

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**

**Cottbus-Branitz**  
**„Spreewehrstraße“**

**Stadtverwaltung Cottbus**  
**Baudezernat**  
**Stadtplanungsamt**

*Cottbus, Januar 2004*

**Plangeber/-verfasser**

Stadt Cottbus, vertreten durch  
Baudezernat  
Stadtplanungsamt

**Grünordnungsplanung**

LandschaftsArchitekturbüro Engelmann  
Pestalozzistraße 4  
03044 Cottbus  
Tel.: 0355/381 9600  
Fax: 0355/794799

**Vermessung**

Dipl.-Ing. Wolfgang Schultz  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Madlower Hauptstraße 7  
03050 Cottbus  
Tel.: 0355/584430  
Fax: 0355/5844344

# Inhaltsübersicht

## **1. Allgemeines**

- 1.1 Planungsanlass und Rechtsgrundlagen
- 1.2 Verfahrensstand

## **2. Übergeordnete Planungen**

- 2.1 Landesplanung und Raumordnung
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 2.4 Geologische und hydrologische Situation

## **3. Plangebietsbeschreibung**

- 3.1 Geologische Bedingungen
- 3.2 Städtebauliche Situation
- 3.3 Verkehrsbedingungen
- 3.4 Ver- und Entsorgung
- 3.5 Sonstige Bedingungen

## **4. Städtebauliche Planung**

- 4.1 Nutzung
- 4.2 Gestaltungsprämissen
- 4.3 Erschließung
- 4.4 Freiraum und Natur

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet
  - 5.1.2 Nebenanlagen
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2.1 Höhe baulicher Anlagen
  - 5.2.2 GRZ-Grundflächenzahl
- 5.3 Bauweise und Überbaubarkeit
- 5.4 Stellplätze und Garagen
- 5.5 Öffentliche Erschließungsflächen
- 5.6 Erhaltung und Pflege von Pflanzungen

## **6. Grünordnerische Festsetzungen**

- 6.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 6.1.1 Begrenzung der Bodenversiegelung
  - 6.1.2 Versickerung des Niederschlagswassers
  - 6.1.3 Fassadenbegrünung
- 6.2 Bindungen für Bepflanzungen
- 6.3 Empfehlungen/Hinweise

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 7.1 Gestaltung der Bebauung
- 7.2 Gestaltung der Grundstückseinfriedung

## **8. Finanzielle Auswirkungen der Planung**

## **9. Städtebauliche Bilanz**

## **10. Vollzug der Bebauungsplanung**

- 10.1 Bodenordnung
- 10.2 Bodenschutz
- 10.3 Verkehrserschließung
- 10.4 Grünordnung
- 10.5 Sicherung der Planung

# **1. Allgemeines**

## **1.1 Planungsanlass**

Seit 2000 bemüht sich die Stadt Cottbus, für die im Plangebiet gelegenen Flurstücke beiderseits der Spreewehrstraße die Zulässigkeit für eine Bebauung durch Herstellung der erforderlichen Erschließung zu erreichen.

Da alle südlich der Spreewehrstraße gelegenen Flurstücke der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Niederlassung Berlin-Brandenburg gehören, werden über einen städtebaulichen Vertrag sowie einen Finanzierungsvertrag zwischen TLG und Stadt Cottbus die Finanzierungsgrundlagen für Planung und Herstellung der Erschließung geregelt.

Die Stadt Cottbus führt das B-Plan-Verfahren durch und ist für Planung und Herstellung der Erschließung verantwortlich.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung sind u. a.:

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141/1998/S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

### **Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

### **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

vom 26.06.2003

### **Bundesnaturschutzgesetz**

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 205 der Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350)

### **Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)**

vom 25. Juni 1992 (GBl. I Nr. 13 vom 29.06.1992)

Die Planungsabsicht, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Baurecht für ca. 23 Einfamilienhäuser durch Herstellung von Erschließungsanlagen zu schaffen, steht in Übereinstimmung mit den Zielen des **Flächennutzungsplanes**.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- rechtsverbindliche Ausweisung von Wohnbauflächen
- Festlegung öffentlicher Verkehrsflächen
- Festsetzung der zulässigen Überbaumöglichkeiten und der baugestalterischen Bindungen
- grünordnerische Festsetzungen zur Erhaltung des Großbaumbestandes und zur Sicherung des Eingriffsausgleiches

