

Stadt Cottbus



Bebauungsplan Nr. N/36/83

„Am Nordrand“

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Teil I Begründung Plansatzung

Planphase

Satzung

Planfassung

August 2013

SVV-Beschlussvorlage IV - 062/13
BBP Nr. N / 36 / 83 "Am Nordrand"
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 3.1

Impressum

Plangeber **Stadt Cottbus**
vertreten durch
Fachbereich 61 Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Projekt **Bebauungsplan Nr. N/36/83**
„Am Nordrand“

Planphase **Satzung**
Fassung **August 2013**

Verfasser Bebauungsplan



Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

Verfasser
Umweltbericht
Artenschutzbeitrag



Vermessung

Vermessungsbüro
Strese & Rehs

Dreifertstraße 2
03044 Cottbus

Inhalt

Teil I	Begründung Plansatzung	1
1	Ziel / Aufgabe / Grundlagen	3
2	Rahmenbedingungen	5
3	Planungskonzept	7
4	Festsetzungen	15
4.1	Geltungsbereich	15
4.2	Verkehrsflächen	15
4.3	Art der Nutzung	16
4.3.1	Wohngebiet	17
4.3.2	Mischgebiet	20
4.4	Maß der Nutzung	22
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	23
4.6	Weitere Planungsgegenstände	25
4.7	Bauordnungsrechtliche Regelungen	26
4.8	Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen	29
Anhang		
	Rechtsgrundlagen (Auszug)	
	Verfahrensübersicht	
	Pflanzliste	
	„Cottbuser Liste“ der zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente (Auszug)	
	Übersicht zulässige Nutzungen im WA-Gebiet	
	Übersicht zulässige Nutzungen im MI-Gebiet	

Teil II Umweltbericht

1 Ziel / Aufgabe / Grundlagen

Das Areal Am Nordrand 45, mit einer Fläche von ca. 54.625m², war auf Grund der Nutzung als Bezirkszentrale der Staatssicherheit der ehemaligen DDR bis 1989 als militärische Fläche dem kommunalen Planungsrecht entzogen. Mit der Aufgabe der Nutzung ist der Bestandsschutz der baulichen Anlage verloren gegangen und es erfolgte der Übergang in die Planungshoheit der Gemeinde. Ab 1990 wurde der heute noch sichtbare Gebäudekomplex als Verwaltungsstandort des Bundes und des Landes Brandenburg genutzt. Das Land Brandenburg war durch Vermögenszuordnung gemäß Einigungsvertrag und Vermögenszuordnungsgesetz Eigentümer der Liegenschaft geworden. Seit mehreren Jahren steht der Gebäudekomplex in Folge von Strukturveränderungen in der Finanzverwaltung des Bundes und des Landes leer, während das nördlich angrenzende ehemalige Militärgelände über ein Bebauungsplanverfahren zum Wohngebiet „Cottbuser Heide“ entwickelt wurde.

Ziel

Das Land Brandenburg hat die Immobilie 2008 bedingungsfrei veräußert. Der neue Eigentümer des Areals hat der Verwaltung ein Nutzungskonzept vorgelegt, das auf eine schrittweise Entwicklung des Areals zu einem Wohnstandort und einer Nahversorgungseinrichtung mit 800qm VF ausgerichtet war.

Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus nachfolgenden Gründen gegeben.

Der Wegfall des Bestandsschutzes führt in Folge nicht zwangsläufig dazu, dass bebauete Flächen wie planungsrechtlich unbebaute Flächen zu behandeln sind. Danach ist der östlich an das Verwaltungsgebäude angrenzende Bereich bis an die Nordparkstraße

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,9ha.

Plangebiet
Übersicht



Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Baugesetzbuches unter Anwendung der Überleitungsvorschriften nach „altem Recht“ aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet (Einzelheiten zu den Rechtsgrundlagen siehe Anhang).

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Kartengrundlage

Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. BauGB aufgestellt. Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

Verfahren

Im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus ist das Areal des Standortes überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im straßenbegleitenden Bereich ist eine Mischbaufläche als Planungsziel dargestellt.

Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem FNP zu entwickeln.

Der B-Plan gestaltet und präzisiert die Darstellungen des FNP konkreter aus. Da dem FNP der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, dessen zeichnerische Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten (müssen), liegt es durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines B-Planes aus dem FNP, wenn dieser von den im FNP gezogenen Grenzen der Darstellung abweicht. Im vorliegenden Fall modifiziert der B-Plan den FNP zwar, er verlässt allerdings nicht den zulässigen Rahmen. Die Grundkonzeption des FNP wird nicht berührt (Einzelheiten zur Entwicklung aus dem FNP siehe Festsetzungen zur Art der Nutzung).

2 Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus „übergeordneten Aspekten“ ergeben, dargestellt. Sie sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Stadt bindend.

Im Anschluss werden die örtlichen Planungsbedingungen dargelegt, die auf das Planungsergebnis Einfluss haben.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Für den städtischen Innenbereich und für B-Plan-Gebiete gilt die städtische Satzung zum Schutz von Bäumen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juni 2003 (Baumschutzsatzung).

In der Stellungnahme der Landesplanung und Raumordnung zur Plananzeige werden keine Ziele und Grundsätze geltend gemacht, die bei der Planung zu beachten sind bzw. die berührt werden.

Landesplanung

Für den Standort ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus (BBE 2008) zu beachten.

sonstige Planungen

Grundlage für die Planaufstellung ist neben einem Gestaltungskonzept eine entsprechende Erschließungsplanung.

Wald ist über den Naturschutz hinaus in Deutschland besonders geschützt (Bundeswaldgesetz). Wald im Sinne der BbgWaldG ist von der Planung betroffen. Der Gehölzbestand an der Nordparkstraße ist als solcher einzustufen.

Wald

Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Bereich. Es bestehen allerdings keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Sonstige Belange

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

Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich und östlich schließen sich Eigenheimgebiete an. Im Südwesten und Westen finden sich Geschossbauten. Südlich der Straße „Am Nordrand“ besteht eine öffentliche Grünfläche in Form eines Eichenhains.

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wurde seit 1990 als Verwaltungszentrum genutzt. Seit Jahren stehen Teile der Gebäude leer. Einige Nebengebäude und Garagen sind (2011) noch in Nutzung. In der Gesamtsicht ist der Bereich als innerstädtische Brache einzuordnen.

Jeweils im Südosten und Südwesten des Plangebietes besteht bzw. bestand eine Einzelhandelseinrichtung zur Nahversorgung der Bevölkerung.

Das Plangebiet ist in großen Teilen bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, da die ursprüngliche Nutzung ihren Bestandsschutz verloren hat.

Das Plangebiet wird durch die Straßen „Am Nordrand“ und „Nordparkstraße“ tangiert, die die Verbindung zum Stadtgebiet sicherstellen. An der Nordgrenze besteht eine vorbereitete Anbindemöglichkeit an das Eigenheimgebiet „Cottbuser Heide“.

Verkehr

Im Plangebiet befinden sich entsprechend der ehemaligen Nutzung diverse Wege und Parkplätze.

Durch die im Umfeld und teilweise im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist der Bereich stadttechnisch erschlossen. Das betrifft insbesondere die Stromversorgung, die Löschwasserversorgung für den Grundschutz und die Fernwärme.

Stadttechnik

Die Niederschlagsentwässerung ist nicht über die öffentlichen Netze möglich. Das unbelastete Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich wichtige Leitungen der LWG (Trinkwasser und Mischwasser), die zu beachten sind.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung sind umfangreiche Maßnahmen für die innere Erschließung des Plangebietes erforderlich.

Die im Geltungsbereich noch vorhandenen alten Trinkwasser- und Abwasseranlagen werden künftig nicht mehr genutzt.

Die trinkwasserseitige innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die LWG oder im Auftrag der LWG auf der Basis einzureichender Anträge.

Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus (Abwassersatzung - AWS) i.V.m. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus 26.11.2008, in der jeweils geltenden Fassung.

Für eine Versorgung des Plangebietes mit Anlagen zur Telekommunikation sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Baugebietes erforderlich.

Das komplette Gebiet befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet "Cottbus-Nord-Nordwest" der Stadt Cottbus.

Die Gasversorgung ist auf Grund des Fernwärmesatzungsgebietes und des dadurch zu gering ausgelegten Niederdruckversorgungsnetzes für das Plangebiet nicht möglich.

Der Umweltzustand ist ausführlich im Umweltbericht dargestellt. Es handelt sich um einen vom Menschen stark vorgeprägten Bereich mit einem hohen Anteil an versiegelter Fläche ohne besondere Empfindlichkeiten.

Umweltzustand

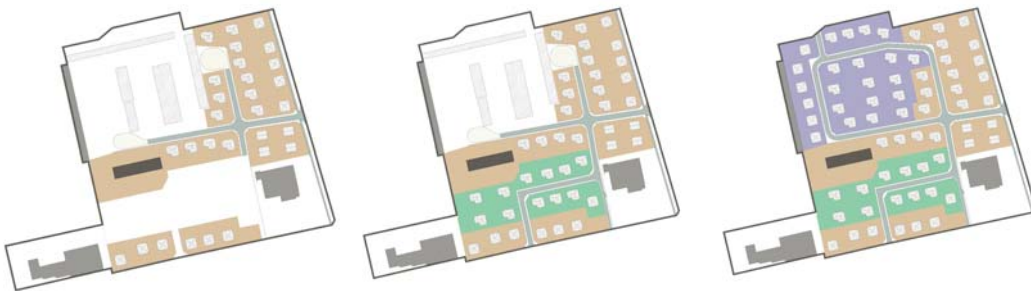
3 Planungskonzept

Das Plangebiet soll in Bauabschnitten entwickelt werden, wobei die noch in Nutzung befindlichen Garagen und Hallen (im Bild blau) den letzten Bauabschnitt bilden werden.



*Gestaltungsplan
mit Darstellung der
Bauabschnitte*

*Hinweis: Die Darstellungen und Einzelheiten des Gestaltungsplanes
sind nicht rechtsverbindlich.*



Bauabschnitte

Der erste Bauabschnitt (BA) nutzt die bestehende randliche Erschließung und baut einen Teil der zukünftigen Erschließung auf. Die Stichwege enden in Wendepunkten, die zeitlich begrenzt genutzt werden.

Der 2. BA schafft die Verbindung zur Straße „Am Nordrand“. Die Garagen und Hallen im Nordwesten können (wie im 1. BA) weiter genutzt werden.

Der 3. BA komplettiert das Erschließungssystem. Die provisorischen Wendepunkte werden als Wohngrundstück genutzt.

Die Bauabschnitte sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Planes. Sie spielen allerdings bei der Realisierung eine Rolle. Die Abläufe bei der Planumsetzung können abweichend geregelt werden (so können z. B. der erste und der zweite BA zusammengefasst werden).

Innerhalb der zukünftigen Wohnbauflächen sollen die verschiedenen gängigen Haustypen

Gestaltung

pen zu Gruppen zusammengefasst werden, um ein „gestalterisches Durcheinander“ zu vermeiden.

Soweit es machbar ist, sollen zusammenhängende Gartenräume entstehen. Die Gebäude werden deshalb straßennah eingeordnet.

