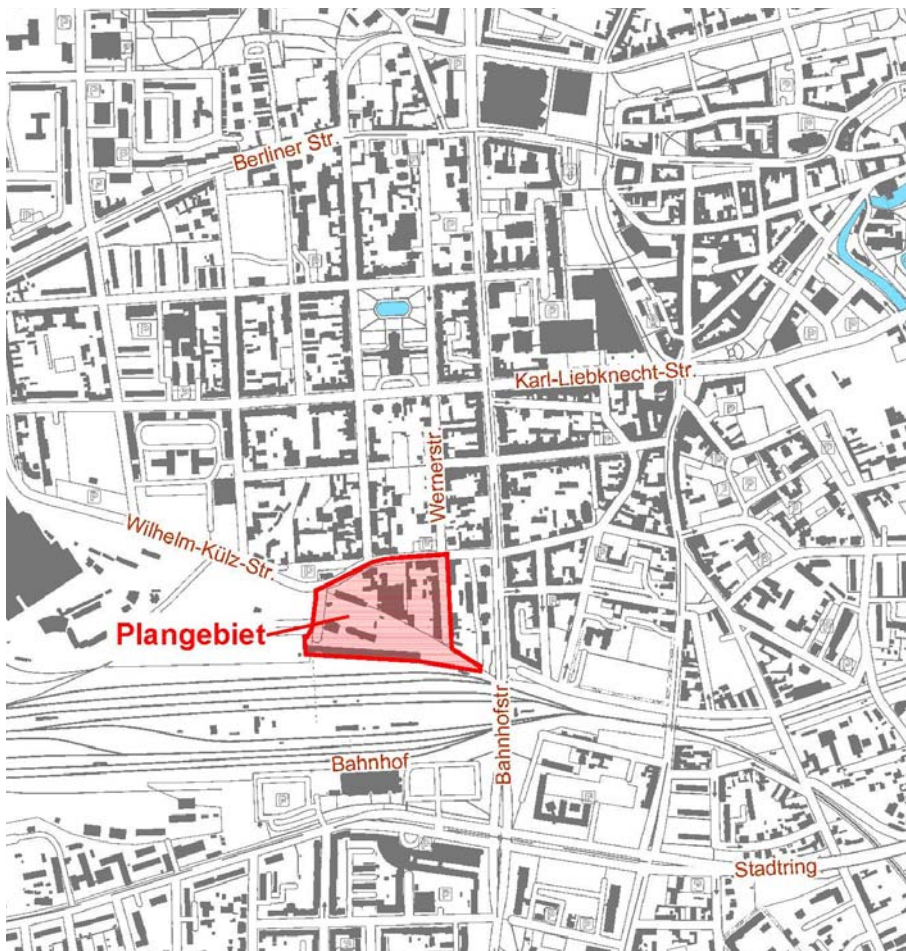


Stadt

Cottbus

Bebauungsplan W/52,44/109 „Nördliches Bahnumfeld - Teil Ost“

Begründung



Kartengrundlage: Stadtplan Cottbus - Stand
August 2016
Herausgeber: Stadtverwaltung Cottbus, Geschäftsbereich IV
FB Geoinformation und Liegenschaftskataster

Entwurf August 2018 (20.08.2018)

Inhalt

1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2	Planerische Grundlagen	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Schutzgebiete und -objekte	3
2.3	Planungen	3
2.4	Sonstige Vorgaben	4
3	Standort	5
3.1	Erschließung	5
3.2	Nutzung	6
3.3	Städtebauliche Struktur	6
3.4	Umwelt	7
3.5	Sonstige Standortbedingungen	7
4	Planungskonzept / Festsetzungen	8
4.1	Vorhaben	8
4.2	Rechtsverbindliche Festsetzungen	9
4.2.1	Geltungsbereich	10
4.2.2	Verkehrsflächen	10
4.2.3	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.4	Maß der Nutzung	16
4.2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	20
4.2.6	Sonstige Festsetzungen	21
4.2.7	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	23
5	Umweltbericht	26
5.1	Einleitung	26
5.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	26
5.1.2	Umweltschutzziele	27
5.2	Umweltwirkungen	28
5.2.1	Bestandsaufnahme / Auswirkungen	28
5.2.2	Maßnahmen	32
5.3	Zusätzliche Angaben	32
5.3.1	Technische Verfahren	32
5.3.2	Überwachungsmaßnahmen	32
5.3.3	Zusammenfassung	33
7	Anhang	34
	Verfahrensübersicht	34
	Flächenbilanz	34
	Überbauungsbilanz	35
	Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	36

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Zusammenhang mit der laufenden Vorbereitung, Planung und abschnittweisen Umsetzung des städtebaulichen Schwerpunktprojektes „Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum“ sind durch die Stadt Cottbus die entsprechenden Abstimmungen und Arbeitsschritte zur städtebaulichen Entwicklung des nördlichen Bahnhofsumfeldes vorgenommen worden. *Anlass*

Bestandteil dieses Projektes ist die Anbindung des neuen Personentunnels in Richtung Norden.

Mit Schreiben vom 04.08.2017 hat die Deutsche Bahn AG angekündigt, die nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen zwischen der Wilhelm-Külz-Straße bis zu den Gleisen bzw. östlich und südlich der Güterzufuhrstraße bis zur Bahnhoftsbrücke einschließlich der für die Stadt Cottbus vorbehaltenen Fläche zur Erschließung des neuen Zugangs des Personentunnels kurzfristig öffentlich auszuschreiben.

Die Ausschreibung des Grundstücks wurde Anfang September 2017 veröffentlicht.

Die öffentliche Erschließung des Personentunnels ist durch den Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes zur Verlängerung des Personentunnels bereits rechtlich gesichert. Ebenso ist der erforderliche Grunderwerb zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der DB AG und der Stadt Cottbus bereits endabgestimmt. Die Finanzierung ist ebenfalls gesichert worden.

Mit der beabsichtigen Veräußerung aller östlich bzw. südlich der Güterzufuhrstraße gelegenen Flächen durch die DB AG werden diese aus dem bisherigen übergeordneten Bahnrecht entlassen und unterliegen infolge der Planungshoheit der Stadt Cottbus. *Aufgabe*

Die geänderten Randbedingungen werden sich auch auf die bisher nicht im Eigentum der DB AG befindlichen privaten Grundstücke im Stadtquartier auswirken.

So besteht die Absicht, im Quartier kurzfristig in ein Projekt zur Errichtung einer Seniorenresidenz bzw. für betreutes Wohnen zu investieren.

Die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Interessen an der künftigen Entwicklung dieses innerstädtischen Standortes lösen ein Planerfordernis aus.

Dieses Planerfordernis begründet sich auch aus dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses bedeutenden innerstädtischen Standortes innerhalb der Förderkulisse des Stadtumbaus und innerhalb der Denkmalebereichssatzung der westlichen Stadterweiterung. *Erfordernis*

Zur Sicherung der Stadtentwicklungsziele aus den übergeordneten Konzepten und Förderstrategien des INSEK und STUSK sowie auf der Grundlage des Städtebaulichen Fachbeitrages 2017 wird für das Stadtquartier ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Nördliches Bahnumfeld-Teil OST“ aufgestellt.

