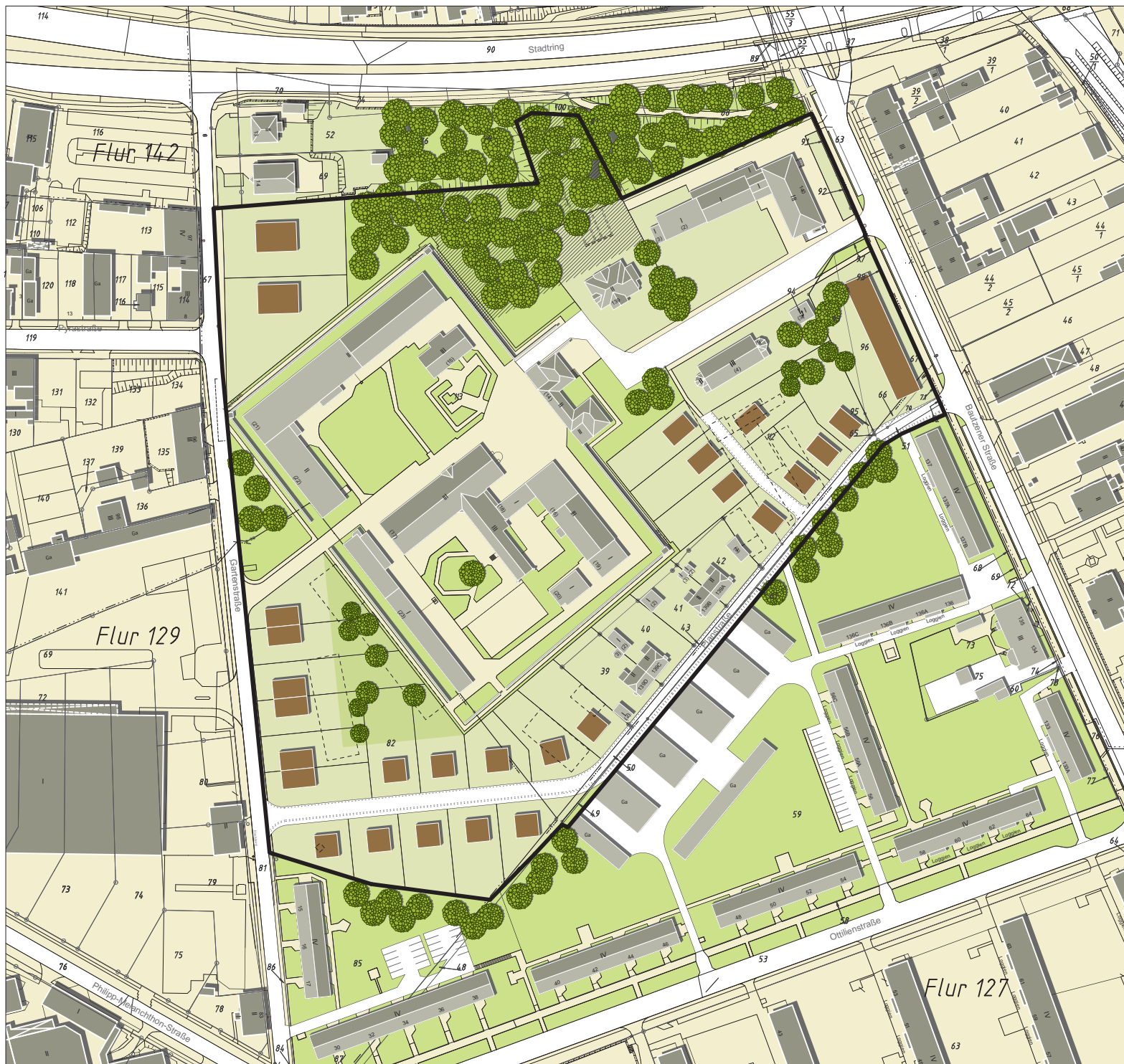
Legende	
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Ruderalflächen
	Gärten
	Bäume
	Gebäude
	versiegelte Flächen
	Biotypennummer, vgl. Biotypenschlüssel Brandenburg
 <	



Legende	
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Haupteigentümer Plangebiet, Privat
	Natürliche Personen / Privat
	Stadt Cottbus
	GWG "Stadt Cottbus" eG
	Menschenrechtszentrum Cottbus e.V.
	Versorger
	zukünftig geplante Teilungsgrenze



Projekt	Bebauungsplan "Bautzener Straße (eh. JVA)"		
Auftraggeber	Stadt Cottbus Neumarkt 5 03046 Cottbus		
Auftragnehmer	keller mayer wittig architekten stadtplaner bauforscher		
KELLER MAYER WITTIG Architekten Stadtplaner Bauforscher Hubertstraße 6-7 03044 Cottbus tel 0355 289134-0 fax 0355 28913429 mail@kmw-architekten.de			
Eigentumsverhältnisse (geplant)			
Datum 18.10.2010	Maßstab 1:1.500	Plangröße 420 x 297 mm	Gezeichnet ML



Legende - Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Alllastenfläche (eh. Leichtflüssigkeitsabscheider) - Abriss - Neubau - Bestand			
Projekt Bebauungsplan "Bautzener Straße (eh. JVA)"			
Auftraggeber Stadt Cottbus Neumarkt 5 03046 Cottbus			
Auftragnehmer keller mayer wittig architekten stadtplaner bauforscher KELLER MAYER WITTIG Architekten Stadtplaner Bauforscher Hubertstraße 6-7 03044 Cottbus tel 0355 289134, 0 fax 0355 28913429 mail@kmmw-architekten.de			
Städtebauliche Konzeption			
Datum 25.10.2010	Maßstab 1:1.500	Plangröße 420 x 297 mm	Gezeichnet ML