## 1.2 Verfahrensstand

- Das Planverfahren wurde mit dem am 26.09.2001 (Beschl.-Nr. IV-038-30/01) durch die StVV gefassten **Aufstellungsbeschluss** förmlich eingeleitet.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Cottbus am 17.10.2001 **öffentlich bekannt gemacht**.
- Mit Schreiben vom 29.10.2001 wurden die **TÖB, Stadtämter und Nachbargemeinden** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt.
- Das Planverfahren wurde durch die Stadt der für die **Landesplanung und Raumordnung** zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung angezeigt und nach den Zielen der Landesplanung angefragt. Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung (Reg.-Nr. GL 7-1261/2001) vom 22.08.2001 weist aus, dass die angezeigte Planungsabsicht angepasst ist.
- **Informationsveranstaltungen** über die Planungsziele erfolgten für die Privateigentümer der durch die Planung betroffenen Flurstücke bereits am 27.03.2001, am 17.01.2002 sowie am 27.01.2003.
- Die **Bekanntmachung** zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Amtsblatt (Nr. 2) der Stadt Cottbus am 20.02.2002.
- Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 12.03.2002 im Stadtplanungsamt durchgeführt.
- Mit der **Beschlussvorlage zur Offenlage** ist in der StVV am 26.03.2003 (Beschl.-Nr. IV-018-46/03) der Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung sowie der GOP mit Begründung gebilligt und die Offenlage beschlossen worden.
- Die Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 12.05. – 20.06.2003 und wurde im Amtsblatt der Stadt Cottbus vom 26.04.2003 öffentlich bekannt gemacht.
- Im Zeitraum vom 23.06. – 31.07.2003 erfolgte im Rahmen des Abwägungsverfahrens die Prüfung der eingegangenen Anregungen und Hinweise sowie die Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen durch die Verwaltung. Im Rahmen des Abwägungsverfahrens wurde am 24.07.2003 mit den Bürgern der Spreewehrstraße eine Beratung im Stadtplanungsamt durchgeführt.
- Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert.

Die materiellen Änderungen betrafen:

- Festsetzung von Bauflächen auf den bereits bebauten Grundstücken
- geringfügige Erweiterung von Bauflächen
- Verschieben einer Baufläche aus dem Kronenbereich einer Eiche
- Erweiterung der Verkehrsfläche im Anbindebereich an die Kiekebuscher Straße zur Sicherung von Flächen für die Anordnung von Stellplätzen

In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes verzichtet. Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom 16.01.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Belange von Träger öffentlicher Belange wurden nicht berührt, so dass sich eine erneute Beteiligung nicht begründete.

### *1.3 Bürgerbeteiligung*

*Die besondere Situation im Planungsgebiet, dass alle südlich der Spreewehrstraße gelegenen Flurstücke der TLG gehören, alle nördlich gelegenen aber in Privatbesitz sind, machte eine enge Beteiligung dieser Eigentümer erforderlich.*

- Dazu erfolgte eine erste Informationsveranstaltung mit allen Eigentümern am 27.03.2001 im Technischen Rathaus. Dort wurde der erste Bebauungsplanentwurf vorgestellt, der die Einbeziehung der Flurstücke 476/484 vorsah, die (unter Wegfall der jetzigen Zufahrt über Flurstücke 490/499/491) durch 2 Grundstückszufahrten in Nord-Südrichtung von der Spreewehrstraße aus erschlossen werden sollten. Weiterhin wurden zwei Möglichkeiten der Herstellung der Erschließung erläutert:
  - 1. Bebauungsplanverfahren/Herstellung der Erschließung durch Stadt Cottbus/Umlageverfahren*
  - 2. Zusammenschluss der Grundstückseigentümer und Herstellung der Erschließung auf privatrechtlicher Basis über Erschließungsvertrag mit der Stadt Cottbus*Dazu erfolgten ablehnende Stellungnahmen der Eigentümer der Flurstücke 1019 und 491.*
- Die erneute Informationsveranstaltung für alle Bürger der Spreewehrstraße erfolgte am 17.01.2002 auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes in den Grenzen des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses. Es wurden die Grundsätze der Beitragserhebung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes erläutert.*

*In der Beratung sprachen sich die Eigentümer der Flurstücke 476/484 bereits gegen eine Einbeziehung in den Geltungsbereich aus.*

*Weiterhin wurde auf die Möglichkeit der Beteiligung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verwiesen.*

*Im Februar 2002 forderte der Grundstückseigentümer des Flurstückes 491 die Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie den Ausbau der jetzt vorhandenen Zufahrt über die Flurstücke 490/499/491.*