Die bestehende Eigentums- und Grundstücksstruktur lässt eine geordnete städtebauliche Entwicklung ohne Planung nicht zu.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ein Areal von ca. 4,7 ha zwischen der Güterzufuhrstraße, der Wilhelm-Külz-Straße und dem Bahnhof einschließlich der Wernerstraße. *Plangebiet*



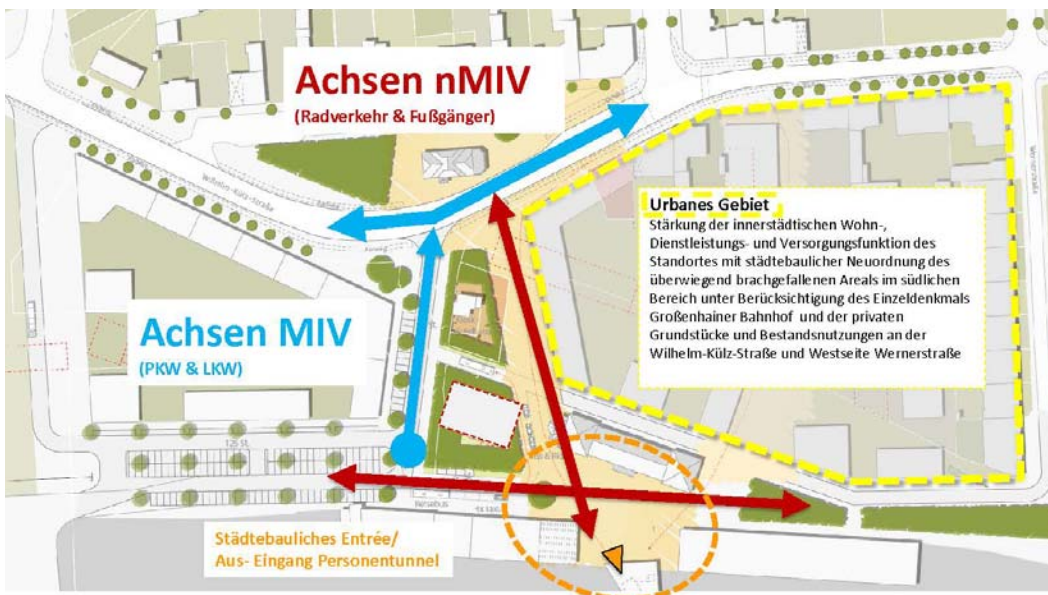
Geltungsbereich
lt. Aufstellungsbeschluss

© Stadtverwaltung Cottbus, FB
Geoinformation und Liegen-
schaftskataster

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des B-Planes verfolgt.

Zweck und Ziel

- Stärkung der innerstädtischen Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion des Standortes mit städtebaulicher Neuordnung des überwiegend brachgefallenen Areals im südlichen Bereich unter Berücksichtigung des Einzeldenkmals Großenhainer Bahnhof
- Förderung von privaten Investitionen zur Aufwertung des Stadtquartiers und Sicherung der Bestandsnutzungen auf den privaten Grundstücken an der Wilhelm-Külz-Straße und der Westseite der Wernerstraße
- Attraktive Gestaltung u. Funktionalität des neuen öffentlichen Raumes, Verbesserung der Erreichbarkeit des Zugangsbauwerks des Personentunnels insbesondere für Radfahrer/Fußgänger (kurze Wege)



Städtebaulicher
Fachbeitrag 2017

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die zur Umsetzung der städtebaulichen *Rechtsgrundlagen*

Zielstellungen durch die Stadt und Dritte.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB 2017) im Regelverfahren aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2017 gefasst.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Vorbemerkungen

Für das Planvorhaben sind folgende Ziele relevant.

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Regionalplanung

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

Zielvorgaben der Regionalplanung für das Planvorhaben bestehen nicht.

2.2 Schutzgebiete und -objekte

Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser- und des Denkmalrechtes sind im Umweltbericht zusammengefasst.

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

Das Gebiet liegt im Bereich einer Bergbauberechtigung der CEP Central European Petroleum GmbH zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen (Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken).

Sonstige Schutzgebiete werden vom Planvorhaben nicht berührt.

2.3 Planungen

Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamtes zur Verlängerung des Personentunnels. *Planfeststellungsbeschluss Tunnel*

Mit der Veräußerung von Flächen durch die DB AG an den Vorhabenträger werden die Flächen im Süden des Plangebietes aus dem bisherigen höherrangigen Bahnrecht entlassen und unterliegen dann der Planungshoheit der Stadt Cottbus.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit Stand vom 2004 ist der bebaute Bereich des Plangebietes wie das Umfeld als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich im Süden grenzen Bahnflächen an. *Flächennutzungsplan*



Auszug FNP 2004

Gegenwärtig wird ein neuer FNP erstellt. Es liegt ein Vorentwurf in der Fassung von 2016 vor.

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

Folgende informelle Planungen bzw. Konzepte berühren den Standort

Informelle Planungen und Konzepte

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

2.4 Sonstige Vorgaben

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

Ortsrecht

- Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus
- Spielplatzsatzung der Stadt
- Denkmalsbereichssatzung

3 Standort



Standort und nahes Umfeld im Luftbild

3.1 Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Norden an eine Hauptsammelstraße (hier Wilhelm-Külz-Straße), die die Stadt ausgehend von der Bahnhofstraße in Richtung Westen und dann weiter nach Norden durchquert und sie mit dem Umland verbindet. *Verkehr*

Die Wilhelm-Külz-Straße ist Teil des städtischen Straßenrings.

Im Westen grenzt der Standort an die als Stichstraße ausgebildete Güterzufuhrstraße, die unmittelbar an die Wilhelm-Külz-Straße anschließt.

Güterzufuhrstr ist Teil der Bahnanlagen und dient u. a. als Zufahrt zur Laderampe und zu den westlich angrenzenden Parkplätzen.

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt der südliche Abschnitt der Wernerstraße, die ebenfalls als Stichstraße am Bahnhofsgelände endet.

Im Innern des Quartiers bestehen private Erschließungswege, die der Erschließung von einzelnen gewerblichen oder von Bahnanlagen dienen.

Die Güterzufuhrstraße dient teilweise dem ruhenden Verkehr und wird durch Kunden der Bahn genutzt. In der Wernerstraße wird im öffentlichen Straßenraum geparkt. Die vorhandenen Kapazitäten sind hier nicht ausreichend, um den Bedarf zu bedienen.

Die übrigen vorhandenen Stellplätze im Areal werden privat betrieben.

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

Der Bahnhof wird auch in Zukunft über den neuen Fußgängertunnel gut erreichbar sein.

Das Plangebiet ist im Bereich der öffentlichen Straßen mit allen relevanten Medien der *Stadttechnik* Stadttechnik erschlossen.

Im Südteil, der Teil der ehemaligen Bahnanlagen ist, bestehen Leitungsrechte für die *Leitungsrechte* noch vorhandenen bzw. in Nutzung befindlichen Leitungen.

3.2 Nutzung

Das Plangebiet und sein Umfeld sind, mit Ausnahme von Teilen des B-Plan-Gebietes, als *Art der Nutzung* Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. *Bauplanungsrecht*

Die ehemaligen Bahnanlagen, die Teil des Plangebietes sind, sind, wie die Flächen, die *Bahnflächen* sich im Westen fortsetzen, noch als gewidmete Bahnflächen einzustufen. Das trifft natürlich auch auf die Flächen des südlich angrenzenden Bahnhofs zu.

Weiträumig sind die im Norden und Osten angrenzenden Baugebiete Teil des die westliche Stadterweiterung umfassenden Mischgebietes (MI nach § 6 BauNVO).

Mischgebiete sind durch eine gleichgewichtige Mischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung gekennzeichnet, wobei diese nicht in allen Teilen des Gebietes bestehen muss. In Teilbereichen dominiert erkennbar das Wohnen.

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

Aus der Sicht des Maßes der baulichen Nutzung ist das Umfeld sehr heterogen strukturiert. Es finden sich neben gründerzeittypisch stark überbauten bzw. versiegelten Grundstücken auch weniger intensiv genutzte und ungenutzte. *Maß der Nutzung*

Die Bebauung im Umfeld ist hinsichtlich der Bebauungshöhen ebenfalls uneinheitlich. Im Norden und Osten finden sich vorwiegend mehrgeschossige Gebäude. Der Großteil der Wohngebäude ist vier- bis fünfgeschossig. Gewerbebauten sind dagegen häufig ein- bis zweigeschossig.

Das nahe Bahnhofsgelände ist vorwiegend mit niedrigen Gebäuden bestückt.

Im Plangebiet selbst finden sich zwei- bis fünfgeschossige Wohnbauten, eingeschossige Hallen und andere Gewerbeobjekte.

3.3 Städtebauliche Struktur

Städtebaulich – räumlich findet sich im Plangebiet eine uneinheitliche Struktur. Die *Sonstige Merkmale* Wernerstraße im Osten zeigt, trotz einiger Lücken, ihre gründerzeitliche Herkunft mit ansehnlichen Mietshäusern mit Vorgärten in klarer Flucht in einem insgesamt relativ engen Straßenraum.

Entlang der Wilhelm-Külz-Straße dominieren neben einigen noch erhaltenen Bauten der Gründerzeit eher Lücken das Erscheinungsbild des Straßenraumes.