Im Hinblick auf die Nutzung der Flächen im Plangebiet besteht folgendes Leitbild:

Nutzungen

- Im Innern soll der individuelle Wohnungsbau für den Eigenbedarf Vorrang haben
- Störungen sollen ferngehalten werden
- Flächen im Süden sollen entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt weiterhin für Versorgungsfunktionen der umliegenden Wohngebiete vorbehalten bleiben
- dabei wird davon ausgegangen, dass die beiden Handelseinrichtungen erhalten bleiben und den Nahversorgungsbedarf auch zukünftig abdecken
- es sind keine Erweiterungen der Handelsflächen und damit keine weiteren Neubauten erforderlich, die maximalen Grenzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche müssen nicht ausgeschöpft werden
- die einzelnen Handelseinrichtungen sollen jeweils 800m² Verkaufsfläche (Kriterium der Großflächigkeit) nicht überschreiten

Schon der erste Planentwurf vom September 2011 enthielt die Option, das ehemalige Stasi-Verwaltungsgebäude zu beseitigen und auch hier Eigenheime oder andere Wohngebäude zu errichten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Flächenverträglichkeit benachbarter Gebiete unterschiedlicher Nutzung zu gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Bauflächen so gegliedert sind, dass sich die Planungsrichtpegel benachbarter Baugebiete um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden.

Immissionsschutz

Wegen der Nähe zur Wohnbebauung sind deshalb im Baugebiet ausschließlich solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht oder nicht wesentlich stören.

Hierzu sind u. U. im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechende Prüfungen der zu erwartenden Geräuschbelastungen (betriebsbedingter Verkehr, anlagenbezogener Gewerbelärm, An- und Abfahrverkehr) durchzuführen.

Nach der im Rahmen der Baugenehmigung für die Einzelhandelseinrichtung im Südosten des Plangebietes vorgelegten Immissionsprognose werden bei Einhalten der entsprechenden Vorgaben und Auflagen keine unzulässigen Immissionen in den angrenzenden Wohngrundstücken erwartet.

Das ist nicht anders zu erwarten, da Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe gem. BauNVO in Wohn- und Mischgebieten aus Immissionssicht allgemein zulässig sind.

Die Erschließung der inneren Grundstücke erfolgt im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt von der Nordparkstraße aus. Eine zweite Anbindung ist an die Straße „Am Nordrand“ vorgesehen.

Erschließung

Die geplanten Wohngrundstücke werden durch einen inneren Ring, der eine Anbindung nach Süden erhält, erschlossen. Der Straßenraum wird als Mischverkehrsfläche gestaltet und kann so neben der Erschließungs- auch seine Aufenthaltsfunktion erfüllen.

Die vorbereitete Anbindung in Richtung Norden wird realisiert. Sie war schon in den Planungen zum Wohngebiet "Cottbuser Heide" vorgesehen.

Eine übermäßige Belastung der Anwohner ist nicht zu befürchten. Vielmehr dient die Gestaltung des Wegenetzes der Sicherheit der Erschließung und der Verkehrsberuhigung, da z. B. Entsorgungsfahrzeuge keine Umwege fahren müssen. Die Verbindung zwischen beiden Gebieten ist demnach sinnvoll, da dadurch unnötiger Verkehr (Umwege z. B. für die Müllentsorgung, die Post, ...) mit allen damit verbundenen negativen Auswirkungen vermieden werden.

Unzumutbarer Durchgangsverkehr ist auf Grund der Netzstruktur nicht zu befürchten, weil sowohl in der Cottbuser Heide als auch im Wohngebiet „Am Nordrand“ die Anliegerstraßen keinen Schleichverkehr generieren. Die „bequemste“ Verbindung bleibt weiterhin die Verbindung über den Nordrand und die Nordparkstraße. Zusätzlicher

Verkehr mit unzumutbaren Auswirkungen auf die Anwohner ist unter den gegebenen Umständen auszuschließen.

Das Straßennetz wird durch Wege für den nicht motorisierten Verkehr ergänzt, so dass das Erreichen der Versorgungsanlagen für Radfahrer und Fußgänger gewährleistet wird.

Das Straßengrundstück der Nordparkstraße ist zu Lasten des Wohngebietes zu verbreitern, um einen Rad- Fußweg und die Niederschlagsentwässerung in Zukunft realisieren zu können.

Im Straßenraum des neuen Wohngebietes werden keine zusätzlichen Stellplätze vorgesehen. Die Anforderungen sind auf den Grundstücken abzusichern (das gilt auch hinsichtlich des Besucherverkehrs).

Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird seitlich versickert.

Die stadttechnischen Versorgungsnetze werden, ausgehend von den vorgegebenen Anbindepunkten, zukünftig im öffentlichen Raum eingeordnet. In den Straßen sind entsprechende Trassen vorzusehen und von Hindernissen frei zu halten.

Die schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Stadt Cottbus oder im Auftrag der Stadt Cottbus. Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Cottbus ist dieses Erschließungsgebiet bisher nicht enthalten. Diese Maßnahme ist bereits in den Investitionsplanentwurf der LWG für 2014 eingeordnet.

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt durch Herstellung von Grundstücksanschlüssen, ausgehend von den neuen Schmutzwasserkanälen der inneren Erschließung des Plangebietes.

Die Anzahl und Lage der Schmutzwassergrundstücksanschlüsse ist von der künftigen Parzellierung abhängig. Jeder Schmutzwasserhausanschluss ist bei der Stadt Cottbus zu beantragen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass das Versickern anfallenden Niederschlagswassers über Anlagen (Mulden, Rigolen u. a.) eine Gewässerbenutzung darstellt, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Dazu sind der unteren Wasserbehörde aussagefähige Unterlagen zu der jeweiligen Entwässerungsanlage vorzulegen.

Die Trinkwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet ist durch einen Ringschluss aufzubauen. Dabei ist auch zu betrachten, ob eine Zuführung von der Straße am Nordrand möglich ist.

Die Anzahl und Lage der Trinkwasserhausanschlussleitungen ist von der künftigen Parzellierung abhängig. Jeder Trinkwasserhausanschluss ist bei uns zu beantragen.

Die Maßnahme ist von Seiten der LWG ebenfalls bereits im Investitionsplanentwurf für das Jahr 2014 eingeordnet, wobei der Investor die Zahlung der Baukostenzuschüsse sowie der öffentlichen Teile der Hausanschlüsse übernimmt.

Die Kosten für die Außerbetriebnahme und den Rückbau der alten nicht öffentlichen Trinkwasserleitungen und Abwasserkanäle im Baugebiet gehen zu Lasten des Investors.

Eine Erschließung seitens der Telekom Deutschland GmbH erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge. Oder die Erschließungsanlagen werden auf der Basis eines Erschließungsvertrages durch den Investor realisiert.

Für die Stromversorgung ist ein Standort für eine Trafostation (Größe ca. 20m²) erforderlich.

Die Erschließungsanlagen werden, soweit erforderlich, auf der Basis von Erschließungsverträgen durch den Investor realisiert.

Das Grundstück befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Cottbus. Das bedeutet, dass bei Neubau und/oder Modernisierung der Heizungsanlage der Anschluss an die Fernwärme erfolgen muss (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.12.2006). Ausnahmen sind nur auf Antrag möglich.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung soll auch ein öffentlicher Standplatz für die Entsorgung von Altglas vorgesehen werden. Über einen konkreten Standort wurde vom zuständigen Amt noch nicht entschieden.

Wertstoffsammelplatz

Ein Wertstoffsammelplatz, Trafostationen u. dgl. sind im öffentlichen Raum als Nebenanlage grundsätzlich zulässig.

Generell ist zu beachten, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im Innern des Wohngebietes kein konfliktarmer Standort zu finden sein wird. Ein solcher Standort kann nur in den Randbereichen des Baugebietes untergebracht werden und muss die konkreten Planungen der angrenzenden Grundstücke beachten.

Die Einordnung und Gestaltung eines öffentlichen Wertstoffsammelplatzes ist bei Bedarf im öffentlichen Raum, außerhalb des zukünftigen öffentlichen Straßenraumes vorzunehmen und im Erschließungsvertrag mit dem Investor zu regeln.

Auf diesem Wege kann mit hinreichender Flexibilität sowohl auf den tatsächlichen Bedarf als auch auf die privaten Interessen reagiert werden.

Das Festsetzen eines konkreten Standplatzes im B-Plan würde dagegen alle Beteiligte binden. Eine Änderung des Standortkonzeptes würde die Änderung des B-Planes mit dem entsprechenden Aufwand erfordern.

Für das Planvorhaben wird ein vorbelasteter Standort zur Innenentwicklung der Stadt genutzt. Diese Entscheidung selbst stellt den wesentlichen Beitrag zur Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umwelt dar.

Umwelt

Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) sind die für den Standort wesentlichen Aspekte der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausführlich abgehandelt. Zusätzlich liegt ein Artenschutzbeitrag vor.

Im Rahmen der Planerarbeitung wurden bereits folgende umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt.

Eingriffsregelung

Standortwahl des Vorhabens

- Nutzung vorbelasteter, minderwertiger, bereits bebauter gut erschlossener Flächen
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen

Nutzungsbeschränkungen

- Minimierung der Emissionen durch Verkehrsvermeidung und -lenkung
- Minimierung der Folgen der Versiegelung für die Schutzgüter insbesondere auf die Bodenfunktionen und die Lebensgemeinschaften
- Bereiche mit hoher Wohnqualität erhalten, aufwerten und schützen
- Minderung von Unfallrisiken

Gebietsgliederung

- aktiver Schutz empfindlicher Nutzungen durch Gliederung

Erschließung

- gute Anbindung an ÖPNV
- Erreichbarkeit der Erholungs- und Freizeitbereiche gesichert
- schadlose Beseitigung des Schmutzwassers durch Nutzung der zentralen Abwasseranlage
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

Begrünung

- Schutz und Erhalt wertvoller Einzelgehölze

Gestaltung

- gestalterische Festsetzungen zu Gebäuden

Als Vermeidung hinsichtlich des Schutzgutes Boden gilt auch die Minimierung der Versiegelung (Terrassen, Wege, Stellplätze, Zufahrten) auf ein unbedingt notwendiges Maß sowie die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem hohen Fugenanteil.

Weiterhin sind im Rahmen der Gestaltung von Grundstücken folgende Möglichkeiten gegeben.

1. Erhalt von vorhandenem Strauch- und Baumbestand soweit möglich
2. Begrünung von Fassaden und Mauern
3. Anlage eines Teiches
4. Anlegen von Lesestein und Totholzhäufen.

Damit sind bereits in den Grundsatzentscheidungen bzw. im städtebaulichen Entwurf die Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden,

zur Reduzierung von Bodenversiegelungen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen ausgeschöpft.

Weitere Möglichkeiten zur Innenentwicklung von Flächen durch Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung bestehen nicht.

Auf Grund der Planungsentscheidungen entsteht für den Geltungsbereich eine Netto-Entsieglung, die allen Schutzgütern zu Gute kommt.

Dennoch ergeben sich planbedingte Folgen für die Schutzobjekte von Natur und Landschaft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich sind erforderlich, wenn erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Bei der Durchführung der Planung können die nachfolgenden Schutzgüter erheblich beeinträchtigt werden, wenn keine weiteren Maßnahmen getroffen werden.

- Tiere und Pflanzen.

Ohne Kompensationsmaßnahmen wäre der naturschutzfachliche Ausgleich nicht gegeben.

Als Ausgleichsmaßnahme ermittelt der Umweltbericht (zunächst) das Pflanzen von 83 Bäumen mit einem Stammumfang von 12-14 cm (Tabelle 1 der Anlage 3 Eingriffsbilanzierung). Als tatsächlich erforderliche Kompensationsmaßnahme wird diese Zahl allerdings reduziert (siehe Punkt 1.1.2 der Anlage 3 Eingriffsbilanzierung).

