

Begründung
zum Bebauungsplan
"Karl-Liebknecht-Straße
West/ Ströbitz"
Nr. W/50/32

Anlage II.3

November 1996

im Auftrag der
Stadtverwaltung Cottbus

Begründung zum Bebauungsplan
"Karl-Liebknecht-Straße West/ Ströbitz"
Nr. W/50/32

Planungsstand: Satzungsbeschluß
Anlage II.3 zum Satzungsbeschluß
SVV-Beschlußvorlage Nr. VI-062/96

1. November 1996

Im Auftrag der
Stadtverwaltung Cottbus - Baudezernat -
Karl-Marx-Straße 67
Postfach 101235
03012 Cottbus

C + S Consult Gesellschaft für Umwelt-,
Stadt- und Verkehrsplanung mbH
Alt-Moabit 60A
10555 Berlin

Tel.: 030 / 39 00 88 - 0
Fax: 030 / 39 00 88 - 49

Verantwortlich:
Dipl.Ing. Ulrich Förster

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Angela Bostelmann
Dipl.-Biol. Angelika Lüttig

Berlin, November 1996

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß der Planaufstellung	4
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	4
3. Vorgaben und Rahmenbedingungen	5
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Verkehrsplanung	5
3.3 Gutachterverfahren	5
3.4 Altlastenverdachtsflächen	6
4. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	6
5. Planungsziele und planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1 Planungsziele	9
5.2 Art der baulichen Nutzung	10
5.2.2 Mischgebiet	10
5.2.3 Nebenanlagen	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung	10
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
6. Erschließung	11
6.1 Verkehr	11
6.2 Ver- und Entsorgung	13
6.3 Lärmschutz	14
7. Grünordnerische Maßnahmen	15
7.1 Rahmenbedingungen	15
7.2 Darstellung von Art und Umfang des Eingriffs	16
7.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	16
7.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.3.1 Grünflächen/ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
7.3.4 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern	18
7.3.3 Sonstige Festsetzungen	18
7.3.4 Ersatzmaßnahmen	19
7.4 Zusammenfassung	20
8. Hinweis	21
9. Rechtsgrundlage	21
Anhang	22

1. Anlaß der Planaufstellung

Die Stadt Cottbus beabsichtigt für den Bereich Karl-Liebknecht-Straße / Kolkwitzer Straße im Stadtteil Ströbitz einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlaß hierzu bilden notwendige verkehrsbauliche Maßnahmen zur Knotenpunkts- und Querschnittsgestaltung der Karl-Liebnecht-Straße und die Sicherung und Entwicklung angrenzender Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Im Vordergrund steht dabei die raumordnerisch relevante Rekonstruktion der B 115 (Karl-Liebnecht-Straße) in der Stadteingangssituation Cottbus-West. Sie bedarf hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Verkehrsbewältigung einer schnellstmöglichen Verwirklichung.

Der Ausbau der B 115 im Geltungsbereich des Bebauungsplan ersetzt das Planfeststellungsverfahren. Bestimmte Vorhaben, die an sich eine Planfeststellung benötigen, können statt dessen auch durch einen Bebauungsplan zugelassen werden. Nach Bundesrecht ist dies bei Bundesfernstraßen (vgl. § 17 Abs.3 Bundesfernstraßengesetz - FStrG) möglich.

Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Sicherung und Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die sich im Zuge der Planungen und Erfordernisse ergeben, sowie die Zulässigkeit der Straßenbaumaßnahmen in diesem Gebiet, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Verbindliche Bauleitpläne liegen nicht vor, so daß Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Mit § 34 BauGB ist eine dem Planungsziel entsprechende Steuerung nicht im erforderlichen Maße möglich, so daß nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes neben der Sicherung der geplanten Straßenbaumaßnahme die angestrebten städtebaulichen Ziele im Rahmen eines förmlichen Verfahrens gesichert werden können.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Cottbus und gehört zum Stadtteil Ströbitz. Es umfaßt eine Fläche von ca. 3,5 ha. Begrenzt wird es im Norden von der Kolkwitzer Straße, im Osten von der Friedrich-Hebbel-Straße, im Süden von der Karl-Liebnecht-Straße und im Westen vom Kreuzungspunkt der Karl-Liebnecht-Straße und der Kolkwitzer Straße.

Folgende Grundstücke werden einbezogen:

Flur 34: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29/1, 29/2, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47/1, 47/2, 48/1, 48/2, 49.

Flur 27: 22/1.

3. Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Cottbus gibt es einen übergeleiteten Flächennutzungsplan (Überleitung erfolgte gem. § 246a Abs.5 BauGB i.V.m. § 64 BauZVO). Dieser Generalbebauungsplan und Generalverkehrsplan von 1981-1986 (Redaktionsschluß 30.6.1986) besagt für den Stadtteil Ströbitz eine Aufwertung des städtebaulichen Raumes im Kreuzungsbereich Kolkwitzer Straße / Karl-Liebknecht-Straße. Die Karl-Liebknecht-Straße soll eine spätere Zufahrt zum Stadtzentrum bilden. Der Stadtteil Ströbitz ist geprägt von Wohn- und Mischgebieten mit neuen Bauungsformen und alter Vorstadtbebauung, die übergehen in die Dorfbebauung. Bei der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ist ein klar strukturierter Bauungsrand zu erhalten.

Die Stadtverordnetenversammlung faßte am 27. April 1994 den Beschluß, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand Februar 1996) weist das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' aus.

Mit den Festsetzungen des Bauungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 BauGB nachgekommen.

3.2 Verkehrsplanung

Die Planung des Tief- und Straßenbauamtes der Stadt Cottbus sieht vor, die B 115, Karl-Liebknecht-Straße und Kolkwitzer Straße, zwischen Friedrich-Hebbel-Straße und Ortstafel in Cottbus-Ströbitz auszubauen. Damit einhergehend soll neben der Regenwasserkanalisation die Schmutzwasserkanalisation in diesem Ortsteil neu aufgebaut werden.

Der Ausbau der B 115 wird im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neugestaltung des Gebietes landesplanerisch mitgetragen.

Die sich aus der Straßenplanung ergebenden Festpunkte bezüglich der Mindestabstände der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu der südlichen Bauung entlang der Karl-Liebknecht-Straße wurden in die B-Planung eingestellt.