Das Quartierinnere wird von Gewerbebauten unterschiedlicher Qualität geprägt. Die Grenze zwischen dem Bahnhofsgelände und dem übrigen Stadtareal bildet eine klar erkennbare Zäsur, die durch Gehölze markiert ist.

Wegen der randlichen Lage im Stadtgebiet ist der Standort für das Erscheinungsbild von *Ortsbild* Cottbus bisher von geringer Bedeutung.

Lediglich die als Teil des inneren Rings aufgewertete Wilhelm-Külz-Straße ist stark frequentiert.

Im Plangebiet finden sich einige dominante denkmalgeschützte Objekte (W.-Külz-Str. 17, *Denkmal* Wernerstr.44). Auffällig ist auch das Gebäude der Freimaurer unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet.

Das Gebäude des ehemaligen Spreewaldbahnhofs prägt den öffentlichen Raum Wilhelm-Külz-Straße deutlich.

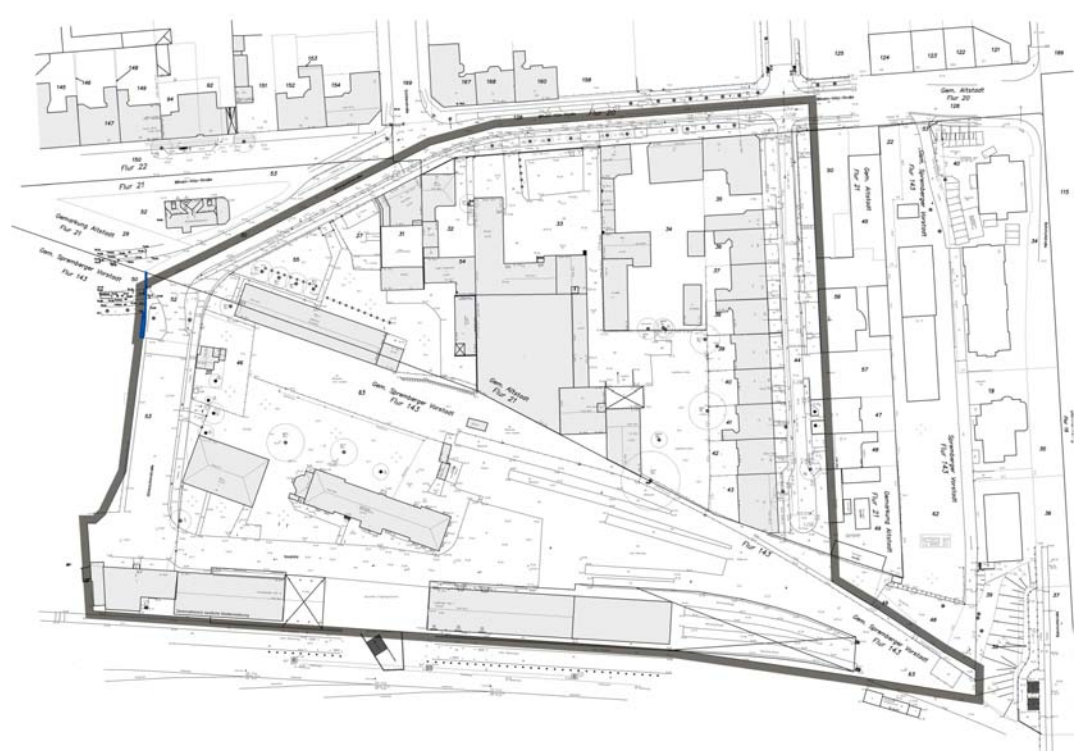
Das als Denkmal geschützte Gebäude der Großenhainer- Cottbuser Eisenbahn (Großenhainer Bahnhof) ist dagegen bisher kaum erkennbar.

Der Großteil der noch erhaltenen Gründerzeitobjekte ist gut erhalten und von einer hohen Qualität.

3.4 Umwelt

Die Ist-Situation aus Sicht der Umwelt ist im Umweltbericht zusammengefasst.

3.5 Sonstige Standortbedingungen



Bestandskarte

Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. Das ehemalige Bahngelände wird durch ein Flurstück im Süden repräsentiert. Im Zentrum finden sich zwei große Gewerbegrundstücke. Die Wohnbauten an der Wernerstraße und einige an der Wilhelm-Külz-Straße besitzen dagegen relativ kleine Grundstücke.

Grundstückssituation

Die Straßen besitzen eigene Flurstücke.

Die Güterzufahrtstraße selbst ist nicht öffentlich gewidmet, wird aber praktisch öffentlich genutzt.

Die Flurstücke bilden insgesamt eine Struktur, die im Kern ohne Änderungen kaum entwicklungsfähig ist.

Die sich noch im Eigentum der DB AG befindlichen Areale werden privatisiert. Die bebauten privaten Grundstücke gehören unterschiedlichen privaten Eigentümern. Die bereits bestehenden Straßengrundstücke sind in der Hand der Stadt Cottbus.

Auf Grund der Tatsache, dass der Standort bereits teilweise bebaut ist, kann davon aus- *Baugrund*

gegangen werden, dass die Baugrundverhältnisse der baulichen Nutzung nicht entgegenstehen.

Das Grundwasser ist auf Grund der Entfernung zur Spree und der Höhenlage oberflächennah.

Das Plangebiet ist von Altlasten betroffen. Es ist davon auszugehen, dass die Situation der geplanten Nutzung nicht grundsätzlich entgegensteht. Einzelheiten sind noch zu klären.

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

4 Planungskonzept / Festsetzungen

4.1 Vorhaben

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

- Festsetzung eines Urbanen Gebietes (§ 6a BauNVO)
- Stärkung der innerstädtischen Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion des Standortes mit städtebaulicher Neuordnung des überwiegend brachgefallenen Areals im südlichen Bereich unter Berücksichtigung des Einzeldenkmals Großenhainer Bahnhof und der privaten Grundstücke und Bestandsnutzungen an der Wilhelm-Külz-Straße und Westseite Wernerstraße
- Attraktive Gestaltung und Funktionalität des neuen öffentlichen Raumes, Verbesserung der Erreichbarkeit des Zugangsbauwerks des Personentunnels insbesondere für Radfahrer/Fußgänger (kurze Wege)
- verkehrliche Anbindung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Güterzufuhrstraße (Grundstücks Gemarkung Spremberger Vorstadt Flur 53)
- städtebauliche raumwirksame Anbindung für den nicht Motorisierten Individualverkehr (nMIV) entlang der neuen westlichen Raumkante des Quartiers
- attraktiver Grünraum (8-10 m) unter Berücksichtigung des nMIV als kurze Wegeverbindung zwischen Personentunnel und Bleichenstraße (unterhalb Bahnhofsbrücke)

Mit dem Projektentwickler, der auch die bisherigen Flächen der Deutschen Bahn erwerben wird, wurde am 26.07.18 ein städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung des gesamten Quartiers geschlossen.

Entwicklungsziele des Vorhabenträgers

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes „Karree am Spreewaldbahnhof“
- Die erforderliche Erschließung des Gebietes zwischen Güterzufuhrstraße und Wernerstraße ist als private Anlage geplant
- Erfüllung der Anforderungen an den ruhenden Verkehr