Baumschutz

Der Umweltbericht hat, in Ermangelung anderer methodischer Grundlagen, den Kompensationsbedarf für die Bäume zunächst schematisch nach der Baumschutzsatzung der Stadt ermittelt. Die Waldeigenschaft wurde nicht beachtet.

Der B-Plan folgt weitgehend den Ergebnissen der Umweltprüfung. Er beachtet allerdings auch die mittlerweile vorliegende Waldumwandlungsgenehmigung.

Bereits im ersten Entwurf zum B-Plan in der Fassung vom September 2011 wurden Veränderungen der zulässigen Nutzung vorgenommen. Diese führten insbesondere auf Grund der Reduzierung der GRZ zu Entlastungen der Umwelt.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Minderungs-, Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen können demnach nicht vollständig umgesetzt d. h. als Festsetzung in den B-Plan übernommen werden.

Mit der Umsetzung der Anregung, die flächigen Gehölzstrukturen (Wald) teilweise zu erhalten, wäre das Plananliegen nicht mehr umsetzbar, da ein Großteil der nutzbaren Fläche verloren ginge. Der weitgehende Erhalt bzw. die Entwicklung von flächigen Gehölzbeständen im Plangebiet ginge eindeutig zu Lasten des Angebots an Wohnbaufläche. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Nordparkstraße) können nicht genutzt werden. Die Planungsziele wären bei einem Erhalt der Waldfläche nicht umsetzbar. Der Wald wird außerhalb des Geltungsbereiches in Abstimmung mit der Forstbehörde ersetzt.

Im Umweltbericht wurde im Rahmen der Ermittlung des Eingriffs zunächst davon ausgegangen, dass, mit Ausnahme der Bäume, die im Plan als zu erhaltend festgesetzt sind, alle vorhandenen Bäume beseitigt werden. Das trifft in der Realität nicht zu.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz reduziert den tatsächlich erforderlichen Ausgleich unter Beachtung der tatsächlichen Verhältnisse. Das ist städtebaulich begründet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bebauter Flächen bzw. innerhalb des Siedlungsgebietes. Es handelt sich um eine innerstädtische Konversionsfläche.

Der B-Plan setzt die Baumschutzsatzung (aktuell Fassung vom 01.03.2013) nicht außer Kraft. Im Plangebiet werden auch keine Festsetzungen getroffen, die zwingend das Beseitigen von Bäumen fordern.

Bei den im B-Plan geforderten Baumpflanzungen geht es um stadtgestalterische Ziele und weniger ausschließlich um den Ausgleich für mögliche Baumfällungen.

Beim Kompensationsbedarf ist beachtet worden, dass es im konkreten Fall zu einer Entsieglung des Standortes kommt.

Das Festsetzen einer Vielzahl von zu erhaltenden Bäumen auf den Entwicklungsflächen würde die Spielräume in der Grundstücksgestaltung drastisch einschränken, da

auch außerhalb der Baugrenzen bauliche Anlagen erforderlich sein können, die ein Beseitigen erfordern.

Der Erhalt der wertvollen Einzelgehölze, die auf Flächen stehen, die sich in absehbarer Zeit nicht verändern werden, ist dagegen möglich. Die entsprechenden Gehölze werden in den B-Plan übernommen.

Alle Bäume, die den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus unterliegen und bei denen eine Entnahme unvermeidbar ist, sind erst dann zu fällen, wenn eine tatsächliche Nutzungsänderung des jeweiligen Grundstücksbereiches angezeigt ist. Das betrifft auch die Bäume, die nicht im B-Plan festgesetzt sind. Auch sonstige schutzwürdige Vegetationsbestände (Brachen) sollen solange wie möglich erhalten bleiben.

Wald kann nicht erhalten werden. Auf Grund der geringen Größe, wäre die in Rede stehende Fläche bei einem Erhalt eine „Grünfläche“. Eine Waldumwandlung wäre auch in diesem Fall erforderlich. Die angebotene Wohngebietsfläche würde sich entsprechend reduzieren. Die vorhandene Erschließung (Nordparkstraße) könnte nicht effektiv genutzt werden. Der Erhalt des Gehölzbestandes würde nur geringe Vorteile für den Standort bringen.

Wald

Öffentliche Grünflächen werden im Gebiet nicht ausgewiesen. Unmittelbar südlich befindet sich direkt angrenzend ein großzügig angelegter Hain mit einem Spielplatz. Ein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz im Gebiet (den dann die Stadt betreiben müsste) ist nicht erforderlich.

Die vorhandenen Restwaldbestände sind von geringer forstlicher Bedeutung und werden bei einem entsprechenden Ersatz zugunsten der Wohnnutzung aufgegeben. Sie sind allerdings durch die Forstbehörde als Erholungswald ausgewiesen. Real sind die Flächen auf Grund der Einfriedung des Geländes kaum nutzbar.

Die Inanspruchnahme dieser isolierten Waldfläche ist im Vergleich zu einem Standort am Stadtrand eine schonende Alternative, da zusammenhängende größere Waldflächen ihre Funktionen besser erfüllen können.

Die nachteiligen Wirkungen für die Schutz und Erholungsfunktionen des beplanten Waldes sind auszugleichen. Die Größenordnung ergibt sich aus der Wertigkeit der Waldfunktionen insbesondere der Funktion des signierten Erholungswaldes.

Mittlerweile hat der Grundstückseigentümer eine Waldumwandelungsgenehmigung erwirkt.

Dazu wurde am 07. März 2012 vor der 3.Kammer des Verwaltungsgerichtes Cottbus unter dem Aktenzeichen 3K 444/11 zwischen der CFL Immobilien Verwaltungs UG & Co KG und dem Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB) ein Vergleich geschlossen.

In diesem sichert der LFB zu, einer Waldumwandlung nach Bekanntgabe des B-Planes im Amtsblatt der Stadt Cottbus zuzustimmen, unter der Maßgabe, dass der Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung im Verhältnis 1:2 als materieller Ersatz (Ersaufforstung im hiesigen Naturraum) erbracht wird.

Der Waldersatz erfolgt in der Gemarkung Lieberose, Flur 7, Flurstücke 295 und 296. Hier sind Ersatzaufforstungen von 8.777m² vertraglich gesichert.

Die Zustimmungen der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde zur Bepflanzung dieser Ausgleichsflächen liegen vor. Die Forstbehörde hat die zu pflanzenden Baumarten festgelegt.

Die geforderte Kompensation in Höhe von 10.186m² kann vom Vorhabenträger nicht vollständig realisiert werden. Für die bestehende Differenz von 1.409m² ist flurstücksbezogen noch ein Waldersatz nachzuweisen. In Folge der geringen Flächengröße ist hierbei ein Waldanschluss notwendig (Flächen kleiner 2.000m² fallen nicht unter den Waldbegriff).

Die Umsetzung der Aufforstung erfolgt durch den Vorhabenträger auf der Basis eines eigenen waldrechtlichen Verfahrens.

Im Baugenehmigungsverfahren müssen die von der unteren Forstbehörde vorgegebenen Rahmenbedingungen noch präzisiert und durch diese verbindlich festgelegt werden.

Die Forstbehörde weist darauf hin, dass auch bei einer parzellenweisen Waldumwandlung Ersatzpflanzungen erforderlich werden. Gleichfalls sind die entsprechenden Sicherheitsleistungen durch den Antragsteller zu erbringen.

Neben den „normalen“ Umweltbelangen spielen im Rahmen der Bauleitplanung folgende Schutzaspekte eine „besondere Rolle“.

Arten- und Habitat-schutz

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck „besonders geschützter Gebiete“ (der Natura 2000-Gebiete d. h. der FFH- und Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (nachfolgend Habitat-schutz) sowie
- die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. §44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“ (nachfolgend Artenschutz).

Im Umweltbericht bzw. im Artenschutzbeitrag sind die Ergebnisse der arten- bzw. habitatschutzrechtlichen Prüfung für das Planvorhaben dargestellt.

Aus den vorliegenden Informationen haben sich keine Anhaltspunkte für unvermeidbaren Beeinträchtigungen

- der Natura 2000-Gebiete
- oder europäisch geschützter Arten

ergeben. Natura 2000-Gebiete sind im Wirkraum nicht ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen ist, auch unter Beachtung der mit dem zweiten Entwurf vorgenommenen Planänderungen, nicht mit einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände zu rechnen.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe in Reproduktionshabitate der Vögel können kompensiert werden, so dass Belange der Eingriffsregelung der Genehmigung nicht entgegenstehen. Die Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG treffen nicht zu.

Es ist erkennbar, dass zumindest für Haussperling und Turmfalke Maßnahmen (artspezifische Vermeidungs-/ CEF- Maßnahmen) erforderlich werden können.

Im Artenschutzbeitrag (Punkt 6.1) sind folgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) aufgeführt, die zwingend vor einem Eingriff (d. h. vor Baubeginn) wirksam durchgeführt werden müssen, sofern die Verbotstatbestände eintreten

- die Umsiedlung des Turmfalkennistkastens,
- das Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel der Gehölze,
- das Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel der Gebäude.

Zusätzlich sind Baumfällungen bzw. der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit möglich, wenn Brutplätze betroffen sind.

Die Forderungen sind gem. Artenschutzbeitrag erfüllbar. Die Anlage neuer Lebensstätten als artspezifische vorgezogene Maßnahmen in einem räumlichen Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte ist möglich.

Falls tatsächlich das Gebäude in Anspruch genommen werden sollte, geht ein vorhandener Nistkasten des Turmfalken verloren. Für diesen kann durch das Anbringen eines neuen Nistkastens ein Ersatzhabitat geschaffen werden. Im Umfeld der Straße Am Nordrand sind ausreichend fünfgeschossige Bauwerke vorhanden, so dass eine derartige Maßnahme in gleicher Himmelsrichtung wie der vorhandene Nistkasten realisiert werden kann.

Der Vorhabenträger hat im Zuge der Vorbereitung der CEF-Maßnahmen insbesondere für den Turmfalken gegenüber der uNB den Nachweis zu erbringen, dass der Ausweichbrutplatz rechtlich gesichert ist.

Ebenso sind im Umfeld der Baumaßnahme ausreichend Nahrungsflächen vorhanden auf denen die bevorzugte Nahrung des Turmfalken, z.B. Feldmäuse, gejagt werden kann. Das Verfahren der Anbringung von Nistkästen für Turmfalken ist vielfach erprobt, wie nicht zuletzt der vorhandene Standort belegt. Die Maßnahme hat daher eine außerordentlich hohe Aussicht auf Erfolg.

Die konkreten Maßnahmen müssen rechtzeitig durchgeführt werden, falls das entsprechende Gebäude überhaupt beseitigt werden soll.

Selbst wenn das betroffene Gebäude aus Artenschutzgründen nicht zurückgebaut

werden könnte, wäre der B-Plan umsetzbar, da es die Zerstörung des Gebäudes nicht verlangt.

Der B-Plan ist also grundsätzlich umsetzbar und im Sinn des BauGB zulässig. Er muss nicht am Artenschutz scheitern.

Es ist demnach nicht zwingend erforderlich, schon im B-Plan die Standorte von Nistkästen zu bestimmen. Die konkreten Maßnahmen müssen und können rechtzeitig vor Baubeginn durchgeführt werden.

Auf die u. U. erforderlichen CEF-Maßnahmen wird im B-Plan nachrichtlich hingewiesen. Die Maßnahmen können nicht im B-Plan festgesetzt werden, da erst im Rahmen der Vorhabenplanung klar ist, ob und in welchem Umfang Verstöße überhaupt zu befürchten sind. Auch gibt es für den Ausgleichsstandort für u. U. erforderliche CEF-Maßnahmen eine Vielzahl von Möglichkeiten (auch außerhalb des Geltungsbereiches), so dass der B-Plan die Wahl drastisch einschränken würde.