*Weiterhin übergab er dem Stadtplanungsamt einen Alternativvorschlag zur Straßengestaltung als Anliegerweg mit separatem Fußgängerweg und einer Gesamtbreite von 9,00 m. (Im Bebauungsplanentwurf war eine Gesamtbreite des öffentlichen Straßenraumes von 7,25 m vorgesehen.)*

*Dies sollte als Vorschlag zur Kostenminimierung dienen.*

*Die gleichen Unterlagen wurden vom Grundstückseigentümer an den Petitionsausschuss sowie die Stadtverordnetenversammlung geschickt.*

*Am 12.03.2002 erfolgte die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Stadtplanungsamt, zu der kein Betroffener erschien.*

*Die nächste Beratung erfolgte durch Einladung am 21.03.2002 im Technischen Rathaus. Es erschienen alle privaten Grundstückseigentümer sowie der Ortsbeirat. Die Anlieger wurden über die Höhe der zu erwartenden Umlagekosten zur Erschließungsherstellung informiert.*

*Innerhalb der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 12.05. – 20.06.2003 wurden dem Stadtplanungsamt seitens einer Interessengemeinschaft „Anlieger Spreewehrstraße“ erneut die Unterlagen Alternativvorschlag zur Straßenraumgestaltung (siehe oben) übergeben.*

- *Weitere abgegebene Stellungnahmen (siehe Abwägungsprotokoll) – Eigentümer Flurstück 494 und Ortsbeirat (bereits im Februar 2003) – führten zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes: Das Baufeld auf Flurstück 494 wurde wegen des Kronenbereiches der zu erhaltenden Eiche gekürzt, das Baufeld wurde bis auf das Flurstück 501 erweitert und die öffentliche Parkfläche wurde im Kronenbereich der Eiche gestrichen und dafür an die Ostseite der Spreewehrstraße verlegt.*

*Daraufhin erfolgte am 24.07.2003 eine erneute Anliegerberatung im Stadtplanungsamt. Die darin erläuterten Themen sind in der Aktennotiz vom 07.08.2003 enthalten.*

*Mit Schreiben vom 16.01.2004 wurden alle Anlieger der Spreewehrstraße über die nach der Offenlage vorgenommenen Ergänzungen mit Bitte um Stellungnahme bis zum 03.02.2004 informiert (s. a. Abwägungsprotokoll).*

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landesplanung und Raumordnung**

Cottbus liegt als kreisfreie Stadt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg (vgl. § 3 und 7 LEPro) und ist gemäß § 10 des LEPro als Regionales Entwicklungszentrum des Städtekrans eingestuft worden.

Mit dem LEP I erfolgte für Cottbus die Festsetzung als Oberzentrum. Davon ableitend hat die Stadt entsprechend ihrer oberzentralen Funktion u. a. ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen für Wohnen bereitzustellen.

Mit Ausweisung von Wohnbauflächen in den noch überwiegend dörflich geprägten Stadtteilen sollte insbesondere der Bedarf am individuellen Eigenheimbau unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Strukturen abgedeckt werden.

Die angezeigte Planungsabsicht steht in Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Die beabsichtigte Siedlungsflächenentwicklung stellt eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgefüges dar. Mit einer angepassten Bauweise, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert, wird ein raumverträgliches Einfügen des neuen Wohnstandortes in die bestehenden Bebauungsstrukturen erzielt.

Darüber hinaus kann die Planung gleichzeitig dazu beitragen, der weiteren Abwanderung von Einwohnern der Stadt Cottbus ins Umland entgegenzuwirken.



## 2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Cottbus hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der mit der amtlichen Bekanntmachung am 06.08.2003 in Kraft gesetzt wurde. In dieser Fassung *des Flächennutzungsplanes vom 06.08.2003* ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

## 2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Notwendigkeit, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchzuführen, wurde geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist.

Auf eine Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) gem. § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird verzichtet, da im Plangebiet und seinem Umfeld keine derartigen Gebiete vorhanden sind. Eine Unterschutzstellung von Flächen ist ebenfalls nicht vorgesehen.

## 2.4 Geologische und hydrologische Situation

Das **Geländerelief** ist weitgehend eben und weist geringe **Höhenunterschiede** zwischen 66,7 m ü. HN im südwestlichen Teil und 67,7 m ü. HN im nordwestlichen Teil auf.

*Laut Baugrundgutachten (Ing.-Büro Reinfeld + Schön/Nr. 90/2003) werden die geologischen Verhältnisse von eng gestuften und schwach schluffigen Sanden bestimmt.*

*An der Oberfläche stehen schwach humose Sande (3 % humose Bestandteile) an. Darunter lagern bis zur Endteufe von 3 m überwiegend Fein- und Mittelsande.*

*Für die Versickerungsfähigkeit kann von einem sehr guten Beiwert von  $K_g = 6 \times 10^{-4}$  m/s ausgegangen werden.*

Die anzutreffenden **Grundwasserhorizonte** liegen 1,8 – 2,2 m unter Gelände.