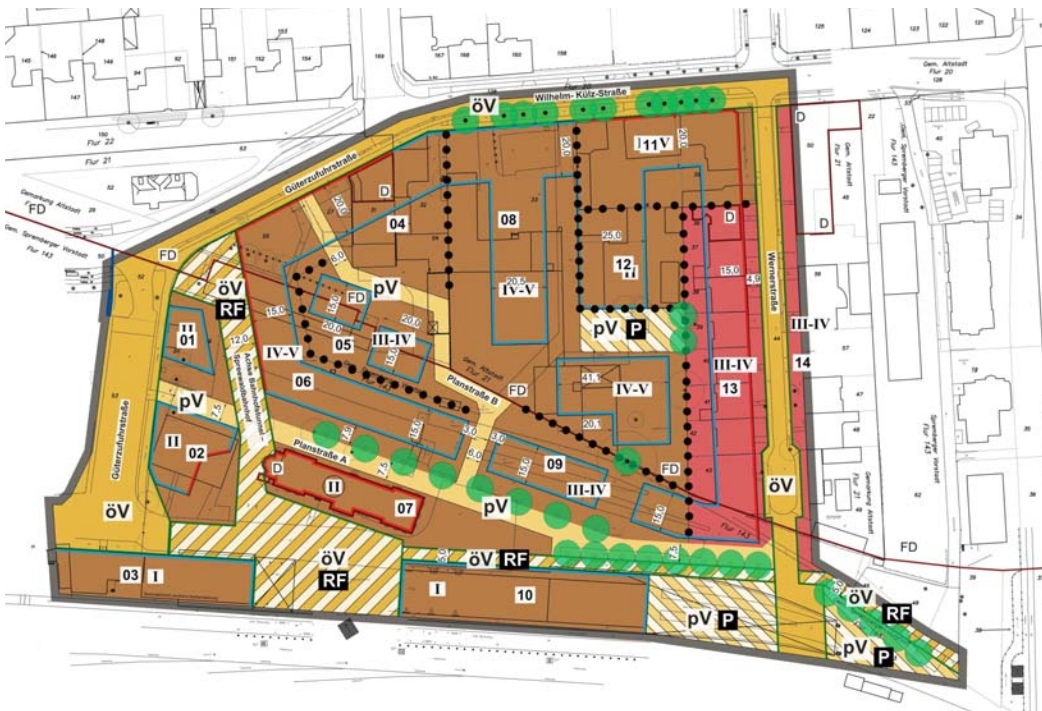


städtebauliche Konzept
zur Standortentwicklung
„Karree am Spreewald-
bahnhof“

Entwurf
KSB - Architekten Mag-
deburg

4.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

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



Planzeichnung

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser herausgegebenen Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung.

Plan- und
Kartengrundlage

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

4.2.1 Geltungsbereich

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

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

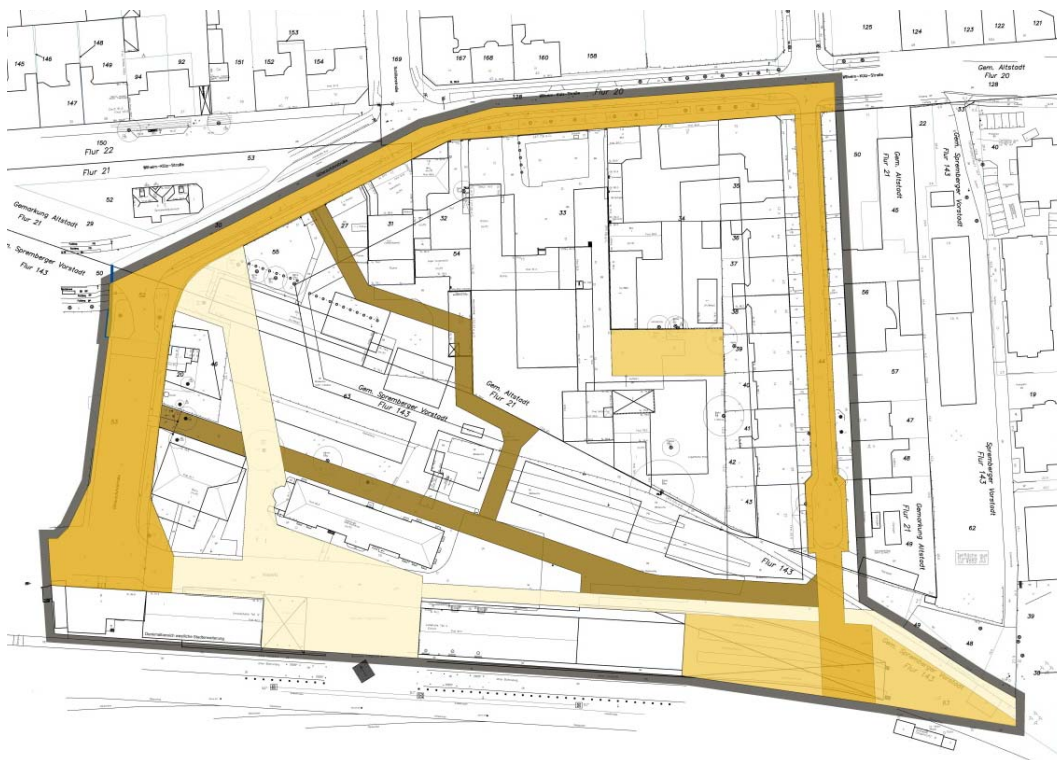
- Im Norden durch die Wilhelm-Külz-Straße
- im Süden durch den Bahnhof
- und im Westen durch die Güterzufuhrstraße

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen. Als Nutzungsgrenze wird davon abweichend im Bahnhofsbe- reich die Südseite der vorhandenen Gebäude herangezogen.

4.2.2 Verkehrsflächen

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

Erschließungssystem



Der im Plangebiet gelegene Raum der Wilhelm-Külz-Straße, der Wernerstraße sowie die Güterzufuhrstraße werden als **Öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Straßenverkehrsfläche

Die Wilhelm-Külz-Straße und die Wernerstraße sind bereits im Bestand öffentliche Straßenverkehrsflächen. Für die Wernerstraße wird klargestellt, dass die Vorgärten, unab- hängig von den aktuellen Flurstücksgrenzen, Teil der Baugrundstücke sind.

Die Wernerstraße kann nun, nachdem das Bahngelände frei wird nach Süden verlängert werden und eine funktionierende Wendeanlage erhalten.

Die Güterzufuhrstraße war bisher förmlich Teil des Bahngeländes, wurde aber bereits

durch die Öffentlichkeit genutzt.

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

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

Die geplante Radverbindung vom Ausgang des neuen Bahnhofstunnels in Richtung Osten wird, wie auch die Wegeverbindung in Richtung alter Spreewaldbahnhof, **als öffentliche Verkehrsfläche** mit der **Zweckbestimmung Rad-Fußweg** festgesetzt. *Rad- Fußweg*

Im Süden verläuft diagonal eine neu zu bildende Straßenverbindung von der Güterzufuhrstraße zum südlichen Ende der Wernerstraße (**Planstraße A**). Diese wird als **Private Verkehrsfläche** festgesetzt. *Private Verkehrsflächen zur Erschließung*

Im neuen Quartier dient eine weitere private Verkehrsfläche (**Planstraße B**) der inneren Erschließung der neuen Bauflächen. Die Planstraße B wird als Durchfahrt durch das Gebäude direkt an die Wilhelm-Külz-Straße angebunden.

Damit kann die Achse Bahnhofstunnel – Spreewaldbahnhof autofrei bleiben.

Im Süden der Wernerstraße stehen nun Flächen für Parkplätze zur Verfügung. Diese werden auf Grund der Größe und der damit verbundenen Auswirkungen als **Private Verkehrsfläche** mit der **Zweckbestimmung Parkplatz** festgesetzt. *Private Verkehrsflächen Stellplätze*

Das trifft sinngemäß auch auf den geplanten Parkplatz für die Seniorenresidenz zu.

Grundsätzlich sind weitere Stellplätze natürlich innerhalb der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen zulässig. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.

Soweit erforderlich sind die Verkehrsflächen im B-Plan **vermasst**.

Die Festsetzungen hinsichtlich Lage und Dimension der Verkehrsflächen resultieren aus dem abgestimmten Entwicklungskonzept.

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

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

4.2.3 Art der baulichen Nutzung

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



Baugebiete

Die als Baugebiet estgesetzten Grundstücke werden teilweise als Allgemeines Wohngebiet und teilweise als Urbanes Gebiet festgesetzt.

4.2.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Großteil der Grundstücke an der Wernerstraße wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage des § 4 BauNVO festgesetzt. *WA-Gebiet*

§ 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft.

Die Abs. 4 bis 9 des § 1 BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine interne Differenzierung der Baugebiete.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob Veränderungen am Nutzungskatalog erforderlich sind.

*Modifizierung
des Nutzungskataloges*

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

Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Das Baugebiet soll auf Grund seiner Lage keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind.

Es soll auch kein erheblicher zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen werden. Die Wernerstraße ist dafür nicht geeignet.

Der Nutzungskatalog der BauNVO wird entsprechend modifiziert. Gesichert ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt.

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei folgenden in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Diese Nutzungen können unter Beachtung der o. a. Prämissen ohne Beeinträchtigungen im Plangebiet allgemein bzw. als Ausnahme zugelassen werden.

Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben.