Bei der Umnutzung des Grundstückes in einen Eigenheimstandort innerhalb der ehemaligen Tankstellenfläche ist von weiteren Sanierungsmaßnahmen auszugehen, die über die bisher geleisteten hinausgehen.

Altlasten

Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück noch mehrere gewerblich genutzte Gebäude, Flächen und Anlagen (u.a. Kfz-Werkstätten, Garagen und Leichtflüssigkeitsabscheider), welche bisher noch nicht auf Mauerwerks-, Boden- und/oder Grundwasserkontaminationen untersucht wurden.

Die Tankstelle wurde zwar 2001 fachgerecht zurück gebaut und saniert, die Sanierungszielwerte bezogen sich jedoch auf eine weitere gewerbliche Nutzung. Einbezogen wird zusätzlich der ehemalige Waschplatz.

Dies bedeutet, dass im Vorfeld der Realisierung weiterführende Untersuchungen durchzuführen waren.

Die Neu-Bewertung der vorliegenden Ergebnisse im August 2013 durch das Büro NUB Spremberg) kam, auch unter Beachtung der geänderten Nutzung, zu folgendem Schluss: „Aus altlastenrelevanter Sicht steht und unter Beachtung der aufgeführten Handlungsempfehlungen, nach Auffassung des Ingenieurbüros NUB, einer Genehmigung im Zuge des B-Planverfahrens nichts entgegen.“

Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Altlastenverdachtsflächen entsprechend zu beachten. Sofern vorgesehen ist, im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche anfallendes Niederschlagswasser zu versickern bedarf dies der Zustimmung der unteren Wasserbehörde.

Die vorliegenden Untersuchungen zu den Altlasten werden gegenwärtig (August 2013) mit Blick auf die vorgesehene Wohnnutzung ergänzt.

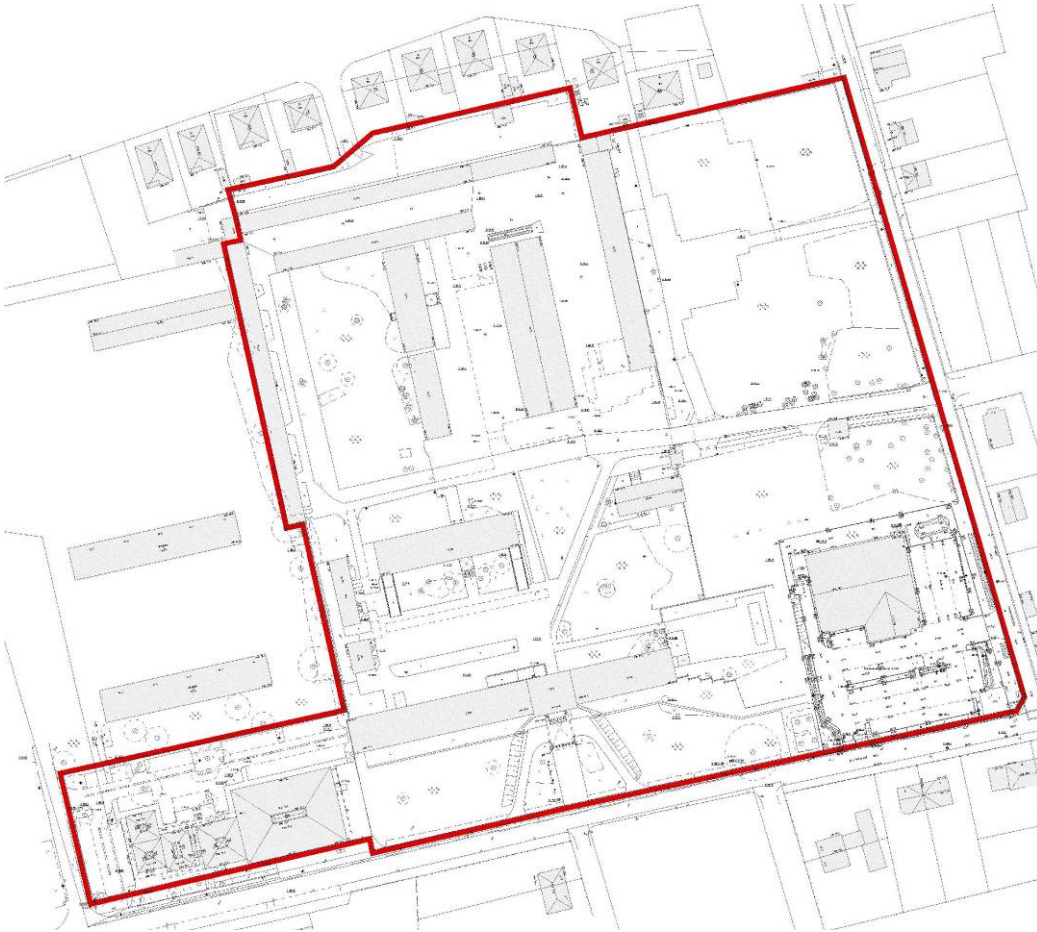
4 Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Wohngebiet „Cottbuser Heide“ (Eigenheime),
- im Osten durch die „Nordparkstraße“,
- im Süden durch die Straße „Am Nordrand“ und
- im Westen durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend den bestehenden Flurstücksgrenzen.



4.2 Verkehrsflächen

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

Vorbemerkungen

Im vorliegenden Fall ist es erforderlich, den Straßenraum der Nordparkstraße zu verbreitern. Die entsprechenden Flächen werden als **öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)** festgesetzt. Die Dimension des Streifens ergibt sich jeweils auf Grund der Anforderungen an das Straßenprofil (Raumbedarf für Rad- / Fußweg, stadttechnische Versorgung und Niederschlagsentwässerung).

Nordparkstraße

Die innere Erschließung wird über **öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV)** realisiert. Der Anschluss an das nördlich gelegene Wohngebiet wird am vorgesehenen Anschlusspunkt gesichert. Die **Dimension** des Haupt-Straßenraumes mit allgemein **7,75m** lässt die Einordnung einer Mischverkehrsfläche sowie die der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen zu. Grundlage für das Bestimmen der Lage und der Maße des Straßenraumes ist ein Erschließungskonzept.

Innere Erschließung

Zum Anschluss des Wohngebietes an die angrenzenden Versorgungseinrichtungen

Rad- Fußwege

(Kaufhalle, Schule, Sportplatz) und zur Anbindung an den südlich angrenzenden Wohngebietspark bzw. das Stadtzentrum werden zusätzlich Wege vorgesehen, die als **öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV)** mit **besonderer Zweckbestimmung (hier Rad- Fußweg)** festgesetzt werden.



Überblick
zeichnerische Festset-
zungen

4.3 Art der 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.

Im Kern des Plangebietes soll im Einklang mit dem FNP ein Wohngebiet (konkret für Eigenheime) entstehen, wobei in begrenztem Umfang andere Nutzungen zugelassen werden sollen. Das entspricht weitgehend dem vorherrschenden Charakter des Umfeldes. Entsprechend wird das Areal als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gliederung

Gemäß Einzelhandelskonzept soll der Bereich nahe der Straße „Am Nordrand“ für die Nahversorgung (Kategorie D) erhalten und entwickelt werden. Insbesondere für die Wohngebiete im Südwesten des Stadtteils Schmallwitz.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt zwar eine qualitative und quantitative Erweiterung der bestehenden Angebote, das ist aber unter den gegebenen Umständen nicht mehr vorrangiges Planungsziel der Stadt. Insbesondere eine Vergrößerung der Fläche für Lebensmitteldiscounter ist mit Blick auf den Bedarf und das Angebot im Umfeld nicht mehr erforderlich. Die im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Obergrenzen für die Verkaufsfläche müssen und können unter den gegebenen Umständen nicht ausgeschöpft werden.

In der Folge wird die Verkaufsfläche der einzelnen Handelsbetriebe die Schwelle von 800m² nicht überschreiten. Für großflächigen Einzelhandel besteht kein Bedarf. Einzelhandelsunternehmen, die als „großflächig“ charakterisiert werden, müssen in Kern- oder in Sondergebieten untergebracht werden. Es besteht also kein Bedarf für das Festsetzen von Sondergebieten.

Entsprechend FNP können die zu erhaltenden Bereiche an der Straße „Am Nordrand“ als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt werden. Im MI-Gebiet sind die für die Gebietsversor-

gung notwendigen Handelsbetriebe zulässig. Das trifft auch auf ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** zu.

Die Baugebiete werden durch das Planzeichen 15.14. der PlanzV 90 „**Knötchenlinie**“ in Baufelder geteilt. Darüber hinaus wurden für das Abgrenzen der Baufelder auch die unterschiedlichen Festsetzungen zur Gestaltung herangezogen (siehe auch Punkt 4.7).

Die Baufelder sind aus der Sicht der Art der Nutzung wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen von 1 bis 5 **nummeriert**. Diese Gliederung ist (z. B. wegen unterschiedlicher Regelungen zur Bauweise) noch weiter unterteilt (z. B. Baufeld 2.1 und 2.2). Die zweite Ziffer kodiert dabei alle übrigen Unterschiede zwischen den einzelnen Baufeldern.

Die Festsetzungen für die einzelnen Baufelder sind in **Nutzungsschablonen** zusammengefasst.

Ansonsten verweisen die textlichen Festsetzungen zusätzlich auf die einzelnen Baufelder.



Art der Nutzung

4.3.1 Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird auf der Grundlage von §1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. §4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für ein WA-Gebiet, soweit der B-Plan nichts Abweichendes regelt.

Allgemeines Wohngebiet

Ein Allgemeines Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das WA-Gebiet kann also weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen. Diese sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung im „Gebiet“ dienen. Im vorliegenden Fall ist unter diesem Aspekt der Begriff „Gebiet“ nicht nur auf den Geltungsbereich des B-Planes zu beziehen. Der Geltungsbereich ist Teil der bestehenden umliegenden Wohngebiete, die das „Gebiet“ bilden.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes deckt sich weitgehend mit den Darstellungen des FNP, der Wohnbauflächen im Hinterland der Straße „Am Nordrand“ darstellt. Konkret werden die WA-Flächen, gemessen am FNP, etwas nach Süden ausgedehnt. Damit konkretisiert der B-Plan den FNP.

§1 Abs. 4 bis 9 BauNVO erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen eine Differenzierung der Baugebiete. Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und in den angestrebten Zielen der städtebaulichen Entwicklung liegen.

Feinsteuerung

Die Wohnnutzung ist und bleibt das bestimmende Element eines WA-Gebietes. Eine Einschränkung des Wohnens ist demnach in WA-Gebieten nicht möglich. Alle anderen in §4 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind dagegen einer Differenzierung zugänglich.

Grundsätzliches Ziel der Feinsteuerung für den vorliegenden Fall ist es, unnötige Störungen, die durch die Nutzung selbst oder aus dem zu erwartenden Verkehr resultieren können, aus dem Eigenheimgebiet fern zu halten. Dabei werden die für ein WA-Gebiet zulässigen Nicht-Wohnnutzungen einzeln betrachtet. Die sich ergebenden Teilflächen bilden als Ganzes weiterhin das WA-Gebiet.

Anlagen für kulturelle, sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in WA-Gebieten allgemein zulässig, wenn sie dem jeweiligen Gebietscharakter entsprechen und den zulässigen Störgrad einhalten.