3.3 Gutachterverfahren

Im Dezember 1993 hat das Baudezernat der Stadt Cottbus ein Gutachterverfahren für die städtebauliche Ideenfindung für den Bereich Karl-Liebknecht-Straße und Kolkwitzer Straße mit Umfeld im Stadtteil Ströbitz durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden städtebauliche Ideen und gutachterliche Entwurfsvorschläge zur Klarstellung städtebaulicher und architektonischer Probleme entwickelt. Darauf aufbauend wurde eine städtebauliche Konzeption erarbeitet, die vor allem eine Entscheidungsgrundlage für die Möglichkeit einer Weiterführung der Hans-Sachs-Straße nach Süden bildete und deren Ergebnisse in die B-Planung eingeflossen sind.

3.4 Altlastenverdachtsflächen¹

Für das Grundstück Kolkwitzer Straße 26 wurde ein Gutachten zur Erstbewertung für eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet (Stand Dezember 1992).

Auf dem Gelände des ehemaligen und mittlerweile wieder als Tankstelle genutzten Standortes wurden Bodenproben, Wasserproben sowie eine organoleptische Bewertung des Bohrgutes durchgeführt. Die untersuchten Bodenproben erbrachten keine Kontamination. Die Wasserprobe (entnommen im Abstrom des Standortes) weist Mineralölkohlenwasserstoffe in erhöhten Konzentrationen auf. Zur Lokalisierung der Kontaminationsquelle werden weiterführende Untersuchungen im Anstrombereich bzw. auf dem Gelände empfohlen.

Bewertung und Prüfung durch das Umweltamt mit folgenden Ergebnissen:

Im Zusammenhang mit der geplanten Straßenbaumaßnahme ist eine Boden- oder Grundwassersanierung nicht erforderlich. Dabei wird davon ausgegangen, daß in dem untersuchten Bereich keine sensible Nutzung vorgesehen ist, mit den Tiefbauarbeiten eine bessere Durchlüftung, Lockerung des Bodens und damit Aktivierung der Bodenbiologie erfolgt, womit ein stärkerer biologischer Abbau von Mineralölkohlenwasserstoffen verbunden sein dürfte.

Die geplante Straßenbaumaßnahme führt zu einer weiteren Versiegelung bzw. Beibehaltung der bereits vorhandenen Versiegelung des Bodens, womit die Ausbreitung von Schadstoffen mit dem Grundwasser verringert wird.

Unabhängig von dieser generellen Einschätzung ist eine partikulär höhere Belastung nicht auszuschließen, so daß beim Auftreten von Anomalitäten bei Erdarbeiten spezielle Beprobungen in Abstimmung mit dem Umweltamt durchzuführen sind.

Der Bebauungsplan enthält folgenden Hinweis:

Bei der gekennzeichneten Fläche des Grundstückes Kolkwitzer Straße 26 wird auf die vorhandene Belastung von Mineralölkohlenwasserstoffen in erhöhten Konzentrationen hingewiesen. Bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes werden weiterführende Untersuchungen auf dem Grundstück empfohlen.

4. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich zwischen der Karl-Liebkecht-Straße, der Kolkwitzer Straße und der Friedrich-Hebbel-Straße im Ortsteil Ströbitz liegt im Westen der Stadt Cottbus. Es stellt den Stadteingang dar und bildet mit den umliegenden Flächen den Übergangsbereich von der dörflichen Struktur Ströbitz zur städtischen Typologie von Cottbus.

Der Bereich zeichnet sich durch eine vorhandene kleinteilige Struktur aus, die sich zum einen in der Bebauung und zum anderen in der Nutzungsstruktur niederschlägt und einen gebietseigenen Charakter darstellt. Die Bebauung entlang der Kolkwitzer Straße besteht aus einer zwei- bis viergeschossigen Blockrandbebauung, die jedoch nicht vollständig geschlossen ist. Diesen Häusern sind zumeist eingeschossige Remisen, Flachbauten oder Garagen angegliedert, die die Hofsituation zur Karl-Liebkecht-Straße und das Erscheinungsbild bestimmen. Die Bausubstanz ist in Teilbereichen durch Sanierungsmaßnahmen oder Neubauten gut erhalten. Einige Häuser weisen jedoch auch erhebliche Mängel auf. Entlang der Karl-

¹vgl. Gutachten zur Erstbewertung für eine Gefährdungsabschätzung, Kolkwitzer Straße 26 in Cottbus, Baugrund Naumburg, Ingenieurgesellschaft mbH, Niederlassung Senftenberg, Dezember 1992

Liebknecht-Straße und Friedrich-Hebbel-Straße sind zwei Gebäude leerstehend, was sich auch in der Bausubstanz niederschlägt.

Im Gebiet befindet sich auf dem bereits früher als Tankstelle genutzten Grundstück Kolkwitzer Straße 26 eine neu erbaute Tankstelle, die von der Karl-Liebknecht-Straße aus ebenfalls zugänglich ist.

Die Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geprägt von einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe/ Dienstleistung/ Handel. Vor allem in den Erdgeschossen sind Geschäfte/ Betriebe untergebracht. Die Wohnnutzung schließt sich in den Obergeschossen an. Die Hofflächen sind zum Teil vollständig versiegelt bzw. verdichtet. Im östlichen Teilbereich des Planungsgebietes besteht eine Kleingartenkolonie, die zugleich den größten Anteil am Grünbestand im Gebiet darstellt. Die restlichen Flächen weisen lediglich in den Randbereichen eine Vegetation auf. Ansonsten existieren noch schmale Ruderalflächen entlang der Bebauungskante, einige kleine Gärten bzw. Gartenbrachen und eine etwas größere Trittrasenfläche an der westlichen Spitze des Gebietes.