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

Innerhalb des als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Baugebietes sind, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen unzulässig. Anlagen für soziale Zwecke sind als Ausnahme zulässig.

Festsetzung 1

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	x		X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden	x				X
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x				X
nicht störende Handwerksbetriebe	x		X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	x				X
Anlagen für kulturelle Zwecke	x				X
sonstige Anlagen für soziale Zwecke	x			X	
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x				X
Anlagen für sportliche Zwecke	x				X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x			X
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x		X	
Anlagen für Verwaltungen		x			X
Gartenbaubetriebe		x			X
Tankstellen		x			X

Übersicht
Gesamt-
Nutzungskatalog

Gemäß § 12 BauNVO sind in Baugebieten Stellplätze und Garagen in Allgemeinen Wohngebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Nebenanlagen Garagen und Stellplätze

Die Errichtung und Zulässigkeit von weiteren Nebenanlagen ist in § 14 BauNVO geregelt. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit hier weitere Einschränkungen oder detailliertere Festsetzungen zu treffen. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Gemäß § 13 BauNVO sind im WA-Gebiet Räume für freiberuflich Tätige und für solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allgemein zulässig. Hinsichtlich dieser Nutzung sind im Plangebiet keine Einschränkungen erforderlich. keine

Räume für freie Berufe

4.2.3.2 Urbanes Gebiet

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

*Rechtsgrundlage
MU-Gebiet*

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

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

Gebietscharakter

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

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

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

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

*Modifikation
Nutzungskatalog*

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

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

Voraussetzung ist jeweils, dass der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Im vorliegenden Fall sind nur geringe Änderungen des Nutzungskataloges erforderlich.

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

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

Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben.

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

In einem Urbanen Gebiet sind, ohne entsprechende Einschränkungen im B-Plan, Einzel-

Einzelhandelsbetriebe

handelsbetriebe jeglicher Form allgemein zulässig, soweit sie nicht „großflächig“ sind.

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

Das Plangebiet liegt demnach nicht im „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt.

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

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

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

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

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

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

Tankstellen werden im MU-Gebiet ausgeschlossen.

Tankstellen

Die Stadt Cottbus ist mit Tankstellen optimal versorgt. Die Lage des Plangebietes insbesondere das Ziel, den das zukünftige Quartier baulich zu fassen, stehen einer Ansiedlung von Tankstellen entgegen.

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

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten aller Art sind mit einer Wohnnutzung nicht verträglich. Das Wohnen wird im Plangebiet einen nicht unerheblichen Anteil der Nutzfläche einnehmen.

Im vorliegenden Fall grenzt das MU-Gebiet auch unmittelbar an Grundstücke, die durch eine Wohnnutzung dominiert werden. Vergnügungsstätten würden sich über die Grenzen des urbanen Gebietes hinaus negativ auf die Entwicklung des gesamten Stadtteils auswirken.

Für Ausnahmeregelungen ist kein Bedarf zu erkennen.

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

Insgesamt werden nur geringe Modifikationen des durch die BauNVO vorgezeichneten Nutzungskataloges vorgenommen, um die Entwicklung des Areals zu fördern.

Innerhalb des als „Urbanes Gebiet“ festgesetzten Baugebietes sind Tankstellen unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment sind nur mit einer Verkaufsfläche von bis zu *Festsetzung 2*

300 m² zulässig.

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

Tabelle Art der Nutzung MU-Gebiet (Stand 31.07.18)

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

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

Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann demnach festgesetzt werden, dass in Gebäuden

- im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist
- oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Im vorliegenden Fall wird von dieser Option (noch) nicht Gebrauch gemacht.

4.2.4 Maß der Nutzung

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

Das Plangebiet wird in so genannte „Baufelder“ mit unterschiedlichen Bestimmungen zum Maß der Nutzung geteilt. Diese sind durch das Planzeichen 15.14 der PlanZV

Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete wegen Maß der Nutzung

(„**Knötchenlinie**“) voneinander abgegrenzt.

Neben dem Maß der Nutzung sind auch andere bauplanungsrechtliche Festsetzungen an die Baufelder gebunden.

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

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

Grundflächenzahl

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

Obergrenze

Im vorliegenden Fall sollen, um die Entwicklung zu fördern, die in der BauNVO zulässigen Höchstwerte für urbane Gebiete von 0,8 (**GRZ 0,8**) ausgeschöpft werden.

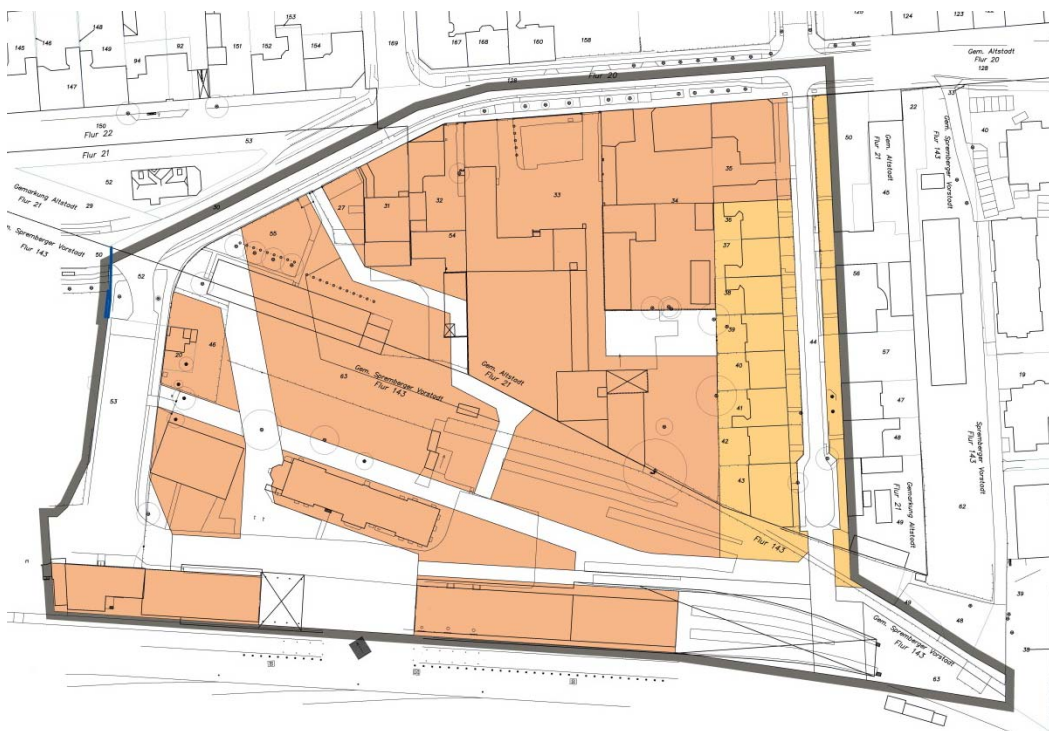


Illustration GRZ

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

Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, ...

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

eingerechnet.

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

Das Absichern der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken macht weiter gehende Regelungen zur Anrechenbarkeit von Flächen bei der Bestimmung der zulässigen

gen GR erforderlich.

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

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

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

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

Die Grundfläche (GR) von Tiefgaragen in einem Kellergeschoss und von eingeschossigen Gebäudeteilen, deren Dach begehbar und begrünt ist, ist bei der Ermittlung der GR nicht auf die zulässige GR anzurechnen. *Festsetzung 3*

Rechtsgrundlage für diese Regelung ist § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach ein B-Plan weitere Überschreitungen nach Satz 2 zulassen darf. Diese Regelung ist nicht mit der Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO identisch, da sie hier an Bedingungen gebunden ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht.

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

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

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

werden.

Im B-Plan werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung und den Bestand im Plan-
gebiet maximal fünf Vollgeschosse zugelassen. Grundsätzlich werden Spielräume belas-
sen.

Zahl der Vollgeschosse

Als untere Grenze werden im Kernbereich abhängig von der Bestandssituation allgemein
drei bzw. vier Vollgeschosse gesehen.

Für die Bestandsgebäude, die erhalten werden, werden der Ist-Situation entsprechend
ein bis zwei Geschosse festgesetzt.