Anlagen für kulturelle, sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Stadt sieht keine Notwendigkeit einer generellen Einschränkung der Anlagen für kulturelle, sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. Lediglich im In-

nern des Wohngebietes wird die Ansiedlung begrenzt, wenn Störungen zu erwarten sind.

Für Anlagen für sportliche Zwecke wird allerdings nur ein geringer Bedarf gesehen, da im (westlichen) Nahbereich ausreichend Flächen und Einrichtungen vorhanden sind.

Von Sportanlagen geht allgemein ein erhöhtes Störpotenzial aus. Deshalb werden Anlagen für sportliche Zwecke nur als Ausnahme oder gar nicht zugelassen. Derartige Anlagen sollten kleinflächig sein und nur den nahen Wohngrundstücken dienen.

Schank- und Speisewirtschaften sind Gewerbebetriebe, die Getränke und Speisen zum Verzehr verabreichen. Dazu gehören übliche Restaurants ebenso wie Eisdielen, Weinstuben, Cafés u. ä. Von ihnen gehen ähnliche Wirkungen aus, wie von den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche oder sportliche Zwecke. Allerdings können die Störungen gerade in den Abendstunden stärker sein. Allgemein ist mit einem erhöhten Verkehrsbedarf zu rechnen. Diese Nutzungen werden deshalb ebenfalls eingeschränkt.

die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften

Nicht störende Handwerksbetriebe sind ähnlich zu betrachten. Im Innern des Wohngebietes sind ebenfalls Einschränkungen erforderlich.

nicht störende Handwerksbetriebe

Zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen Hotels, aber auch kleine Pensionen. In Bezug auf Beherbergungsbetriebe sind gegenüber der BauNVO keine wesentlichen Einschränkungen erforderlich. Sie sollen im Innern als Ausnahme und auf den gut erschlossenen Grundstücken allgemein zulässig sein.

Beherbergungsbetriebe

Der Nutzungsumfang der jeweiligen Beherbergungsbetriebe hat sich nach der Eigenart des Wohngebietes zu richten. Probleme könnten bei größeren Einrichtungen insbesondere durch zusätzlichen Verkehr zur An- und Abreise entstehen. Da allerdings eine kleine Pension auch als Beherbergungsbetrieb zählt, ist jeweils eine Betrachtung des Einzelfalls notwendig.

Unter den Begriff (sonstige nicht störende) „Gewerbebetriebe“, werden die selbstständigen Tätigkeiten zusammengefasst, die in ihrem Hauptzweck darauf ausgerichtet sind Gewinne zu erzielen. Nicht unter diesen Begriff fallen die zuvor abgehandelten speziellen gewerblichen Nutzungen (wie der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, nicht störenden Handwerksbetriebe, ...). Die Einordnungsschwierigkeit, ob ein Gewerbe stört oder nicht stört, ist oft schwierig und richtet sich nach der Gebietsverträglichkeit bzw. dem vorhandenen Gebietscharakter.

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

In Bezug auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gegenüber der BauNVO keine wesentlichen Einschränkungen erforderlich. Sie sind im WA-Gebiet als Ausnahme bzw. generell zulässig. Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jeweils eine Betrachtung des Einzelfalls erforderlich.

Die Stadt sieht im Plangebiet keinen regulären Bedarf für Verwaltungen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs kommt es regelmäßig zu Problemen mit der umgebenden Nutzung. Es sind ausreichend Kapazitäten im weiteren Stadtgebiet vorhanden. Anlagen für Verwaltungen werden im Kern des Wohngebietes ausgeschlossen. In den gut erschlossenen Randbereichen sind sie als Ausnahme zugelassen.

Anlagen für Verwaltungen

Tankstellen bestehen heutzutage nicht mehr nur aus der Tankstelle selbst, sondern ergänzende Nutzungen, wie Waschstraße und eine Kleinwerkstatt, sind allgemein vorhanden. Sie erzielen einen wesentlichen Teil des Umsatzes durch den Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der konkrete Störgrad ist schwierig einzuschätzen. Je nachdem, wie die Tankstelle „angenommen“ wird und in welchem Umfang die Nebenanlagen genutzt werden, bewegt sich der Störgrad zwischen nicht störend und nicht wesentlich störend.

Tankstellen

Tankstellen zur Versorgung der Bewohner sind in der Umgebung vorhanden. Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials sind Tankstellen im Wohngebiet nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe sind Betriebe, die den Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen oder sonstigen Kulturpflanzen betreiben. Dabei geht die Tätigkeit in der Regel über den des Eigenverbrauches hinaus. Entsprechend der Anbaumethode und der Art der Kulturpflanzen sind Gartenbaubetriebe auf größere Flächen angewiesen um die Felder anlegen zu können. Gartenbaubetriebe sind besser in Kleinsiedlungsgebiete

Gartenbaubetriebe

ten unterzubringen. Diese sind von ihrer Eigenart her mit der Orientierung auf große Grundstücke mit einem hohen Freiraumanteil besser geeignet. Innerstädtische Quartiere sind eher auf eine dichtere Bebauung und kleinere Grundstücke ausgerichtet. Das Gebiet ist hochwertig erschlossen. Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zugelassen.

Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind nach §4 BauNVO in einem WA-Gebiet allgemein zulässig. Das sind (nach der Rechtsprechung) zunächst alle das Gebiet bedienenden Einzelhandelsvorhaben, die nicht großflächig sind, also eine Verkaufsfläche von 800m² unterschreiten. Großflächige Betriebe können nach der Rechtsprechung im Einzelfall zulässig sein, wenn die Möglichkeit von negativen Auswirkungen (im Sinn von §11 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen werden kann. Unzumutbare Immissionen dürfen nicht entstehen. Der Gebietsbezug ist zu beachten.

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Das Einzelhandelskonzept von Cottbus bestimmt, unter welchen Umständen negative Auswirkungen von Handelseinrichtungen, die außerhalb der Zentrenstruktur angesiedelt sind, auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt ausgeschlossen werden können.

Einzelhandelskonzept

Es sieht Läden mit einem zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment und mit einer Verkaufsfläche größer als 300m² außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Interesse der Entwicklung der Zentrenstruktur nicht vor. In Bezug auf nicht-zentrenrelevante Sortimente enthält das Einzelhandelskonzept keine Einschränkungen.

Mit dem B-Plan soll das Einzelhandelskonzept für die Stadt standortbezogen umgesetzt werden.

Direkt südöstlich angrenzend an das WA-Gebiet existiert eine optimal erreichbare Versorgungseinrichtung. Es besteht demnach im Innern des Eigenheimgebietes kein Bedarf für zusätzliche versorgende Handelseinrichtungen. Auch werden die Verkehrsanlagen nicht entsprechend ausgelegt.

An der Straße Am Nordrand im Südwesten des Geltungsbereiches besteht eine weitere kleine nahversorgungsrelevante Versorgungseinrichtung. Diese soll entsprechend Einzelhandelskonzept bestehen bleiben. Sie ist trotz der Gesamtgröße der Verkaufsfläche (über 800m²) im WA-Gebiet weiterhin zulässig (die Verkaufsfläche der einzelnen Läden ist kleiner als 800m²). Die Verkaufsflächen der beiden Handelseinrichtungen sollen zukünftig den Schwellwert von jeweils 800m² nicht wesentlich überschreiten.

Aus den o. g. Gründen werden für die einzelnen Nutzungsarten, aufgeschlüsselt auf die Baufelder, die nachfolgenden Regelungen getroffen.

Festsetzungen zur Feinsteuerung

Es werden in der Festsetzung jeweils nur die erforderlichen Abweichungen bestimmt, die sich auf Grund des städtebaulichen Konzeptes gegenüber §4 BauNVO ergeben. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in den Festsetzungen nicht aufgeführt sind, richtet sich also nach §4 BauNVO.

Innerhalb der Baufelder 1.1 bis 1.11 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur als Ausnahmen zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind im Baufeld 1 unzulässig.

Festsetzung Baufeld 1

Innerhalb der Baufelder 2.1 bis 2.4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein und Anlagen für sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesen Baufeldern unzulässig.

Festsetzung Baufeld 2

Innerhalb der Baufelder 3.1 bis 3.3 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind in diesen Baufeldern unzulässig.

Festsetzung Baufeld 3

Innerhalb des Baufeldes 4 sind ausschließlich die der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.

**Festsetzung
Baufeld 4**

Allgemein sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Wohngebieten zulässig. Im vorliegenden Fall sollen die zusammenhängenden Gartenzonen in den Quartieren von Störungen und von Bebauung frei gehalten werden. Garagen, Stellplätze (einschließlich Carports) sollen deshalb nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster zulässig sein (dazu siehe Festsetzung unter „Überbaubare Grundstücksflächen“).

*Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen*

4.3.2 Mischgebiet

In einem Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander. Die wechselseitige Verträglichkeit der beiden Hauptnutzungsarten ist kennzeichnend für diesen Baugebietstyp. Es wird eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen vorausgesetzt. Keine der Hauptnutzungsarten darf ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Beide müssen erkennbar in dem Gebiet vorhanden sein. Der Gesetzgeber hat allerdings kein bestimmtes Verhältnis angegeben.

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

Ein Mischgebiet wird auf der Grundlage von §1 Abs. 3 i. V. m. §6 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage von §1 BauNVO kann die planende Gemeinde gewisse Modifizierungen der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vornehmen. Voraussetzung ist, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Die Gliederung kann demnach nicht derart ausfallen, dass in einem Teil nur das Wohnen und in einem anderen das Gewerbe ausgeschlossen wird. Dadurch würden faktisch ein Wohn- und ein Gewerbegebiet entstehen.

Die Festsetzung des Mischgebietes deckt sich weitgehend mit den Darstellungen des FNP, der eine gemischte Baufläche an der Straße „Am Nordrand“ darstellt. Konkret werden die MI-Flächen, gemessen am FNP, reduziert. Damit konkretisiert der B-Plan den FNP.

Im konkreten Fall besteht im Südosten des Plangebietes bereits ein Gewerbebetrieb in Form eines Einzelhandelsbetriebes. Diese Nutzung wird im Norden des MI-Gebietes zukünftig durch einige Wohngebäude ergänzt werden können, so dass die erforderliche Mischung im Gebiet gesichert ist.

Auch im MI-Gebiet wird eine Feinsteuerung vorgenommen, um die Planungsziele der Stadt zu realisieren.

Unter den Begriff Wohngebäude fallen alle dem Wohnen dienende Gebäude vom Einfamilien-Bungalow bis zum mehrgeschossigen Mietshaus. Auch Wohn- und Altenheime sind Wohngebäude.

Wohngebäude

Geschäfts- und Bürogebäude sind Gebäude, die gewerbliche Nutzungen aufnehmen, die „büromäßig“ betrieben werden. Geschäfts- und Bürogebäude sind in der Regel gut mit einer Wohnnutzung verträglich. Sie werden im MI-Gebiet zugelassen.

Geschäfts- und Bürogebäude

In einem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. BauNVO zulässig. Im vorliegenden Fall soll der vorhandene Discounter erhalten bleiben. Er bildet auch in Zukunft den Schwerpunkt der Nahversorgung.

Einzelhandelsbetriebe

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus definiert für Cottbus eine Hierarchie von „normalen“ Zentren (in den Kategorie A, B, C, und D), ergänzt durch so genannte Ergänzungsstandorte (Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten oder Lebensmitteldiscountern als typische Nahversorgungsanlagen).

*Zielvorgaben
Einzelhandelskonzept
allgemein*

Größere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind abgestuft ausschließlich den Zentren vorbehalten. In einer „Cottbuser Liste“ (vgl. Pkt. VI. 2. des Einzelhandelskonzeptes) sind die entsprechenden Sortimente definiert. Die „Cottbuser Liste“ ist als Anhang der Begründung beigefügt.