Das Planungsgebiet besitzt einen sehr hohen Anteil unversiegelter Flächen mit teilweise wirkungsvollem Baumbestand (siehe Grünordnungsplanung).

Weitergehende Erfassungen und Bewertungen des Bodens erfolgen im Rahmen der Grünordnung und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Das Plangebiet liegt außerhalb öffentlicher **Wasserfassungen** und deren Schutzzonen.

Das Gebiet liegt außerhalb der Rohstoffvorrang- und **Rohstoffvorsorgeflächen** der Region Lausitz-Spreewald.

Eine Belastung des Plangebietes mit **Altlasten** ist nicht bekannt und kann nach augenscheinlicher Erfassung ausgeschlossen werden.

## 3. Plangebietsbeschreibung

### 3.1 Geologische Bedingungen

Die geologischen Verhältnisse im Landschaftsraum bilden eine wesentliche Grundlage für die Betrachtung der Umweltmedien Boden und Wasser.

Durch das Abführen großer Schmelzwassermassen am südlichen Gletscherrand der Weichselvereisung in das Glogau-Baruther-Urstromtal entstanden große Teile des Stadtgebietes von

Cottbus. Der südliche Teil der großen Talerweiterung des Baruther Urstromtals zwischen Neiße und Lübben wird von einem periglazialen Schwemmsandfächer eingenommen, den die Spree in die Urstromniederung geschüttet hat. Er hat bei Cottbus, wo die Spree aus den Moränenplatten des Warthestadiums austritt und sein Scheitel liegt, eine Höhe von 67 m über NN und fällt nach Norden auf ca. 54 m in der Gegend von Burg im Spreewald ab. Hier ist er nur noch in einzelnen Sandinseln (Kaupen) inmitten der Flachmoorbildung der Spreeniederung sichtbar. Nach Osten dehnt er sich bis nahe an die Neißenniederung aus. Der Fächer ist, besonders im Westen und Osten, radial von feuchten Talniederungen alter Spreeläufe zerschnitten und von zahlreichen Dünen besetzt.

Als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung steht laut GK 25 schwach humoser Sand in einer Mächtigkeit von 0 - 4 km, auf Sand bei meist nicht tiefem Grundwasser an.

Der Boden als oberste, belebte Schicht der Erdoberfläche ist Träger und Vermittler maßgeblicher Wachstumsfaktoren für die jeweilige Vegetation. Die Bodenverhältnisse bestimmen zusammen mit dem Klima und anderen Faktoren, welche Pflanzengesellschaften sich entwickeln können. Zudem wird im Boden Humus gebildet und organische Substanz zu pflanzenverwertbaren Nährstoffen umgewandelt. Anfallendes Niederschlagswasser wird im Bodenkörper gespeichert, kann durch die Pflanzen aufgenommen werden und verdunstet werden bzw. wird als Sickerwasser zeitverzögert an den Grundwasserleiter abgegeben. Viele Schadstoffe werden im Boden zurückgehalten und teilweise abgebaut. Diese Filterfunktion ist jedoch begrenzt, d. h. die Schadstoffbindung schützt zwar das Grundwasser, führt jedoch zu einer zunehmenden, schwer reversiblen Bodenbelastung.

Besonders die oberste Bodenschicht ist Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleintieren, deren Tätigkeit von Bedeutung für die Bodeneigenschaften ist.

## 3.2 Städtebauliche Situation

### Übersichtsplan

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage Branitz und hat sich aus außerhalb der Ortslage inmitten von Landwirtschaftsflächen gelegenen Einzelgehöften entwickelt.

Die beide Siedlungsteile verbindende Kiekebuscher Straße in Nord-/Südwestrichtung und die in Nord-/Südostrichtung verlaufende Tierparkstraße bilden eine V-Form, in der die alten Ackergrundstücke in West-/Ost-Richtung verlaufen. Aus diesen schmalen Ost-/West-ausgerichteten Flurstücken entwickelte sich durch die Aufgabe der Landwirtschaftsnutzung zunehmend Wohnbebauung entlang alter Feldwege ebenfalls in Ost-/West-Richtung.

Der heutige Bestand zeigt eine fast vollständige Bebauung zur Nordspitze des Badesees sowie auch westlich davon in Form von Kleingartennutzung mit vereinzelt Einfamilienhäusern bis zum Südrand der Wendeschleife der Parkbahn.