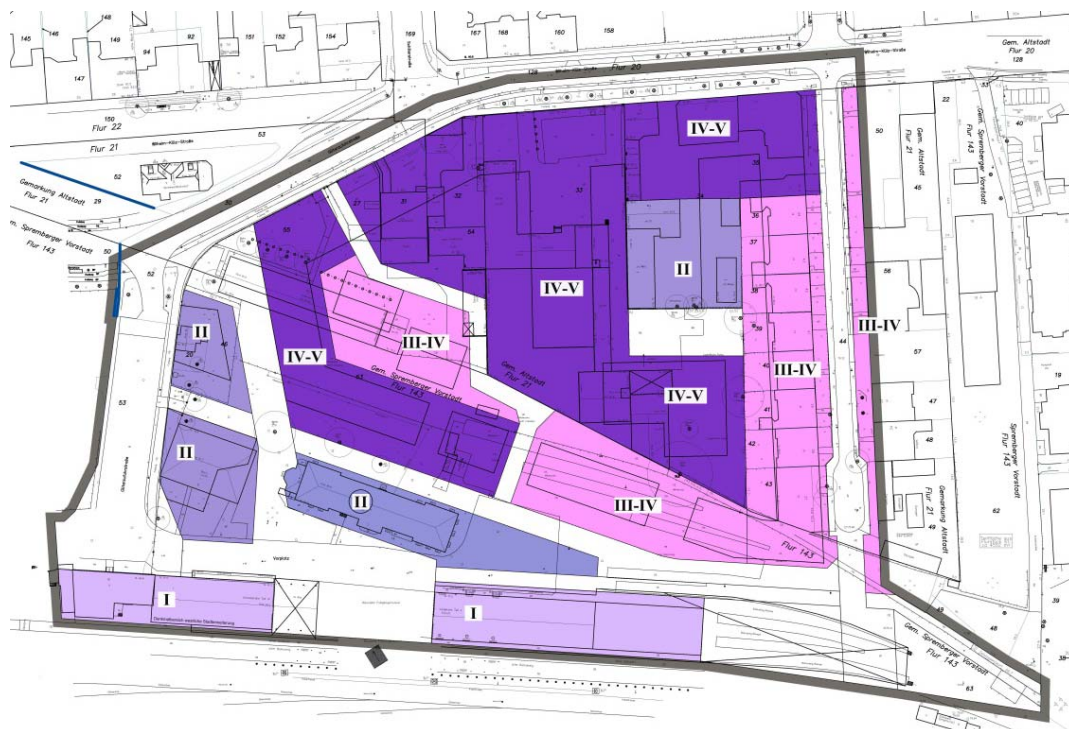


Illustration Gebäudehöhe

Die entsprechende Festsetzung für Teilflächen im Norden und Westen des Baugebietes
ist **III-IV, IV bis V, II oder I**. Die Gebäudehöhe des Großenhainer Bahnhofs wird als
zwingend festgesetzt.

Um Spielräume bei der architektonischen Gestaltung zu ermöglichen, werden die Rege-
lungen flexibel gehalten.

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Voll-
geschosse“ nicht.

Vollgeschossbegriff

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

*Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des
Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Branden-
burgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September
2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum
Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeit-
punkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses
weiter anzuwenden.*

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

Die vorgenannten Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten nicht, dass der in
§ 17 BauNVO vorgegebene Höchstwert für die Geschossflächenzahl (GFZ) in MU-

*Obergrenzen GFZ
§ 17 BauNVO*

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

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

Im Plangebiet darf im letzten Obergeschoss von den festgesetzten Baulinien zwischen einem Meter und 2,5 Meter abgewichen werden. *Festsetzung 4*

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

In Richtung Bahnhof wird die geplante Bebauung entlang der Privatstraße dagegen nicht auf diese Weise festgeschrieben. Hier werden (nur) **Baugrenzen** festgesetzt, die mehr Flexibilität zulassen. *Baugrenzen*

Das trifft auch auf den geplanten Baukörper der Seniorenresidenz im ersten Bauabschnitt zu.

Es wird allerdings im Gegenzug für das Baugebiet in Bezug zu den Straßen eine **rückwärtige Baugrenze** (Bebauungstiefe) festgesetzt, die in einem **Abstand** von **15 m** bei der Neubebauung und von **20 m** im Bestand von der Straßenbegrenzungslinie eingeordnet ist. *Rückwärtige Baugrenzen*

Das Ziel besteht darin, bei der gebotenen Flexibilität bei der Gebäudeeinordnung, einerseits eine weitgehende Straßen begleitende Bebauung zu erreichen und andererseits die Innenhöfe frei zu halten.

Die Bebauungsabstände zu den Verkehrsflächen sind soweit erforderlich im Plan mit **Maßen** versehen.

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

4.2.6 Sonstige Festsetzungen

In der Planstraße A und an der Radwegeverbindung sollen gemäß Zielstellung aus umwelt- und stadtgestalterischen Gründen Bäume gepflanzt werden. Die Standorte werden mit dem Planzeichen für **zu pflanzende Bäume** vorgegeben. *Baumpflanzung*

Sie werden in der Planzeichnung verortet. Von den festgesetzten Standorten kann bei der Feinplanung um bis zu 3m abgewichen werden.

Damit verbleibt für die Fachplanung noch der erforderliche Spielraum.



Illustration
Baumschutz
Pflanzgebote

Einige wertvolle Bestandsbäume werden mit dem Planzeichen für **zu erhaltende Bäume** festgesetzt. *Baumerhalt*

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

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

An der Wernerstraße soll aus stadtgestalterischen Gründen die geschlossene Bebauung erhalten bleiben.

Auch für Teilbereiche der Wilhelm-Külz-Straße und für die neue Achse zwischen Ausgang Bahnhofstunnel und Spreewaldbahnhof ist eine geschlossene Bebauung vorgesehen.

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude an der Wernerstraße sowie entlang der Fußgängerachse Tunnelausgang-Spreewaldbahnhof in **geschlossener Bauweise** im Sinne von § 22 BauNVO zu errichten. Die betroffenen **Baufelder 04, 06 sowie 13 und 14**, sind zeichnerisch festgesetzt (Nutzungsschablone).

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



Illustration
geschlossene Bauweise

Auf Grund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der hoch belasteten Wilhelm-Külz-Straße und der Nähe zum Bahnhof sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

Schallschutz

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

Zur Sicherung der notwendigen Wohnruhe in den schutzbedürftigen Innenräumen, sind im gesamten Plangebiet die Außenwandflächen von Gebäuden mit Wohnräumen mit einem resultierenden Schall-Dämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 37 dB auszuführen.

Festsetzung 5

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

4.2.7 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen Hinweise

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

Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

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

nachrichtliche Übernahmen

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

Die **Baudenkmale** werden als solche nachrichtlich im B-Plan dargestellt. Das betrifft die Objekte

Baudenkmale

- Großenhainer Bahnhof

- W.-Külz-Str. 17 und
- Wernerstr.44

Das betrifft sinngemäß auch das **Flächendenkmal** „westliche Stadterweiterung“, das durch eine entsprechende Satzung geschützt ist. *Denkmalbereichssatzung Flächendenkmal*