*Einzelhandelskonzept:
zentrenrelevante Sortimente*

Für die nichtzentrenrelevanten Sortimente definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept keine Vorgaben.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept lässt nur für die ausgewiesenen Zentren Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden größer als 300m² Verkaufsfläche zu. Für die einzelnen Zentren-Kategorien wird darüber hinaus noch die Gesamtverkaufsfläche je Standort begrenzt.

*Einzelhandelskonzept:
Größe
der Verkaufsfläche*

Diese Begrenzungen der absoluten Gesamt-Verkaufsflächengröße im Einzelhandelskonzept betreffen nur die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente. Für die nichtzentrenrelevanten Sortimente definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept keine Größenvorgaben.

Der Bereich an der Straße „Am Nordrand“ ist als Nahversorgungszentrum der Kategorie D eingestuft. Hier sind ein bis zwei (bei Bedarf) auch großflächige Lebensmittel-Supermärkte und / oder Discounter (Verkaufsfläche größer als 800m²) als „strukturbildende Betriebe“ möglich.

Die Verkaufsflächendimensionierung soll allerdings eine Größenordnung von insgesamt 2000m² nicht überschreiten. Der Flächenanteil im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich soll höchstens 1/3 der Verkaufsfläche erreichen.

Die Stadt will die fachlich begründeten Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes am Standort umsetzen. Allerdings ist das „volle Ausschöpfen“ der Vorgaben des Konzeptes nicht erforderlich. Die Entwicklung im Umfeld war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzeptes noch unklar. Eine verdichtete Bebauung der (damals noch) freien Grundstücke ist nicht vorgesehen. Die Einwohnerzahlen im Bereich werden nur moderat wachsen. Die bestehenden Handelseinrichtungen am Standort können den Bedarf auch in Zukunft decken.

Da in einem MI-Gebiet die Größe der Verkaufsfläche (gesetzlich) auf maximal 800m² begrenzt ist, besteht hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche kein Regelungsbedarf. Die zulässigen Sortimente werden im Interesse der Stärkung der großen Zentren auf die Grundaufgabe d. h. die Nahversorgung reduziert.

*Regelungsbedarf:
Verkaufsfläche
Sortimente*

Schank- und Speisewirtschaften können die angestrebten Zentrumsfunktionen im Gebiet ergänzen. Sie sind allgemein zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind abhängig von der Größe allgemein zentrumsbildend. Sie sollen allerdings nur als Ausnahme zugelassen werden. Sehr große und damit störende Beherbergungsbetriebe sind mit dem Gebiet nicht verträglich. Auch sind Betriebe mit großen Kapazitäten besser im Hauptzentrum der Stadt untergebracht.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

In Bezug auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gegenüber der BauNVO keine Einschränkungen erforderlich. Sie sind im MI-Gebiet generell zulässig. Entsprechende Betriebe können mit den Angeboten aber auch den Arbeitsplätzen (z. B. als Kunde) die Versorgungsfunktion unterstützen. Sie sind als das Gebiet charakterisierende Nutzung allgemein zulässig.

*sonstige
Gewerbebetriebe*

Anlagen für Verwaltungen werden im Mischgebiet ausgeschlossen (siehe Aussagen zum Wohngebiet)

Anlagen für Verwaltungen

Auch die Kategorien „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ erfüllen „Versorgungsaufgaben“ im weiteren Sinn und sollen im Bereich allgemein zulässig sein.

*Anlagen für kirchliche,
kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

Das Gebiet ist hochwertig erschlossen. Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig. Innerstädtische Quartiere sind eher auf eine dichtere Bebauung und kleinere Grundstücke ausgerichtet.

Gartenbaubetriebe

Tankstellen zur Versorgung der Bewohner sind in der Umgebung vorhanden. Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials sind Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig.

Tankstellen

Vergnügungsstätten sind auf Grund ihrer gesamtstädtischen „Versorgungsfunktion“ nicht für ein Nahversorgungszentrum geeignet. Auch gehen von derartigen Einrichtungen in der Regel Störungen aus, die insbesondere in der Nacht mit der nahen Wohnnutzung nicht vereinbar wären. Vergnügungsstätten werden im Plangebiet nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten

Räume und Gebäude für freie Berufe sollen allgemein zulässig sein. Sie gehören aus stadtplanerischer Sicht in das MI-Gebiet, weil sie u. U. Versorgungsfunktionen erfüllen und weil mit der umgebenen Wohnnutzung allgemein keine Konflikte zu erwarten sind.

Räume und Gebäude für freie Berufe

Stellplätze (dazu zählen auch Carports) und Garagen mit ihren Zufahrten sind in gem. §12 BauNVO in allen Baugebieten ohne Einschränkung zulässig, soweit der B-Plan nichts Gegenteiliges vorsieht. Derartige Anlagen sollen im Baugebiet natürlich zulässig sein.

*Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen*

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig. Es besteht kein Regelungsbedarf.

Aus den o. g. Gründen werden für die einzelnen Nutzungsarten, aufgeschlüsselt auf die Baufelder, die nachfolgenden Regelungen getroffen.

*Festsetzungen
zur Feinsteuerung*

Es werden in der Festsetzung jeweils nur die erforderlichen Abweichungen bestimmt, die sich auf Grund des städtebaulichen Konzeptes gegenüber §4 BauNVO ergeben. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in den Festsetzungen nicht aufgeführt sind, richtet sich also nach §4 BauNVO.

Innerhalb der Baufelder 5.1 und 5.2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.

*Festsetzung
Baufeld 5*

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 BauNVO festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

Vorbemerkungen

Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** auf der Grundlage von §16 und §19 BauNVO gesteuert. Die GRZ dient der Bestimmung einer Mindestfreiflächengröße auf dem jeweiligen Grundstück. Sie gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Da der B-Plan keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf eine bestimmte (absolute) Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall.

Als Ausnahme wird für das Baufeld 4 mit Rücksicht auf den Bestand eine **maximale Grundfläche** als absolute Größe (**GR_{max}**) bestimmt. Diese entspricht dem Bestand an überbauter Fläche einschließlich des Parkplatzes.

Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Maximalwerte, die in den jeweiligen **Nutzungsschablonen** im Planteil festgesetzt sind

*Grundflächen
Wohngebiet
Mischgebiet*

- **Baufeld 1.1 bis 1.11 GRZ 0,4**
- **Baufeld 2.1 bis 2.4 GRZ 0,4**
- **Baufeld 3.1 bis 3.3 GRZ 0,4**
- **Baufeld 4 GR_{max} 4250m²**
- **Baufeld 5.1 und 5.2 GRZ 0,6**

Für das Wohn- und das Mischgebiet werden im Interesse einer effektiven Baulandnutzung und unter Beachtung der Nachfrage die zulässigen Höchstwerte nach §17 BauNVO ausgenutzt.

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. Gleichzeitig kennt §19 Abs. 4 BauNVO gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten. Diese Regelungen will der B-Plan nicht einschränken.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird im Plangebiet durch das Bestimmen der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die zulässigen Höhen werden **zeichnerisch** (teilweise in der **Nutzungsschablone**) festgesetzt.



Höhe
baulicher Anlagen

In dem Teil des Wohngebietes, der mit Eigenheimen bzw. mit „Stadtvillen“ bebaut werden soll, wird größtenteils die Grenze mit **maximal zwei Vollgeschossen** bestimmt. Um eine „erdrückende Wirkung“ von Gebäuden, die nahe an der Straße „Am Nordrand“ (direkt gegenüber dem Park) errichtet werden zu vermeiden, werden hier ebenfalls nur **maximal zwei Vollgeschosse** zugelassen.

Höhe
Wohngebiet

Lediglich in den Teilen, die dem „Bungalowtypen“ vorbehalten sind, wird **maximal ein Vollgeschoss** zugelassen. (Dazu siehe auch Ausführungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unten.)

Für das bestehende Gebäude mit vier Vollgeschossen wird auf der Grundlage von §16 Abs. 6 BauNVO eine Ausnahme von der zulässigen Höhe zugelassen.

Ausnahmen

Die Ausnahme wird daran gebunden, dass die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende Bausubstanz erhalten wird.

Weiterhin sind im Interesse der Flexibilität in einigen Baufeldern Ausnahmen von der festgesetzten Geschossigkeit angebracht. Betroffen sind die Übergangsbereiche zwischen den Baufeldern, die für „Stadtvillen“ bzw. für „Bungalows“ vorgesehen sind (siehe auch Punkt 4.7).

Zur Abgrenzung der entsprechenden Fläche wird in Anlehnung an das Planzeichen 15.14. der PlanzV 90 „Knötchenline“ ein **eigenes Planzeichen** entwickelt (Änderung der Farbe).

Innerhalb der mit A-IV gekennzeichneten Fläche im Baufeld 3.1 sind als Ausnahme maximal vier Vollgeschosse zulässig, soweit die innerhalb dieser Fläche bestehende Bausubstanz nachgenutzt wird. Innerhalb der Baufelder 1.5, 1.9 und 3.1 ist als Ausnahme auch eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

Festsetzung
Ausnahme
Bestand

Im **Mischgebiet** werden im Nordteil **maximal zwei Vollgeschosse** und im Südteil (mit der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung) **maximal ein Vollgeschoss** zugelassen.

Höhe
Mischgebiet

Im Wohngebiet, welches für Eigenheime vorgesehen ist, als auch im Mischgebiet, wird die maximal zulässige GFZ (Verhältnis Geschossfläche zu Grundstücksfläche) von 1,2 auf Grund der gewählten Kombination von GFZ und Zahl der Vollgeschosse nicht überschritten. Es wird allgemein nur eine GFZ von maximal 0,8 (WA-Gebiet) bzw. 1,2 (MI-Gebiet) erreicht. Die „punktuell“ höhere Bebauung an der Straße „Am Nordrand“ führt nicht zur Verletzung der Grenzen.

Höchstwerte
§17 BauNVO

Im Baufeld 4 beträgt die Überbauung zwar mehr als 40%, dieser Wert wird aber durch die geringe Dichte im Baufeld 2.2 wieder kompensiert. Außerdem beinhaltet die Grundfläche (GR) im Baufeld 4 auch die Stellplätze. Im Wohngebiet als Ganzes überschreiten die Festsetzungen des B-Planes nicht die Obergrenzen des §17 BauNVO.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von

Vorbemerkungen

§23 BauNVO wird bestimmt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Die nicht erfassten Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Auf diesen ist aber, sofern 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 bis zu einer bestimmten Größe).

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

Im Plangebiet werden die überbaubaren Flächen durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert.

Baugrenzen

Angestrebt wird für die Wohngrundstücke eine straßenbegleitende bzw. straßennahe Bebauung, die zusammenhängende rückwärtige Gartenflächen zulässt. Allgemein beträgt die Bebauungstiefe **15m**. Die wichtigsten **Maße** sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung im Baufeld 3.1, die erhaltenswürdig ist, ist berücksichtigt. Sie gibt hier auch für den Ersatz den Abstand zur Verkehrsfläche vor.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports werden ebenfalls Einschränkungen vorgenommen. Diesen gelten für die Fälle, in denen die Baugrenze dichter als 5m an die Straßenbegrenzungslinie heranrückt.



Überbaubare Flächen

Im WA-Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im WA-Gebiet sowie im Baufeld 5.1 müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von fünf Metern zur Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der das Grundstück erschlossen ist, einhalten.