Übersicht über die derzeitige Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im einzelnen:

Bereich	Flurstück	Beschreibung	Bedeutung/ Bewertung
Fläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches	2, 3, 4	Dieser Bereich unterteilt sich in eine Ruderalfläche und eine Trittrasenfläche mit Baumgruppe	Die Rasenfläche besitzt eine für Trittrasen untypische Artenvielfalt und hat eine gewisse stadökologische Bedeutung.
Bebauung westlich der Tankstelle	6, 8, 9	2-3-geschossige Randbebauung entlang der Kolkwitzer Straße; eingeschossige Remisen/ Garagen/ Anbauten im Hofbereich zur Karl-Liebknecht-Straße hin. Die Hofbereiche sind fast vollständig versiegelt; Ziergehölzflächen, Trittrasen und Ruderalvegetation befinden sich entlang der Bebauungskante. Die Nutzungsstruktur weist im Erdgeschoß Handel/ Gewerbe und in den Obergeschossen Wohnnutzung auf.	In Teilbereichen, wo bereits Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, ist die Bausubstanz sehr gut. Der Bereich weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Der Bestand an Grünflächen und Vegetation vermag es nicht, diesen Bereich aufzuwerten.
Tankstelle	11	Auf dem bereits früher als Tankstelle genutzten Grundstück befindet sich eine neu erbaute Tankstelle, die von der Karl-Liebknecht-Straße aus ebenfalls zugänglich ist. In den Randbereichen Aufpflanzungen (Abstandsgrün) und vereinzelte Bäume	Diese intensiv genutzte Fläche weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Grünflächen bieten keinen Ausgleich dafür.

Bereich	Flurstück	Beschreibung	Bedeutung/ Bewertung
Bebauung bis zur Kleingartenkolonie	13, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29/1, 29/2,	Blockrandbebauung entlang der Kolkwitzer Straße und vereinzelt der Karl-Lieb-knecht-Straße mit Anbauten (Remisen, Garagen u.ä.) in den Hofbereichen. Die Grünflächen werden zum Teil als Hausgärten genutzt, sind verdichtet oder versiegelt. Angrenzend an die Kleingartenfläche befindet sich eine verdichtete Freifläche mit einer Ruderalfläche, die als Parkplatz genutzt wird.	Die Bausubstanz in diesem Bereich ist unterschiedlich zu bewerten. Zum einen sind bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden, zum anderen gibt es auch Leerstand und Häuser, deren Bausubstanz Mängel aufweist. Die Anbauten weisen gestalterische und funktionale Mängel auf. Die Hausgärten besitzen zumeist eine geringe Struktur, weisen als Freiflächen eine gewisse stadtoökologische Bedeutung auf.
Kleingärten	41, 42, 43	Kleingärten mit Lauben, die vielfältig und reichlich bepflanzt sind, wenige Rasenflächen aufweisen und gut gepflegt sind.	Die Kleingartenanlage besitzt eine stadtoökologische Bedeutung und bietet einen Ausgleich zur hohen Versiegelung angrenzender Flächen. Neben der Erholungsfunktion für Menschen und der positiven Auswirkung auf das Wohnumfeld bietet sie auch Tieren einen Lebensraum.
Flächen östlich der Kleingärten	44, 45, 46, 47/1, 47/2, 48/1 48/2, 49	leerstehendes 3-geschossiges Wohnhaus Karl-Lieb-knecht-Straße/ Ecke Friedrich-Hebbel-Straße mit eingeschossigen Remisen und Anbauten (47/1) Autoverkauf auf einer großen verdichteten Fläche mit Einzelbäumen; auf dem Grundstück Nutzgarten; Freifläche zwischen Gärten und Wohnhaus mit einer eingeschossigen Garage und altem Baumbestand (Eichen, Winterlinde)	Diese zumeist versiegelten bzw. verdichteten Flächen weisen gestalterische und funktionale Mängel auf. Die Ruderalsäume weisen eine erstaunlich Artenvielfalt auf und dienen auch der Vernetzung von städtischen Biotopen. Von besonderer Bedeutung ist der Baumbestand auf dem Flurstück 46.

5. Planungsziele und planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Planungsziele

Für das Plangebiet können folgende Planungsziele formuliert werden:

- Sicherung und Entwicklung weiterer Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Wohnungsbau und nichtstörendem Gewerbe sowie gebietsversorgenden Einrichtungen;
- Beachtung vorhandener kleinteiliger Strukturen und stadträumlicher Maßstäblichkeit;
- Gestaltverbesserung des städtischen Raumes zum signifikanten "Stadteingangsbereich" mit klarer Blockrandbildung und städtebaulich-architektonischer Akzentuierung der Verkehrswegeführung;
- Verkehrsbauliche Maßnahmen zur Knotenpunkts- und Querschnittsgestaltung der Karl-Liebkecht-Straße.

Im Rahmen des Gutachterverfahrens und der Weiterführung wurden ebenfalls Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung ausgesprochen.

- Klare Verkehrsführung mit Ausbau der Karl-Liebkecht-Straße; eine klare Klassifizierung der Erschließungsflächen muß erzielt werden.
- Die Bebauung zwischen Kolkwitzer Straße und Karl-Liebkecht-Straße sollte an beiden Seiten geschlossen sein und eine klare Gliederung und Bauflucht aufweisen (eine geöffnete Bebauung mit Schallschutzwänden wird an dieser Stelle abgelehnt; kombinierte Wohn- und Gewerbehöfe sind zu favorisieren). Die Traufhöhe orientiert sich an dem gegenüberliegenden Bestand.
- Die Fortführung der Hans-Sachs-Straße nach Süden sollte weiterverfolgt werden.
- Auf aufwendige Wasserflächen sollte verzichtet werden. Die technische Infrastruktur muß erneuert und saniert werden und stellt derzeit das größte Problem dar.
- Die Freiraumversorgung (wohnungs- und siedlungsnaher Grünflächen müssen nachgewiesen werden) muß klar definiert werden; Flächen und Funktionen müssen eindeutig sein.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiete) wird den Entwicklungszielen der Stadt einer angestrebten sozialräumlichen Funktion der Stadtteiles Ströbitz mit seiner Nutzungsvielfalt (Handel, Dienstleistungen, Wohnen) Rechnung getragen.

5.2.2 Mischgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Mischgebiete festgesetzt (MI 1 und MI 2). Mit dieser Festsetzung wird der gegenwärtigen und gewünschten Nutzungsstruktur dieser Flächen entsprochen.

Die Festsetzung der Mischgebiete erfolgt gemäß § 6 BauNVO. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs.2 Nr.6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) unzulässig.

Zur Wahrung der städtebaulich gewünschten Struktur sind die nach § 6 Abs.2 Nr.6 und Nr.7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den Mischgebieten unzulässig. Der zu erwartende hohe Flächenbedarf beider Anlagentypen würde dem gewünschten Charakter des Gebietes nicht entsprechen und zu Störungen in diesem Bereich führen. Des weiteren wären negative gestalterische Wirkungen zu erwarten, die in Bezug auf eine Anlehnung an die historischen Bezüge nicht den Entwicklungszielen in diesem Gebiet entsprechen. Die im Plangebiet bestehende Tankstelle auf dem Grundstück Kolkwitzer Straße 26 genießt Bestandsschutz.