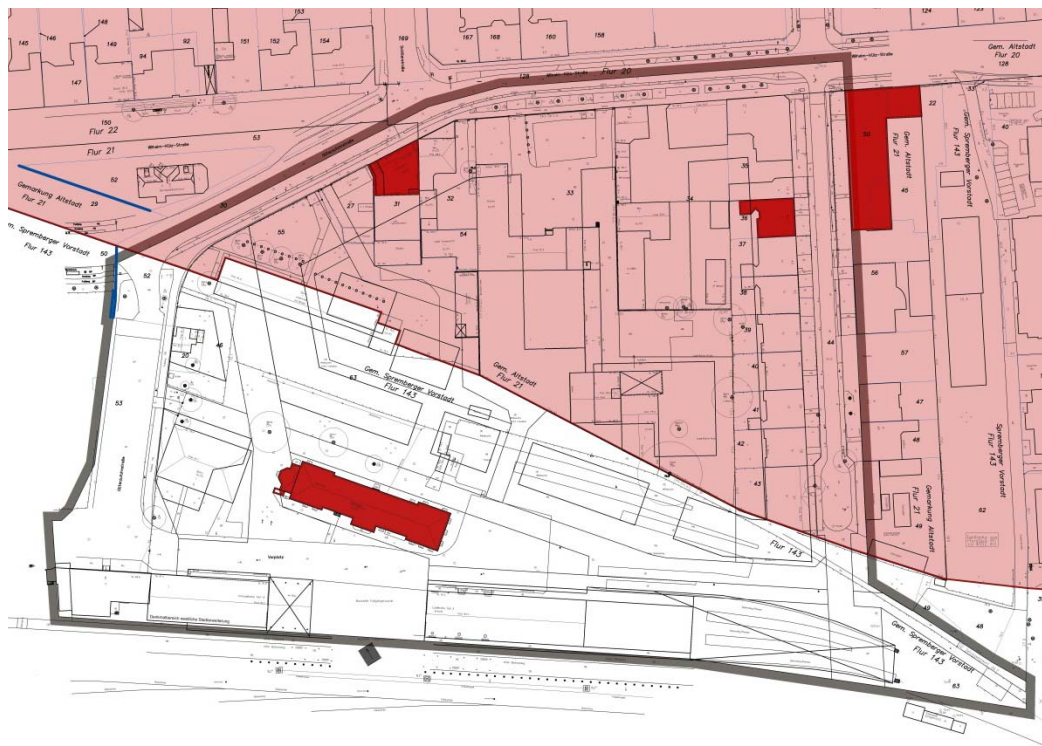


Illustration Flächendenkmal

Für die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen in der Umgebung der Denkmale ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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

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

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

Es wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich

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

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

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist zeitnah zu prüfen, ob relevante Arten von den kon-

kreten Baumaßnahmen betroffen sein können.

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

*Bauzeitenregelung
Ökologische
Baubetreuung
CEF-Maßnahmen*

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

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

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

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

*Hinweis
Artenschutz*

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

Kampfmittel

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

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

Anlage 4.3

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Spreewald speziell dem Cottbuser Schwemmsandfächer zuzuordnen.

Plangebiet



Luftbild

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Angebotsplanung. Deshalb sind Angaben hinsichtlich der Auswirkung von konkreten Vorhaben nicht möglich.

Lediglich das geplante Vorhaben Seniorenresidenz / betreutes Wohnen (erster Bauabschnitt) ist beschreibbar.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des B-Planes verfolgt.

Ziel

- Stärkung der innerstädtischen Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion des Standortes mit städtebaulicher Neuordnung des überwiegend brachgefallenen Areals im südlichen Bereich unter Berücksichtigung des Einzeldenkmals Großenhainer Bahnhof
- Förderung von privaten Investitionen zur Aufwertung des Stadtquartiers und Sicherung der Bestandsnutzungen auf den privaten Grundstücken an der Wilhelm-Külz-Straße und der Westseite der Wernerstraße

- Attraktive Gestaltung u. Funktionalität des neuen öffentlichen Raumes, Verbesserung der Erreichbarkeit des Zugangsbauwerks des Personentunnels insbesondere für Radfahrer/Fußgänger (kurze Wege)

Im Bebauungsplan werden neben den notwendigen Verkehrsflächen für die Erschließung, ein allgemeines Wohngebiet (WA) für den Bereich der Wernerstraße und ein Urbanes Gebiet (MU) für den Großteil der Entwicklungsfläche festgesetzt. *Festsetzungen*

Der B-Plan regelt die zulässige Überbauung der Grundstücke indem er sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO orientiert. Die GRZ für das WA-Gebiet liegt bei 0,4 und die für das MU-Gebiet bei 0,8.

Die dritte Dimension der Bebauung wird über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gesteuert. Diese orientiert sich an der Umgebung und liegt zwischen maximal fünf im Norden und einem Vollgeschoss im Süden.

Für die Verkehrsflächen sind teilweise Baumpflanzungen vorgesehen.

5.1.2 Umweltschutzziele

5.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

Die Bauleitpläne sollen gem. Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. *BauGB*

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten,
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen,
- den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden,
- das Vermeiden der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen

Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das UVP-Gesetz.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass *Naturschutz*

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.

Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt.

Immissionsschutz

Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.

5.1.2.2 Schutzobjekte Umwelt

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

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

Baumschutz

Wasserschutz- oder Hochwasserschutzgebiete betreffen das Plangebiet nicht.

Wasserrecht

Das im Geltungsbereich gelegene besonders markante „Bahnhofsempfangsgebäude der Cottbus- Großenhainer Eisenbahn“ ist als Baudenkmal geschützt. Weitere Denkmale im Plangebiet sind die Gebäude W.-Külz-Str. 17 und Wernerstr.44.

Denkmalrecht

Im Nahbereich befindet sich das Denkmal „Logengebäude der Freimaurer mit Einfriedung“.

Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt

Die Planung berührt die Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches (Flächendenkmal) „Westliche Stadterweiterung (1870-1914) um die Bahnhofstraße und den Schillerplatz“.

Die Planfläche ist im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG teilweise altlastverdächtig.

Altlasten

5.1.2.3 Umweltplanungen

Für das B-Plangebiet sind bisher keine Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes bekannt.

5.2 Umweltwirkungen

Nachfolgend werden für die Planungsphase Entwurf die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt werden.

Vorbemerkungen

Im weiteren Verfahren werden die Aussagen im notwendigen Umfang vertieft.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt anhand des Ist-Zustands, der Vorbelastungen und der Empfindlichkeit der Schutzgüter unter Beachtung der zu erwartenden Umweltwirkungen bei Durchführung der Planung.

5.2.1 Bestandsaufnahme / Auswirkungen

5.2.1.1 Naturgüter

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

Boden

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

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

Im vorliegenden Fall ist die Lage in der Innenstadt zu beachten. Das Plangebiet ist dem

Fläche

Innenbereich zuzuordnen. Der gesamte Geltungsbereich ist demnach als Bauland einzuordnen. Die Fläche ist bereits stark überbaut.

Insgesamt gesehen wird sich der Überbauungsgrad des Standortes nur gering erhöhen. *Auswirkungen*
Für die Flächen, die im B-Plan als Baugebiet festgesetzt sind ergibt sich im Durchschnitt in der Summe keine erhebliche Differenz zwischen Bestand und Planung. Auf einzelnen Grundstücken können sich allerdings erhebliche Veränderungen ergeben.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind den Verkehrsflächen anzulasten. Der wesentliche Anteil ist dabei den Veränderungen im Südosten des Plangebietes anzulasten. Hier werden durch das Verlängern der Wernerstraße und die Radverbindung unbefestigte Flächen in Anspruch genommen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind in der Gesamtsicht erheblich.

Im Anhang ist eine Flächen- und Überbauungsbilanz beigefügt.

Unmittelbar im Plangebiet spielen Oberflächengewässer keine Rolle.

Wasser

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Tier- Pflanzenwelt als Lebensgrundlage

Es finden sich keine oberflächennahen Grundwasserstände. Das Grundwasser steht nicht mit der belebten Bodenschicht in Verbindung.

Da ein nicht unerheblicher Teil des Standortes bereits überbaut bzw. versiegelt ist, kann das Niederschlagswasser auf diesen Flächen nur bedingt versickern und einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten.

Für die Umwelt spielen die Wasserverhältnisse am Standort auf Grund der Vorbelastungen nur eine untergeordnete Rolle.

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt. Auf das Grundwasser werden sich nur Auswirkungen ergeben, wenn die Menge des zur Versickerung gebrachten Niederschlagswassers deutlich verringert wird. Da das Versickerungsgebot zu beachten ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine erheblichen Veränderungen ergeben werden. *Auswirkungen*

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

Der Großteil des Bearbeitungsgebietes ist als Siedlungsfläche einzustufen. Die Baugrundstücke sind zum großen Teil intensiv genutzt. *Lebensraum*

An der Schnittstelle zwischen dem Bahngelände und den bestehenden Baugrundstücken stockt ein relativ dichter Gehölzbestand. Und nur hier finden sich relativ große zusammenhängende Freiflächen. Diese werden allerdings gepflegt.

Im Plangebiet finden sich einige einzelne Gehölze, die aktuell unter den Schutz der Gehölze Baumschutzsatzung fallen.



Auf Grund der gegebenen Situation ist mit einer geringen biologischen Vielfalt zu rechnen.

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

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

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

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

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

Relevante Arten
Fledermäuse

Ein Vorkommen von Fledermausquartieren in den älteren Gehölzbeständen ist nicht auszuschließen. Es existieren einige alte Bäume, die eine ausreichende Stammgröße für Baumhöhlen und Risse besitzen.