**Festsetzung
Stellplätze, Carports
und Garagen
Nebengebäude**

4.6 Weitere Planungsgegenstände

Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen können auf Grund des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in einem B-Plan festgesetzt werden. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Bauweise

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die BauNVO (§22 Abs. 1) kennt die offene und die geschlossene Bauweise. Im B-Plan kann auch eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Über die Stellung der baulichen Anlagen enthält die BauNVO keine Angaben.

Im **Baufeld 1, Baufeld 2.1 und 2.2** sowie im östlichen Teil des **Baufeldes 3** (3.2) und im nördlichen Teil des **Baufeldes 5** (5.1) wird eine **offene Bebauung (o)** festgesetzt, um eine zu kompakte Bebauung hier nicht zuzulassen.

offene Bauweise

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht mindestens 3m) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet. Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50m nicht überschreiten.



Das Bestandsgebäude im Baufeld 3 ist länger als 50m. Deshalb kann die gesetzliche Vorgabe für eine offene Bebauung (maximale Gebäudelänge 50m) nicht erfüllt werden. Hier, wie auch in den Baufeldern 4 und 5 macht eine derartige Regelung wegen der bestehenden Gebäude keinen Sinn.

Die Gebäude sollen sich in ihrer Stellung an der Ausrichtung der Baufenster orientieren. Diese folgen größtenteils der Straßenbegrenzungslinie. Der B-Plan enthält folgende textliche Festsetzung.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich sind parallel zu der Baugrenze einzuordnen, die der Straßenbegrenzungslinie, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt.

**Festsetzung
Stellung der Gebäude**

Die Gebäude können damit in Trauf- oder in Giebelstellung eingeordnet werden. Die Festsetzung gewährleistet, dass ästhetisch unbefriedigende nicht ortstypische „Schrägstellungen“ der Gebäude nicht möglich sind.

Auf Grund der Orientierung des Straßensystems kann die Gebäudeausrichtung trotz der Einschränkungen für eine Solarnutzung optimiert werden.

Auf der Grundlage von §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude eingeschränkt werden, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den **Baufeldern 1.1 bis 1.11, 2.1 bis 2.4, 3.2. und 3.3, 5.1 sowie 5.2** dürfen Wohngebäude **nicht mehr als zwei Wohnungen (2Wo)** aufweisen.



Nur mit dieser Festsetzung kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet zu schaffen, unmissverständlich gesichert werden. Ohne diese Einschränkung wären relativ große Gebäude bzw. eine entsprechend hohe Dichte möglich.

Mit der Begrenzung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude ist eine kleinteilige Eigenheimbebauung gesichert.

Auf diese Regelung wird nur im Baufeld 3.3 (Erhalt des bestehenden Gebäudes) und 4 (keine Wohngebäude) verzichtet.

Um zu vermeiden, dass zu viele und zu kleine Wohnbaugrundstücke ohne Entwicklungsmöglichkeit entstehen, wird für alle entsprechend nutzbaren Baufelder mit Ausnahme des Baufeldes 4 eine **Mindestgrundstücksfläche** bestimmt. Mit dieser Festsetzung wird auch die zukünftige Einwohnerdichte unter Beachtung der geplanten Erschließung begrenzt. Die Fläche beträgt jeweils mindestens **500m²**.



Mindestgrundstücksgröße

Im Plangebiet sollen die wertvollen Bäume, die der Entwicklung des Baugebietes nicht entgegenstehen, möglichst erhalten werden.

Baumerhalt

Zusätzlich zur wertvollen Stieleiche an der Straße „Am Nordrand“ werden die im Umweltbericht entsprechend ausgewiesenen Einzelbäume als **zu erhaltender Einzelbaum** zeichnerisch festgesetzt.

Bei einer erforderlichen Inanspruchnahme von Bäumen (Ausnahme Wald) ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt zu verfahren.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Umwelt und aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes sollen im Straßenraum Bäume gepflanzt werden. Um die Gestaltungsfreiheit der Fachplanung nicht unnötig einzuschränken, setzt der B-Plan nur die Zahl der Bäume fest. Die Standortfindung und das Bestimmen der Arten erfolgt in den nachfolgenden Planungsebenen.

Baumpflanzungen

Auf den relativ kleinen Wohngrundstücken im Eigenheimgebiet und auf den beiden Kaufhallenstandorten ist das Festsetzen von Ausgleichspflanzungen nicht sinnvoll, da kaum positive Wirkungen zu erwarten sind.

Die Ausgleichswirkung für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist nur bei Verwendung von standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu erreichen.

Die **Pflanzliste für Bäume** (siehe Anhang) ist Bestandteil der Festsetzungen des B-Planes. Die aufgeführten Sträucher und einige weitere Bäume gelten als Empfehlung für Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken zu betrachten.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind insgesamt 20 Bäume aus der Pflanzliste zu pflanzen.

*Festsetzung:
Baumpflanzung im
Straßenraum*

4.7 Bauordnungsrechtliche Regelungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 9 der BbgBO erlassen.

Vorbemerkungen

Die Möglichkeit, Ausnahmen und Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuzulassen, folgt landesrechtlichen Regelungen (§61 BbgBO).

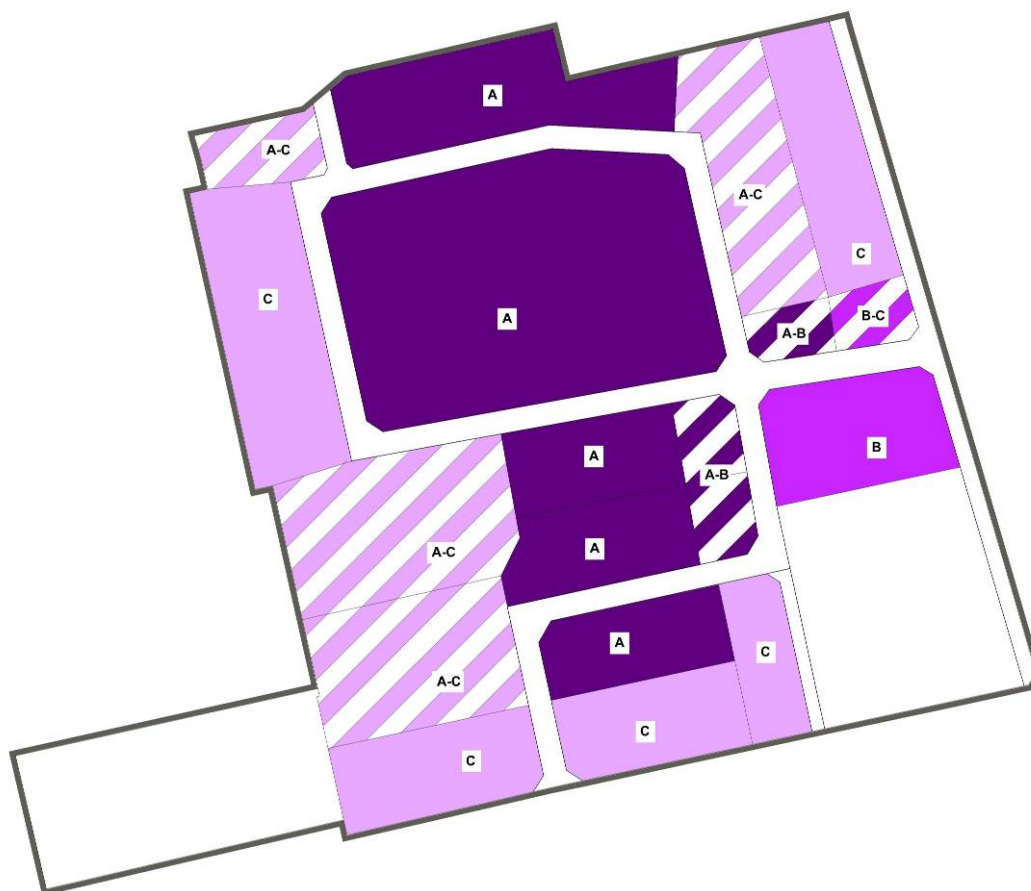
Als eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Form und Dimensionierung zu werten. Die Merkmale Größe der Gebäudefläche und die Höhenentwicklung sind im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch

die Bestimmung der Grundfläche sowie der Geschossigkeit als Höchstmaß bereits grundsätzlich geregelt.

Die Stadt möchte die verschiedenen geplanten Haustypen im Wohngebiet ordnen, um ein Ortsbild mit angemessener Qualität zu erreichen.

Gebäudetypen

Gestaltung



- A "Bungalow"
- Übergang A-B
- B "Klassisch"
- Übergang B-C
- C "Mediterran"
- Übergang A-C

Im Eigenheimsektor werden zurzeit folgende Gebäudetypen nachgefragt.

- Bungalowtyp mit flach geneigtem nicht ausgebautem Dach, eingeschossig
- Eigenheime mit steil geneigtem und ausgebautem Dach,
- und Eigenheime im „mediterranen Stil“ mit flach geneigtem Dach mit bis zu zwei „Normalgeschossen“.

Die Gebäude unterscheiden sich also in den Gesamthöhen und den Dachneigungen bzw. den Traufhöhen.

Mit der Kombination aus jeweils zwei Festsetzungen (z. B. der Trauf- und der Gesamthöhe) und dem Bestimmen von Mindestwerten lassen sich die Gebäudetypen beschreiben.

Dabei wird von folgenden Dimensionen ausgegangen.

Gebäudetyp	Geschossigkeit	TH	OK	DN
A „Bungalow“	eingeschossig	3,5m	6,5m	bis 30°
B „Klassisch“	zweigeschossig	min. 4,0m/max. 4,5m	10,0m	40-50°
C „Mediterran“	zweigeschossig	min. 6,0m	10,0m	bis 30°

Die Abgrenzung der Zonen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinien, die „Knötchenlinien“ bzw. (soweit erforderlich) durch ein für diesen Zweck eigens **entwickeltes Planzeichen** (Linie mit Kreuzen).

Die entsprechenden Festsetzungen werden in den **Nutzungsschablonen** den jeweiligen **Baufeldern** zugeordnet.

Unter Beachtung der Festsetzungen zur Geschossigkeit wird jeweils nur die **Traufhöhe**

(TH) und die **Dachneigung (DN)** als **Maximal- oder Minimalwert** festgesetzt.

Festsetzungen zur Gebäudeoberkante (OK) bzw. Firsthöhe sind nicht erforderlich. Die Maße ergeben sich.

In den Übergangsbereichen zwischen den für die einzelnen Typen „reservierten“ Teilbereichen soll eine hinreichende Flexibilität erreicht werden. Die Abgrenzung der für die Haustypen reservierten Teilflächen soll nicht starr sein, um auf die Nachfrage reagieren zu können.

Flexibilität

Um das zu erreichen, werden in den Übergangszonen z. B. die Untergrenzen weggelassen oder die Regelungen auf andere Weise „aufgeweicht“, so dass hier eine Wahl zwischen zwei Gebäudetypen besteht.

Innerhalb der oben mit **A-B** gekennzeichneten Fläche sind folgende Parameter einzuhalten: **Traufhöhe bis 4,5m** und **Dachneigung bis 50°**.

Innerhalb der oben mit **A-C** gekennzeichneten Fläche sind folgende Parameter einzuhalten: **Traufhöhe bis 6,0m** und **Dachneigung maximal 30°**.

Innerhalb der oben mit **B-C** gekennzeichneten Fläche ist einzuhalten: **Traufhöhe mindestens 4,5m**.

Die entsprechenden Festsetzungen werden in den **Nutzungsschablonen** den jeweiligen **Baufeldern** zugeordnet.