5.2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zulässig. Durch die Überschreitung der Obergrenze für die GRZ sind Nebenanlagen nur noch ausnahmsweise zulässig, um gemäß § 1 Abs.5 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden anzustreben.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Mischgebiete mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt.

Damit werden die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung in diesem Bereich ist erforderlich, um eine städtebauliche und gebietstypische Entwicklung in diesem Bereich zu sichern.

Überwiegend städtisch geprägte Gebiete werden durch eine Bebauung geprägt, die den vorgegebenen Obergrenzen nicht immer entsprechen. Um diesen Bereich als solchen zu prägen und zu gestalten und eine Entwicklung faktisch nicht zu verhindern, sind städtebauliche Gründe für eine Überschreitung gegeben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs.2 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit drei bis vier Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß für das Mischgebiet 1, bzw. vier bis fünf Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß für das Mischgebiet 2 festgesetzt. Damit wird zum einen eine teilweise Einbindung und Anpassung in das Höhengefüge der Umgebung gewährleistet, zum anderen aber auch eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben, die dem Übergang von der dörflichen Struktur Ströbitz zur Stadt gerecht wird. Die gestalterische und optische Anpassung wird ebenfalls gewahrt.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit Hilfe von Festsetzungen über die Bauweise und über die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan die Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken vorgegeben bzw. festgelegt, auf welchen Flächenanteilen eines Baugrundstückes bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Für die Mischgebiete ist eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Bauweise der Umgebung. Ziel ist es vor allem, die Platzkanten in diesem Bereich zu gestalten und zu schließen, und damit an die historischen Bezüge anzuknüpfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO und Baulinien gemäß § 23 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Gebäude oder Gebäudeteile können von der Baugrenze abgesetzt gebaut werden, ohne diese zu überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nur in geringfügigem Ausmaß möglich.

Entlang des Blockaußenkanten sind Baulinien festgesetzt, die den Blockrand entlang der Straßenkante sichert und eine einheitliche Bauflucht in Anknüpfung an die historische Struktur ermöglicht. Auf einer festgesetzten Baulinie muß gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die Straßenverkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

Als Vorgabe fließt bei diesen Festsetzungen die raumordnerisch relevante Rekonstruktion der B 115 (Karl-Liebknecht-Straße) ein. Hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Verkehrsbewältigung wird eine schnellstmögliche Verwirklichung dieses Ausbaus angestrebt. Die sich aus der Planung ergebenden Festpunkte und die Straßenführung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Des weiteren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Hans-Sachs-Straße nach Süden verlängert. Damit einhergehend erfolgen Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz.

Die Verlängerung der Hans-Sachs-Straße wird im Zusammenhang mit dem Ausbau der Karl-Liebkecht-Straße notwendig. Demzufolge wird der westliche Bereich der Kolkwitzer Straße - zwischen Hans-Sachs-Straße und Einmündung in die Karl-Liebkecht-Straße als Sackgasse umgestaltet und ist zukünftig nicht mehr durchgängig befahrbar. Mit diesen Maßnahmen soll der Hauptverkehrsstrom über die Karl-Liebkecht-Straße abgewickelt werden (Haupterschließungsstraße). Die sich aus der Straßenplanung ergebenden Festpunkte bezüglich der Mindestabstände der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu der südlich angrenzenden Bebauung entlang der Karl-Liebkecht-Straße wurden in die B-Planung eingestellt.

Die für die Karl-Liebkecht-Straße gewählte Entwurfsgeschwindigkeit beträgt $V_E = 50$ km/h. Zwangspunkte für die Linienführung im Grund- und Aufriß sind die Bebauungen entlang der Straße. Der geplante Straßenquerschnitt ist ein aufgeweiteter Querschnitt der Kategorie C 2 pr mit 10,0 m Regelbreite der Fahrbahn und 2 x 5,0 m Randbereiche. Diese 5,0 m teilen sich in 2,0 m Grünstreifen, 1,0 m Radweg und 2,0 m Gehweg auf.

Für die Verlängerung der Hans-Sachs-Straße sind folgende Werte einzuhalten:

Fahrbahnbreite	= 9,0 m
Sicherheitsstreifen	= 2 x 0,75 m
Radweg	= 2 x 1,00 m
Gehweg	= 2 x 1,75 m

Die Anbindung der verlängerten Hans-Sachs-Straße an die B 115 erfolgt unter Beachtung der Flüssigkeit und Verkehrssicherheit ohne Spurbabweichung. Als Regelfahrzeug ist ein Lastzug angesetzt und für den 3-teiligen Bogen ein $R = 8,0$ m festgesetzt.

Mit dem raumordnerisch relevanten Ausbau der B 115 und der Verlängerung der Hans-Sachs-Straße nach Süden werden Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz und die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen notwendig. Diese öffentlichen Belange zu einer Verbesserung des Gesamtstraßenzuges in seiner Fahrbahnbreite und seiner Oberflächenqualität, womit eine Entlastung des vorhandenen, unzureichenden Straßennetzes eintritt. Eine Verbesserung der Verkehrssicherheit wird durch die Möglichkeit gegeben, leichter auf die Grundstücke einfahren zu können.

Die Kolkwitzer Straße als Hauptsammelstraße dient vorwiegend dem Verkehr und der Erschließung innerhalb des Stadtgebietes. Die Karl-Liebkecht-Straße als Hauptverkehrsstraße ist als Ortsdurchfahrt gleichzeitig Teil der Bundesfernstraße 115 und dient überwiegend dem über das Gebiet hinausgehend Verkehr und den durchgehenden Verkehrsbeziehungen. Beide Straße entsprechen in ihrem Ausbaugrad und bautechnischem Zustand nicht den heutigen Anforderungen, um das vorhandene nachweisliche Verkehrsaufkommen fließend abzuleiten.

Eine Verbesserung dieser Situation (auch im Zusammenhang mit dem steigenden Verkehrsaufkommen der letzten Jahre) und der Notwendigkeit der Gestaltverbesserung des städtischen Raumes zum signifikanten Stadteingangsbereich kann nur durch eine klare Verkehrsführung mit verkehrsbaulichen Maßnahmen zur Knotenpunkts- und Querschnittsgestaltung gelöst werden.