Massenquartiere von Fledermäusen können grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Als Brutvögel der Gebäude sind u. a. folgende Arten im Gebiet zu erwarten: Amsel, Feldsperling, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Star Teilweise sind die Arten in Brandenburg weit verbreitet und weisen stabile Bestände auf.

Bei den typischen Brutvögeln handelt sich um Freibrüter und Höhlenbrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten. Die zu erwartenden Arten können potenziell in dem zusammenhängenden Gehölzbestand auf der Planfläche brüten.

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

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

Der Lebensraum in den Bereichen, die bisher nicht intensiv genutzt werden oder überbaut sind, wird sich in Richtung einer größeren Nutzungsintensität verändern. Besonders wertvolle Biotope sind nicht betroffen. *Auswirkungen*

In den Gehölzbestand wird eingegriffen. Die besonders wertvollen Bäume werden teilweise erhalten.

Es sind Neupflanzungen im öffentlichen Raum vorgesehen.

Es erfolgen nicht nur Eingriffe in den Lebensraum, sondern im Bereich der Seniorenresidenz / betreutes Wohnen werden parkartige Strukturen und damit neuer Lebensraum für die an die Siedlung gebundenen Arten geschaffen, geschaffen.

Grundsätzlich lassen sich unzulässige Verstöße gegen die Artenschutzbelange vermeiden.

Es ist davon auszugehen, dass insgesamt gesehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten sind. Der Anteil ungesetzter Flächen im Plangebiet wird sich nur in geringem Umfang verändern (siehe Bilanz im Anhang).

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

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

Generell sind unbebaute und begrünte Grundstücke in der Stadt für das Schutzgut positiv zu bewerten. Im Kontrast dazu erzeugen bebaute Flächen Belastungen für das Schutzgut.

Auf Grund der Vorbelastungen sind trotz der zukünftig intensiveren Nutzung keine gravierenden Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten. *Auswirkungen*

Mit der durch die Planung beförderten Modernisierung von Bestandsgebäuden werden sich hinsichtlich der Klimabelange Verbesserungen ergeben.

Auf Grund der Lage in der Innenstadt spielt das Schutzgut Landschaft keine Rolle. *Landschaft*

Hinsichtlich des Wirkungsgefüges zwischen den Naturgütern sind am Standort keine Besonderheiten zu erkennen. *Wirkungsgefüge*

5.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen. *Mensch /Gesundheit Bevölkerung insgesamt*

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die durch den Straßenverkehr hochbelastete Wilhelm-Külz-Straße. Auswirkungen von der Bahnhofstraße sind nicht auszuschließen. *Verkehrslärm*

Vom südlich angrenzenden Bahnhofsgelände sind Belastungen durch den Schienenlärm zu erwarten.

Auf Grund dieser Situation ist der Standort durch die Immissionen aus dem Verkehr erheblich vorbelastet.

Im Gebiet bestehen Gewerbebetriebe, die als zusätzliche Quelle von Immissionen in Frage kommen.

Durch die Entwicklung des Standortes können sich für den Bestand auf Grund der Abschirmung durch die zusätzliche Bebauung (allerdings nur) geringe Verbesserungen *Auswirkungen*

hinsichtlich der Lärmbelastungen durch den Verkehr ergeben.

Weiterhin sind zusätzliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm nicht auszuschließen, da im Baugebiet ein nicht unerheblicher Anteil an Gewerbe zulässig ist.

Gemessen am Ist-Zustand sind keine erheblichen zusätzlichen Belastungen für den Menschen durch Lärm zu erwarten. Grundsätzlich lassen sich im Innenraum, insbesondere bei Modernisierungen und bei Neubaumaßnahmen, unzulässig hohe Schallbelastungen durch passive Maßnahmen ausschließen.

Die vorhandenen Kulturgüter, die sich im Gebiet als geschützte Denkmale bzw. Flächen- *Kultur- und sonstige*
denkmal zeigen, werden erhalten. Die Wernerstraße als insgesamt wertvoller Bereich *Sachgüter*
wird ebenfalls nicht umstrukturiert.

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar. *Wechselwirkungen*

5.2.1.3 Prognose

Bei Durchführung der Planung sind die oben dargestellten Auswirkungen zu erwarten. Erheblich beeinträchtigt wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand nur das Schutzgut Boden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden sich auf dem Areal Veränderungen mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht ausschließen lassen. Der Bereich liegt im Innenbereich der Stadt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Nutzung aufgegeben wird und dass stattdessen eine Begrünung und extensive Nutzung erfolgt.

5.2.2 Maßnahmen

5.2.2.1 Vermeidung / Minderung bzw. Verringerung

Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sind im Plangebiet vorgesehen. Diese sind bei der Beschreibung der Auswirkungen bereits erläutert.

5.2.2.2 Ausgleich

Ein Ausgleich ist nur für das Schutzgut Boden erforderlich. Dafür sind prinzipiell folgende Maßnahmen geeignet

- Entsieglung und Renaturierung von Flächen in der Größenordnung des Eingriffs
- Extensivierung von intensiv genutzten Flächen

Für entsprechende Maßnahmen sind im weiteren Verfahren Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern.

Die Größenordnung des Eingriffs kann der Bilanz im Anhang entnommen werden.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren

Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden eine Schallimmissionsprognose und ein Artenschutzbeitrag erstellt werden müssen.

Die Verfahren hierzu werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

5.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Im Rahmen des Monitoring ist für die Umweltmaßnahmen, die durch den B-Plan veranlasst werden, eine Herstellungs-, eine Funktions- und Erfolgskontrolle und u. U. die Kontrolle von Prognoseunsicherheiten erforderlich.

Hinweisen auf bisher nicht bekannte Wirkungen wird bei Bedarf durch die zuständigen

Behörden ebenfalls nachgegangen.

5.3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Cottbus will aus Anlass der Tatsache, dass mit der Neuerrichtung des Bahnhofstunnels auch Entwicklungsflächen nördlich des Bahnhofes frei werden, die Entwicklung mit einem Bebauungsplan steuern.

Der Bereich soll im Wesentlichen als Urbanes Gebiet entwickelt werden, in dem Wohnen und Gewerbe nebeneinander bestehen.

Da das Areal bereits weitgehend überbaut ist und innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt liegt, sind mit Ausnahme der intensiveren Bodennutzung kein erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten, wenn die machbaren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Gebiet umgesetzt werden.

6 Anhang

Verfahrensübersicht

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 25.10.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossen. Dies wurde ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht. *Aufstellungsbeschluss*

Die Anfragen an die für die Raumordnung bzw. Landesplanung zuständigen Behörden sowie die Unterrichtung der Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange sind wurden Schreiben vom 23.07.2018 durchgeführt. *Plananzeige Unterrichtung TÖB und Behörden*

Flächenbilanz

Kategorie	Bestand	Planung	Bilanz
	Fläche in ha	Fläche in ha	Fläche in ha
1. Baugebiete	1,62	3,02	1,40
1.1 Wohngebiet (WA)	0,4	0,43	0,03
1.2 Mischgebiet (MI)	1,22	0,00	-1,22
1.3 Urbanes Gebiet (MU)	0,0	2,59	+2,59
2. Verkehrsfläche	0,65	1,7	1,05
3. Sonstige Flächen	2,45	0,00	-2,45
3.1 Bahngelände	2,14	0,00	-2,14
3.2 Brache	0,31	0,00	-0,31
Summe (Geltungsbereich)	4,72	4,72	0,00

Bild
Bestand Flächen



Bild
Planung Flächen


Überbauungsbi-lanz

Hinweis:

Aufgeführt sind die überbauten Grundstücksflächen, unabhängig vom tatsächlichen Versiegelungsgrad der Flächen.

Bild

Kategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	%	GRZ	Fläche (ha)	Fläche (ha)
1. Baugebiet / Sonstige	2,19	72,28%		2,19	0
Wohngebiet			0,4	0,23	-0,1
Urbanes Gebiet (MU)			0,8	1,96	+0,1
2. Verkehrsfläche	1,24	72,94%	0,8	1,36	0,12
Summen	3,43	72,52%		3,55	0,12

Bestand überbaute Flächen


Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

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

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

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

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