Für das **Baufeld 3.1** ist unter der Bedingung, dass das Bestandsgebäude nachgenutzt wird, analog zu den Bestimmungen der zulässigen Geschossigkeit eine **Ausnahme** von den gestalterischen Festsetzungen erforderlich.

Ausnahme

Soweit innerhalb des Baufeldes 3.1 die bestehende Bausubstanz nachgenutzt wird, kann als Ausnahme von den Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Dachneigung abgewichen werden.

Abweichung

Zu Ermittlung der zulässigen Höhe ist ein Höhenbezug erforderlich. Es wird die durchschnittliche Geländehöhe herangezogen, die im Gebiet nahezu einheitlich ist.

Höhenbezug

Für die festgesetzten Höhen gilt einheitlich die Höhe von 68,5m (DHHN 92) als Höhenbezug.

Festsetzung Höhenbezug

Die Höhenbestimmungen reichen allein nicht, um die Gebäudetypen klar zu definieren. Um „Manipulationen“ mit Mansarddächern auszuschließen, werden im Plangebiet nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer bzw. Zeltdächer zugelassen. Im Bereich der „Mediterranen“ sollen auch Pult- bzw. Flachdächer zugelassen werden.

Dachform

Die Dachform ist für das Erscheinungsbild der Siedlung von großer Bedeutung. Deshalb wird eine einfache zurückhaltende Gestaltung der Dächer angestrebt. Das Leitbild orientiert sich an der der typischen Siedlungsbebauung der weiteren Umgebung.

Innerhalb der Baufelder 1.1 bis 1.11, 2.1 bis 2.3, 3.1 bis 3.3 und 5.1 sind für die Hauptgebäude allgemein nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. Abweichend davon sind innerhalb der Baufelder 1.1, 1.3, 1.5, 1.7, 1.11, 2.1, 2.3, 2.4, 3.1 und 5.1 auch Pult- oder Flachdächer als Ausnahme zulässig.

Festsetzung Dachform

In Anlehnung an die umgebungstypische Bebauung wird im Wohn- und im Mischgebiet die Abgrenzung der Wohngrundstücke vom Straßenraum durch Einfriedungen vorgeschrieben. Das schafft bei der zu erwartenden gestalterischen Vielfalt der Grundstücksbebauung Ruhe im Erscheinungsbild.

Einfriedungen

Die Einfriedungen sollen als offene Zäune oder als Hecke ausgebildet werden.

Wohngrundstücke sind zum Straßenraum hin vollständig einzufrieden. Die Höhe der Einfriedung darf 90cm nicht unter- und 120cm nicht überschreiten. Maßgeblich ist die durchschnittliche Höhe der Fahrbahn in der Grundstücksmitte.

Festsetzung Einfriedungen

4.8 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen

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

*nachrichtliche
Übernahmen*

Auf die laut Artenschutzbeitrag u. U. erforderlichen CEF-Maßnahmen wird im B-Plan nachrichtlich hingewiesen.

CEF-Maßnahmen

Ein drohender Verstoß gegen die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ist bei einer Erforderlichkeit durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) abzuwenden.

Dazu sind der erforderliche Untersuchungsbedarf und die u. U. notwendigen Maßnahmen rechtzeitig mit der uNB abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen.

Baumschutzsatzung

Alle Bäume, die dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus (vom 01.03.2013, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 3 vom 23. März 2013 und im Internet unter www.cottbus.de) unterliegen, sind so lange zu erhalten und zu schützen, bis die Entnahme auf Baugenehmigungsebene bzw. auf Grund von Erschließungsarbeiten unumgänglich ist. Dafür muss ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung an den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen der Stadt Cottbus gerichtet werden.

Auch die übrigen Gehölze sollen so lange erhalten bleiben, bis die Entnahme auf Grund der geplanten Baumaßnahmen unumgänglich ist. Bei der Einordnung von baulichen Anlagen sollen vorhandene Gehölzstrukturen grundsätzlich mit dem Ziel der Erhaltung berücksichtigt werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren nachrichtlichen Übernahmen erforderlich.

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

Kennzeichnungen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind folgende Kennzeichnungen erforderlich.

Für den Standort liegt eine Gefährdungsabschätzung vor, die allerdings von einer gewerblichen Nachnutzung ausgeht.

Altlasten

Auf Grund der Veränderung der Expositionsbedingungen und des Nutzungsszenarios von Gewerbe in Wohnen wurde das Erstellen einer aktuellen Gefährdungsabschätzung erforderlich.

Zusätzlich wurde deshalb eine Bewertung zu den vorliegenden Ergebnisberichten durch ein Fachbüro erstellt (NUB August 2013). In der Untersuchung wird als Fazit folgende aussage getroffen gegeben.

„Aus altlastenrelevanter Sicht steht und unter Beachtung der aufgeführten Handlungsempfehlungen, nach Auffassung des Ingenieurbüros NUB, einer Genehmigung im Zuge des B-Planverfahrens nichts entgegen“.

Da eine abschließende Gefährdungsabschätzung zurzeit (August 2013) noch aussteht ist diese Fläche im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) BauGB zunächst **zeichnerisch** als „**Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**“ zu kennzeichnen.

5 Anhang

Rechtsgrundlagen (Auszug)

(Aktualisierungsstand Oktober 2013)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 (Nr. 29))

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 (Nr. 29))

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 und Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes v. 07.08.2013 I 3154 (Nr. 48)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 03)

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus vom 28.010.2009.

Information der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung am 16.06.2011 durchgeführt worden.

Information der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die von der Planung berührten Behörden, Träger Öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 01.07.2011 und Fristsetzung zum 08.08.2011 gem. §4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung Juni 2011 aufgefordert worden.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger Öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20.12.2011 und Fristsetzung zum 31.01.2012 gem. §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung September 2011 aufgefordert worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2011 sowie die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2011 sowie die Begründung lagen gem. §3 Abs. 2 BauGB vom 28.12.2011 bis zum 31.01.2012 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange/ Nachbargemeinden

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.07.2013 und Fristsetzung zum 05.08.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Fassung Juni 2013 aufgefordert worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2013 sowie die Begründung lagen vom 01.07.2013 bis zum 01.08.2013 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pflanzliste

Acer campestre (Feld-Ahorn), Corylus colurna (Baum-Hasel), Quercus cerris (Zerr-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), **Bäume verbindlich**

Betula pendula (Birke), Pinus silvestris (Gemeine Kiefer), Populus alba (Silber-Pappel), Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche), Salix alba (Silber-Weide), Sorbus aria (Mehlbeere), **Bäume Empfehlung**

Amelanchier ovalis (Gewöhl. Felsenbirne), Berberis vulgaris (Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cytisus scoparius (Besen-Ginster), Frangula alnus (Faulbaum), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Juniperus communis (Gemeiner Wacholder), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa glauca (Hecht-Rose), Salix caprea (Sal-Weide) **Sträucher Empfehlung**

„Cottbuser Liste“ der zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente (Auszug)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
Drogerie, Kosmetik,	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1)
Haushaltswaren	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 52.31)
Blumen	Schnittblumen aus (WZ-Nr. 52.49.1)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus

Übersicht zulässige Nutzungen im WA-Gebiet

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	BauNVO §4		Baufeld 1			Baufeld 2.1 und 2.2			Baufeld 3			Baufeld 4		
	z	a	z	a	u	z	a	u	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		x			x			x					x
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche	x			x		x				x				x
Anlagen sportliche Zwecke	x				x		x				x			x
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x			x		x				x				x
nicht störende Handwerksbetriebe	x			x		x				x				x
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x		x			x			x				x
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x		x			x			x				x
Anlagen für Verwaltungen		x			x			x		x				x
Gartenbaubetriebe		x			x			x			x			x
Tankstellen		x			x			x			x			x
der Versorgung des Gebietes dienende Läden ohne zentrenrelevantes Sortiment		x			x			x			x			x
der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment		x			x			x			x	x		

Übersicht zulässige Nutzungen im MI-Gebiet

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt.

Nutzung	BauNVO §6		Baufeld 5		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	x		x		
Geschäfts- und Bürogebäude	x		x		
Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit zentrumsrelevantem Sortiment	x		x		
Sonstige Einzelhandelsbetriebe					x
Schank- und Speisewirtschaften	x		x		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	x			x	
sonstige Gewerbebetriebe	x		x		
Anlagen für Verwaltungen	x				x
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	x		x		
Gartenbaubetriebe	x				x
Tankstellen	x				x
Vergnügungsstätten im Sinne von §4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	x				x
Vergnügungsstätten im Sinne von §4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	x				x

Flächenbilanz

Kategorie	Bestand (m ² gerundet)	Planung (m ² gerundet)	Veränderung (m ² gerundet)
Handelsstandort	9765	0	-9.765
Wald	4205	0	-4.205
Brache / Gewerbe	43900	0	-43.900
Wohngebiet	0	45.785	44.900
Mischgebiet	0	7.185	7.175
Verkehr	1090	6.240	7.135
Tech. Versorgung	250	0	-250
Gesamtsumme	59.210	59.210	0

Versieglungsbilanz

Kategorie	Fläche		Bestand Versieglung		Planung Versieglung				Änderg.	
	Gesamtfläche in m²	Teilfläche in m²	Gesamtfläche versiegelt in m²	Teilfläche ver- siegelt in m²	Versieglungs- grad in %	GRZ (Versieglungsgrad)	Gesamtfläche in m²	Teilfläche in m²	Versieglungs- grad in %	im m²
Wohngebiet	44.900		28.465		63%		20.372		45%	-8.093
Baufeld 1.1		845		729	86%	0,4		338		
Baufeld 1.2		3090		2.662	86%	0,4		1.236		
Baufeld 1.3		3315		3.122	94%	0,4		1.326		
Baufeld 1.4		9710		8.541	88%	0,4		3.884		
Baufeld 1.5		2630		1.075	41%	0,4		1.052		
Baufeld 1.6		500		0	0%	0,4		200		
Baufeld 1.7		1700		357	21%	0,4		680		
Baufeld 1.8		585		517	88%	0,4		234		
Baufeld 1.9		2980		2.225	75%	0,4		1.192		
Baufeld 1.10		1610		846	53%	0,4		644		
Baufeld 1.11		1100		555	50%	0,4		440		
Baufeld 2.1		2220		117	5%	0,4		888		
Baufeld 2.2		540		0	0%	0,4		216		
Baufeld 2.3		1970		163	8%	0,4		788		
Baufeld 2.4		1765		195	11%	0,4		706		
Baufeld 3.1		3580		1.891	53%	0,4		1.432		
Baufeld 3.2		1580		710	45%	0,4		632		
Baufeld 3.3		585		530	91%	0,4		234		
Baufeld 4		4595		4.230	92%			4.250		
Mischgebiet	7.175		4.723		66%		4.305		60%	-418
Baufeld 5.1		2230		854	38%	0,6		1.338		
Baufeld 5.2		4945		3.869	78%	0,6		2.967		
Verkehrsfl.	7.135		4.724		66%		4.281		60%	-443
davon Straße		5260		3.550	67%	0,6		3.156		
davon Straße		1635		1.097	67%	0,6		981		
davon R/F-weg		240		77	32%	0,6		144		
Summe	59.210	59.210	37.912		64%		28.958	28.958	49%	-8.954

Der Ist-Zustand der überbauten Flächen wurde graphisch ermittelt.
 Die Größen der überbauten Flächen für die Kategorie Verkehr wurden für die Planungsebene geschätzt bzw. auf der Basis der Erschließungsplanung graphisch ermittelt.