Mit der Verlängerung der Hans-Sachs-Straße nach Süden in einer Breite von 16 m wird die Grundstücksfläche des Grundstückes Kolkwitzer Straße 32 in Anspruch genommen. Hierdurch dürfte ein Abriß des auf dem Grundstück stehenden Wohngebäudes unvermeidbar werden. Die lagemäßige Festsetzung der Verkehrsfläche und der sich somit ergebende Knotenpunktabstand zum vorhandenen Verkehrsknotenpunkt Sachsendorfer Straße/ Karl-Liebnecht-Straße befindet sich hier in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Richtlinie RAS-K-1, wonach unter Zugrundelegung einer Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h ein Mindestabstand von 140 m empfohlen wird. Die nachweislich geringfügige Unterschreitung dieser Empfehlung wird durch eine gewünschte Koordinierung des Verkehrsflusses durch Lichtsignalanlagen in Verbindung mit der Ausbildung von erforderlichen Spurwechsellängen ausgeglichen.

Die geplante Verkehrsführung trägt dazu bei, den Durchgangsverkehr innerhalb der nördlich angrenzenden Wohngebiete zu reduzieren und die Entwicklung möglicher Schleichwege zu unterbinden. Der städtebauliche Vorteil begründet sich in der Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch Wohngebiete und der Schaffung günstiger Verkehrsanbindungen des geplanten Stadtteilzentrums an das vorhandene Netz.

Mit der geplanten Verkehrsanbindung werden sowohl verkehrsplanerische als auch städtebauliche Vorteile bedingt. Es kann davon ausgegangen werden, daß es zu einer spürbaren Reduzierung des Durchgangsverkehrs in dem durch Wohnbebauung geprägten Gebiet an der Ernst-Barlach-Straße sowie an der Pappelallee kommt. Städtebaulich werden so die Voraussetzungen für die Ausbildung einer signifikanten Eingangssituation unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen geschaffen.

Die Verpflichtung notwendige Stellplätze oder Garagen, die im Zusammenhang mit dem Neubau oder der wesentlichen Änderung baulicher Anlagen herzustellen sind, ist in § 52 der Brandenburgischen Bauordnung enthalten. Sämtliche Grundstücke werden von den blockbegrenzenden Straßen erschlossen. Um die Innenbereiche von Stellplätzen weitgehend frei zu halten und einen entsprechenden Anteil an Freiraum zu sichern, sind straßenseitig bis zu einer Tiefe von 16,00 m Tiefgaragen zulässig (entspricht einer Fahrgasse mit beidseitigem Querparken). Im Bereich der Kolkwitzer Straße 14 - 22 wurden keine zusätzlichen Tiefgaragen ausgewiesen, da hier aufgrund der erhaltenswerten Bausubstanz eine verträgliche Lösung nicht gesichert werden kann. Auf den Grundstücken Kolkwitzer Straße 24-30 ist eine bis zur Karl-Liebnecht-Straße reichende durchgehende Tiefgarage möglich, die auch zentral genutzt werden könnte.

Die Kolkwitzer Straße ist zwischen der Hans-Sachs-Straße und Anbindung an die Karl-Liebnecht-Straße als Sackgasse zurückzubauen und nur noch für Anlieger zu nutzen. Dabei wäre die Anlage eines Wendehammers notwendig. Die anliegenden Grundstücke sind von dieser Straße/ Wendehammer zu erschließen.

Eine neue Straße zwischen den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist als Wohnerschließungsstraße für die geplante Bebauung auszubauen und als verkehrsberuhigte Straße zu gestalten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Planung neuer Baugebiete und Straßen, sowie die Umgestaltung bestehender Straßen erfordert die Berücksichtigung von vorhandenen und vorgesehenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von zugehörigen Anlagen. Dazu zählen Wasserversorgungs-, Abwasserentsorgungs- und Energieversorgungsanlagen sowie Abfallbeseitigungs- und Fernmeldeanlagen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über das vorhandene bzw. auszubauende Netz der Versorgungsträger erfolgen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Straßenausbau soll neben der Regenwasserkanalisation die Schmutzwasserkanalisation in diesem Ortsteil neu aufgebaut werden.

Die neuen Kapazitäten sind entsprechend der Erfordernisse zu berechnen und zu prüfen. Die einzelnen Bedürfnisse müssen jedoch noch konkretisiert werden, um eventuell erforderliche Veränderungen und Maßnahmen durch den Versorgungsträger vornehmen zu lassen.

Genaue Angaben können aber erst bei einer Konkretisierung der zukünftigen Bauvorhaben erstellt werden. Im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung zum Ausbau der Karl-Liebkecht-Straße wurden die einzelnen Maßgaben der Ver- und Entsorgungsträger in die Planung eingestellt.

6.3 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der von der Karl-Liebkecht-Straße und der Kolkwitzer Straße ausgehenden Verkehrsimmissionen. Ausgehend von den im Rahmen der Lärminderungsplanung durchgeführten Untersuchungen erreichen beide Verkehrsachsen Beurteilungspegel von

tags 70 - 80 dB (A) und
nachts 60 - 70 dB (A).

Diese beiden Straßen gehören somit zu den Straßen bei denen dringender Sanierungsbedarf besteht. Zudem wird sich mit dem Ausbau der Karl-Liebkecht-Straße als Haupterschließungsachse sich die Verkehrsbelastung erhöhen. Aus diesem Grunde sind für die angrenzenden Mischgebiete passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen der Karl-Liebkecht-Straße werden im Bereich der straßenzugewandten Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 vorgesehen.

Rechtliche Grundlage für die Festsetzung von baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen bildet § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB, wonach die Möglichkeit besteht, Nutzungsbeschränkungen bzw. -bindungen in einem Bebauungsplan festzusetzen, die zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich und geeignet sind.

Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben ist eine exakte Dimensionierung der Schallschutzfenster vorzunehmen. Eine exakte Dimensionierung hängt vom konkreten Bauvorhaben ab (Wandgröße, -dicke in Bezug auf Fenstergröße und -anzahl, Raumanordnung, Nutzung etc.). Diese Konkretisierung ist zur Zeit noch nicht gegeben, so daß dies in einer nachträglichen Untersuchung genau festgestellt werden muß.

7. Grünordnerische Maßnahmen

7.1 Rahmenbedingungen

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 werden durch das Einfügen der §§ 8a - 8c in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die bislang geltenden Vorschriften über Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt. Durch diese Ergänzung erfolgte eine Vorverlagerung der Berücksichtigung der Eingriff- und Ausgleichs-problematik in die Bauleitplanung.

"Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege " in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden (§ 8a BNatSchG).

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs.2 BauGB sind nunmehr bei der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das eingriffsrechtliche Vermeidungs- oder Minimierungsgebot, die Ausgleichs- sowie Ersatzpflicht. Nach § 8 Abs.2 Satz 1 und § 8 Abs.9 BNatSchG sind verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Zuge der Abwägung ist zu entscheiden, an welchem Ort Festsetzungen zum Ausgleich, zum Ersatz oder zur Minderung von Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft getroffen werden. Das Bundesnaturschutzgesetz regelt dazu in § 8a Abs.1 Satz 2, daß "die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind."

Der parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplan gemäß §§ 7 ff. Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 22. Juni 1992 als Fachbeitrag zum Bebauungsplan, ermittelt die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen. Die Ergebnisse dieses Planes sind entsprechend der Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24. Oktober 1994 empfiehlt eine direkte Übernahme der Darstellungen bzw. Festsetzungen der Landschafts- bzw. Grünordnungspläne in den städtebaulichen Plan. In der Begründung ist darzulegen, wie Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB die Anforderungen zur Vermeidung (Minderung) von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Abwägung Berücksichtigung fanden und welche Festsetzungen unter dem Aspekt von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgten.

7.2 Darstellung von Art und Umfang des Eingriffs

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege sind "Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert einer Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können." (§ 10 Abs. 1 BbgNatSchG).

Als Eingriffe gelten insbesondere: "...die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich" (§ 10 Abs.2 BbgNatSchG).

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt und Boden sowie die Erholung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und/oder belebende Elemente (beispielsweise Wald, Einzelgehölze oder ähnliches) oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

Der parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplan enthält eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichbilanz. Die auf dieser Bilanz getroffenen Aussagen über Ausgleichsmaßnahmen und deren Darstellungen fließen im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan ein.

7.2.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich gilt, daß Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit wie möglich zu unterlassen bzw. zu minimieren sind (Vermeidungsgebot).

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen tragen im vorliegenden Planungsfall folgende Maßnahmen bei:

Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung und -versiegelung

Bodenverdichtung und Bodenversiegelung sollen auf die Flächen beschränkt bleiben, die bereits versiegelt sind und für Bebauung, Platz- und Wegebefestigungen unbedingt benötigt werden. Auf den verbleibenden Freiflächen ist auf Bodenauftrag und -abtrag zu verzichten. Überschüssige Bodenmassen sollten dort nicht gelagert werden.

Behandlung der bei Bauarbeiten anfallenden Bodenmaterialien (DIN 18 915)

Zur Sicherung und zum Schutz des Oberbodens sind im wesentlichen folgende Punkte zu beachten:

- bei der Baufeldfreimachung ist der Oberbodenabtrag getrennt von anderen Bodenbewegungen durchzuführen
- das Baufeld muß so weit vorbereitet werden, daß der Oberboden ohne Verschlechterung der Qualität gewonnen werden kann (Beseitigung von Baustoffresten, Verunreinigung und ungeeigneten Bodenarten)

- Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen außer dem Wurzelbereich zu erhaltender Bäume abzutragen
- der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern
- er darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden
- das Oberbodenlager ist gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigung zu schützen
- bei einer Zwischenlagerung von längerer Dauer (mehr als 8 Wochen) ist eine Zwischenbegrünung zu empfehlen

Vermeidung zusätzlicher Belastungen des Grundwasserdargebots

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Grundwassers sollte der Versiegelungsanteil - u.a durch Ausstattung der Geh- und Radwege und der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien - möglichst gering gehalten werden. Das weitgehend unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Dauerhafter Bestandsschutz der Vegetation

Durchgrünung der geplanten Freiflächen zur **Verminderung klimatischer Veränderungen** und zur **Verminderung des Verlustes von Lebensräumen**.

7.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Städtebauliche Zielsetzung für die planungsrechtliche Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet hierfür das Abwägungsgebot "dazu beizutragen, ... die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln" (§ 1 Abs.5 Satz 1 BauGB). Daneben steht das stadtplanerische Ziel, " ... eine menschenwürdige Umwelt zu sichern" (§ 1 Abs.5 Satz 1 BauGB). Damit wird den positiven Auswirkungen in Bezug auf den Anblick von Grünflächen in der bebauten Umwelt sowohl auf die menschliche Gesundheit als auch auf das menschliche Wohlbefinden Rechnung getragen. Des weiteren bestehen Verpflichtungen, " ... Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie des Klimas" gemäß § 1 Abs.5 Satz 2 Nr.7 BauGB, den Belangen der "allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" (§ 1 Abs.5 Satz 2 Nr.1 BauGB) sowie der "Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" (§ 1 Abs.5 Satz 2 Nr.4 BauGB) zu berücksichtigen.

Diese allgemeinen Ziele wurden bei den folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt und entsprechend umgesetzt.

7.3.1 Grünflächen/ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB für öffentliche Grünflächen getroffen worden. Dabei handelt es sich um die westliche Spitze des Gebietes und um Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen. Des weiteren wurden Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB getroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ferner Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1

Nr.25 BauGB getroffen. Dabei handelt es sich um den Erhalt und vor allem das Anpflanzen von Alleebäumen entlang der Karl-Liebknecht-Straße, der Kolkwitzer Straße und der geplanten Erschließungsstraße.

Festsetzungen:

Im Bereich des Mischgebietes MI 1 sind mindestens 25% der Grundstücksfläche mit 16 kleinkronigen Bäumen und Sträuchern als Vegetationsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind anzulegen, zu erhalten und zu pflegen (Pflanzliste A, Mindeststammumfang 12-14 cm, 3x verpflanzt, Pflanzliste B, 60-100 cm, 2x verpflanzt oder Heister 125-150 cm und Pflanzliste C).

Im Bereich des Mischgebietes MI 2 sind mindestens 25% der Grundstücksfläche mit 30 kleinkronigen Bäumen und Sträuchern als Vegetationsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind anzulegen, zu erhalten und zu pflegen (Pflanzliste A, Mindeststammumfang 12-14 cm, 3x verpflanzt, Pflanzliste B, 60-100 cm, 2x verpflanzt oder Heister 125-150 cm und Pflanzliste C).

- Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB 125 Alleebäume (Tilia cordata 'Rancho', Mindeststammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt) anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Unterhalb dieser Anpflanzungen ist ein Pflanzstreifen als Verkehrsgrün (Pflanzliste B und C, Rosen und Cotoneaster in Sorten) gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Für erforderliche Zufahrten kann dieser Pflanzstreifen unterbrochen werden.
- Die mit A gekennzeichnete Fläche wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist mit Sträuchern, Stauden und Extensivwiese zu bepflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Es sind 10 kleinkronige Bäume anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen (Pflanzliste A, Mindeststammumfang 12-14 cm, 3x verpflanzt, Pflanzliste B 2x verpflanzt, 60-100 cm oder Heister 125-150 cm und Pflanzliste C).

7.3.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

Aus städtebaulichen Gründen ist es gerechtfertigt und geboten, vorhandenen Bewuchs zu erhalten. Die Gründe finden sich hier ebenfalls in den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs.5 Satz und Satz 2 Nr.1, 4 und 7 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB Bäume zu erhalten. Dabei handelt es sich um Bäume im Bereich des Mischgebietes 2 und im öffentlichen Straßenraum.

Während der Baumaßnahmen sind die Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß der DIN 18 920 vor Schäden zu bewahren.

7.3.3 Sonstige Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind ebenfalls Festsetzungen getroffen worden. Dabei handelt es sich im einzelnen um folgende textliche Festsetzungen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze, die Gehwege und Radwege in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Mit dieser Festsetzung wird die Bodenverdichtung und Bodenversiegelung beschränkt und durch die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien die Beeinträchtigung des Grundwassers vermindert.

7.3.4 Ersatzmaßnahmen

Beeinträchtigungen der Schutzgüter, welche nicht durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vermieden oder durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können, müssen gemäß § 14 BbgNatSchG ersetzt werden. Durch Ersatzmaßnahmen werden Maßnahmen zur Aufwertung des Natur- und Erlebnisraumes an anderer Stelle ohne direkten örtlichen Bezug oder direkte inhaltliche Vergleichbarkeit zu dem Eingriff durchgeführt.

E 1 Ersatz für die Schutzgüter Flora und Fauna

Da mit den Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Flora und Fauna nicht vollständig ausgeglichen werden kann, sind Ersatzmaßnahmen notwendig.

Insgesamt sind Maßnahmen auf einer Ersatzfläche von 2.734 m² vorzusehen. Diese Flächen sind als Extensivwiesen mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen (2.734 m², ca. 820 m² Sträucher)

E 2 Ersatz für das Schutzgut Boden

An anderer Stelle muß eine schon versiegelte Fläche entsiegelt und als floristischer Standort gesichert werden. Stehen Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung, muß eine intensiv bewirtschaftete Fläche aus der Nutzung genommen werden und einer natürlichen Sukzession zugeführt werden (Aufwertung des Bodens).

Eine versiegelte Fläche muß entsiegelt werden. Danach wird der Boden aufgebessert und einer extensiven Nutzung zugeführt: Spontanvegetation, Brachfläche, Extensivwiese. Ist eine vollständige Entsiegelung von Flächen nicht möglich, muß im städtischen Bereich die Verwendung von Rasengittersteinen und/ oder die Verfüllung einer versiegelten Fläche angestrebt werden.

Der Umfang der Entsiegelungsmaßnahme verhält sich in einem Maßstab von 1 : 1, das bedeutet eine Ausgleichsfläche im Umfang von 4.153 m².

• Extensivierungsmaßnahme:

Bereiche intensiver Nutzung müssen zu den für Natur- und Landschaftsschutz wichtigen und regionstypischen Grünlandgesellschaften extensiviert werden.

Der Umfang der Extensivierungsmaßnahme ist in einem Verhältnis von 1 : 2 durchzuführen. Die Extensivierungsmaßnahmen beinhalten eine Fläche von 8.306 m².

Mit der Durchführung dieser Ersatzmaßnahme wird der Eingriff in das Schutzgut Boden im Sinne einer großräumigen Betrachtung auf ein unerhebliches Maß reduziert.

7.4 Zusammenfassung

Zur Verwirklichung notwendiger verkehrsbaulicher Maßnahmen und zur Sicherung und Entwicklung angrenzender Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist der Bebauungsplan "Karl-Liebknecht-Straße West/ Ströbitz" erarbeitet worden.

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt Bilanzierung bestehender und geplanter Nutzungen bei einer Gesamtfläche von ca. 34.300 m² eine Zunahme der Versiegelung um ca. 4.153 m², d.h. einen künftigen Versiegelungsgrad von 75 %. Von den Baumaßnahmen sind 31 Bäume und 11.935 m² Vegetationsflächen betroffen (davon ca. 8.189 m² Kleingärten). Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft notwendigen Maßnahmen sollten immer im Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Dies bedeutet, daß durch Baumaßnahmen verlorengegangene Biotopstrukturen möglichst in gleicher Art und am gleichen Ort wiederhergestellt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des geplanten Baugebietes werden durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan verankert. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind parallel zur Bebauung zu realisieren.

Die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen haben zum Ziel, innerhalb des Planungsgebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontakts der Lebensräume/Biotopstrukturen untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, um die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleisten zu können. Sie sollen die Einwirkungen der geplanten Maßnahme auf den Grundwasserhaushalt und die Grundwasserneubildungsrate verringern, die Einbindung ins Landschaftsbild und eine Durchgrünung des Gebietes gewährleisten und die Leistungsfähigkeit der verbleibenden Böden sichern. Die Eingriffe werden durch die genannten Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen zu größten Teil ausgeglichen. Für die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Boden kann ein Ausgleich im Plangebiet nicht erfolgen aus diesem Grunde wären Ersatzmaßnahmen notwendig.

Abwägung

Die Festsetzungen im einzelnen weichen zum Teil von denen des Grünordnungsplanes ab. Dabei handelt es sich um die Ersatzmaßnahmen, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt wurden. Im Rahmen der Abwägung werden folgende Gründe vor eine Vollkompensation gestellt:

Da es sich um einen bereits stark versiegelten Innenstadtbereich handelt, ist die Umsetzung der im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen in diesem Umfang nicht möglich. Die Bebauung im Kernbereich einer Stadt ergibt eine hohe Flächenversiegelung, die der Entwicklung in diesem Bereich entspricht. Mit den genannten Maßnahmen wird eine Minimierung, Verminderung und ein Teilausgleich der Schutzgüter erreicht. Eine Vollkompensation wird zugunsten städtebaulicher Ziele nicht angestrebt.

Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft notwendigen Maßnahmen sollten immer im Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Dies bedeutet, daß durch Baumaßnahmen verlorengegangene Biotopstrukturen möglichst in gleicher Art und am gleichen Ort wiederhergestellt werden.

Des weiteren stehen im unmittelbar angrenzenden Bereich keine Flächen zur Verfügung, die durch die Ersatzmaßnahmen umgestaltet werden könnten, um einen im Zusammenhang mit dem Eingriff stehenden Ersatz zu schaffen.

8. Hinweise

Im Bebauungsplan werden folgende Hinweise gegeben.

1. Die Eingriffsregelung und der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen hat im Bebauungsplan zu erfolgen. Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen wurden in einem parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan ermittelt. Die Ergebnisse sind entsprechend der Abwägung im Bebauungsplan umgesetzt worden.
2. Während der Bauphase ist die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
3. Bei der Behandlung der bei Baumaßnahmen anfallenden Bodenmaterialien ist die DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.
4. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist nach DIN 18 919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ durchzuführen.
5. Bei der mit B gekennzeichneten Fläche wird auf die vorhandene Belastung von Mineralölkohlenwasserstoffen in erhöhten Konzentrationen hingewiesen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes werden weiterführende Untersuchungen auf dem Grundstück Kolkwitzer Straße 26 empfohlen.
6. Im Geltungsbereich des bebauungsplanes ist aufgrund der topographischen Situation mit Bodendenkmalen zu rechnen. Sollten bei erdarbeiten im Plangebiet Bodendenkmale entdeckt werden, sind die entsprechenden Festlegungen im gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (DSchGBbg) zu berücksichtigen.
7. Das Bebauungsplangebiet unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung von 45 m und befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Cottbus. Bauvorhaben im Plangebiet bedürfen der Genehmigung der örtlich zuständigen Luftfahrtbehörde gemäß § 30 Abs.2 LuftVG (Luftfahrtverkehrsgesetz).

9. Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlage bildet

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebbahnplanungsgesetz 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466);
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58);
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. Bbg I Nr.12 S. 126);
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. Bbg I Nr. 13 S. 208).

Anhang

Pflanzliste A:

Großkronige Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Betula pendula	- Sand- bzw. Hänge-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche (als Kletterbaum)
Fraxinus excelsior	- Esche
Pinus sylvestris	- Gemeine Kiefer
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

Kleinkronige Bäume:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum	- Judasblatt
Corylus colurna	- Baumhasel
Crataegus lavalleyi	- Hagedorn
Crataegus prunifolia	- Pflaumen-Dorn
Laburnum anagyroides	- Goldregen
Malus floribunda	- Zierapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus sargentii	- Bergkirsche
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

Pflanzliste B:

Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besenginster
Forsythia intermedia	- Forsythie
Frangula alnus	- Faulbaum
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum	- Blutjohannisbeere
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	- Rosmarin-Weide
Syringa vulgaris	- Flieder
Rosa canina	- Hundsrose

Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Flächenrosen z.B.
Fair Play, Fairy Dance, Fiona, Heidesommer, Mainaufeuer

Pflanzliste C:

Stauden:

Astilbe chinensis	- Prachtspiere
Convalaria majalis	- Maiglöckchen
Digitalis purpurea	- Fingerhut
Geranium in Sorten	- Storchschnabel
Lamium galeobdolen	- Goldnessel
Ligularia denticata	- Greiskraut
Lithospermum officinale	- Steinsame
Lunaria rediviva	- Mondviole
Matteuccia struthiopteris	- Straußfarn
Omphalodes verna	- Gedenkemein
Pulmonaria angustifolia	- Lungenkraut
Sedum hybridum	- Fetthenne
Solidago caesia	- Goldrute
Stachys grandiflora	- Ziest
Vinca minor	- Immergrün
Waldsteinia geoides	- Waldenstein

Bodendecker:

Cotoneaster in Sorten wie z.B.	
Cotoneaster dammeri 'Coral Beauty'	- Zwergmispel
Cotoneaster salicifolius 'Herbstfeuer'	- Zwergmispel
Cotoneaster praecox	- Nan-Shan-Zwergmispel
Pachysandra terminalis	- Pachysandra

Kletterpflanzen:

Aristolochia	- Pfeifenwinde
Campsis radicans	- Trompetenblume
Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
Clematis, Wildarten und Sorten	- Clematis
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	- Winterjasmin
Lonicera in Arten und Sorten	- Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen

Saatgutmischung für extensive Wiesen:

0,5 % Daucus carota	- Möhre
1 % Achillea millefolium	- Schafgarbe
1 % Poa nemoralis	- Hainrispe
1,5 % Cichorium intybus	- Wegwarte

10	% Festuca rubra rubra	- Ausläuferrotschwingel
15	% Festuca ovina	- Gemeiner Schwingel
2	% Poa pratensis	- Wiesenrispe
3	% Agrimonia eupatoria	- Gewöhnlicher Odermennig
3	% Centaurea scabiosa	- Skabiosen-Flockenblume
3	% Foeniculum vulgare	- Echter Fenchel
3	% Pastinaca sativa	- Gewöhnlicher Pastinak
3	% Plantago lanceolata	- Spitzwegerich
3	% Salvia pratensis	- Wiesensalbei
3	% Trifolium dubium	- Zwergklee
3	% Vicia cracca	- Vogelwicke
4	% Agrostis tenuis	- Rotes Staußgras
4	% Carum carvi	- Wiesenkümmel
4	% Lotus corniculatus	- Gemeiner Hornklee
4	% Origanum vulgare	- Origanum
6	% Sanguisorba minor	- Kleiner Wiesenknopf
7	% Onobrychis viciaefolia	- Futter-Esparsette
8	% Festuca rubra commutata	- Horstrotschwingel
8	% Medicago lupulina	- Hopfenklee

Aussaatmenge: 10 g/m²