In ca. 200 m Entfernung westlich der Tierparkstraße befindet sich die Spree, die durch ca. 100 m breiten Großbaumbestand bzw. Ackerflächen von der Bebauung abgeschirmt ist.

Das Plangebiet umfasst einen der letzten zusammenhängenden unbebauten Außenbereichsflächen innerhalb dieses V-förmigen Siedlungsfeldes.

Die maßgebende Bebauung besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach mit eingeschossigen Nebengebäuden, vorwiegend mit Flachdach, sowie im Norden aus einer typisierten Eigenheimsiedlung mit Flachdach.

Das Siedlungsgebiet wird von einem früher zur Trockenhaltung der Landwirtschaftsflächen genutzten Entwässerungsgraben durchzogen.

Die **Bebauungsstruktur** wirkt im Allgemeinen ungeordnet. Dieser Eindruck entsteht vorwiegend durch

- uneinheitliche Stellung und Größe der Baukörper
- individuelle z. T. rücksichtslose Baukörpergestaltung (unproportionale Öffnungsgrößen, regional untypische Dachdetails, Vielfalt an Material, Farben etc.)
- zufällig angeordnete Erschließungstrassen.

Diese Negativfaktoren sowie Anordnung von Grundstücksgrößen um 600 m<sup>2</sup> vermitteln den Eindruck einer wilden Besiedlung, die sich weder an dörflichen Strukturen und Eigenheiten orientiert noch eine städtisch geordnete Siedlungsstruktur nachahmt.

Markante **Vegetationsstrukturen** sind nicht vorhanden, da die Flächen vor ihrer Bebauung großflächige Landwirtschaftsflächen waren.

Das **Plangebiet** hat die Form eines in Ost-/West-Richtung ausgerichteten langen Rechteckes von insgesamt ca. 1,9 ha Gesamtfläche mit folgenden Flurstücken der Flur 2 der Gemarkung Branitz:

| <b>Flurstück</b> | <b>m²</b> | <b>Eigentümer</b> | <b>Nutzung</b>  |
|------------------|-----------|-------------------|-----------------|
| 486              | 675       | privat            | Garten          |
| 487              | 386       | privat            | Wohnbebauung    |
| 488              | 684       | privat            | Garten          |
| 489              | 426       | privat            | Wohnbebauung    |
| 490              | 95        | privat            | Weg             |
| 491              | 1.317     | privat            | Garten + Weg    |
| 492              | 1.068     | privat            | Wohnbebauung    |
| 493              | 329       | privat            | Garten          |
| 494              | 2.995     | privat            | Garten + Wiese  |
| 495              | 1.104     | privat            | Wohnbebauung    |
| 499              | 20        | privat            | Weg             |
| 500              | 105       | privat            | Garten          |
| 501              | 105       | privat            | Garten          |
| 530              | -         | Stadt Cottbus     | Spreewehrstraße |
| 532              | 237       | TLG               | Brache          |
| 533              | 96        | TLG               | Brache          |
| 891              | -         | Stadt Cottbus     | Spreewehrstraße |
| 892              | 199       | Stadt Cottbus     | Brache          |
| 897              | 389       | TLG               | Brache          |
| 898              | 533       | TLG               | Brache          |
| 899              | 532       | TLG               | Brache          |
| 900              | 532       | TLG               | Brache          |
| 901              | 532       | TLG               | Brache          |
| 902              | 532       | TLG               | Brache          |
| 903              | 532       | TLG               | Brache          |
| 904              | 532       | TLG               | Brache          |
| 905              | 532       | TLG               | Brache          |
| 906              | 532       | TLG               | Brache          |
| 907              | 532       | TLG               | Brache          |
| 908              | 532       | TLG               | Brache          |
| 909              | 405       | TLG               | Brache          |
| 1019             | 605       | privat            | Wohnbebauung    |
| 1020             | 605       | privat            | Wiese           |
| 1021             | -         | privat            | Zufahrt         |

Innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich folgende **Nutzungen**:

Die Spreewehrstraße sowie alle südlich anliegenden Grundstücke sind Brachland mit Bodenaufschüttungen infolge umfangreicher Leitungsverlegungen im Spreewehrstraßenbereich.

Die nördlich anliegenden Grundstücke sind zu 37 % bebaut, 29 % bestehen aus Wiese und 34 % aus Kleingärten mit Holzschuppen bzw. -lauben.

Innerhalb der Kleingartenfläche befindet sich ein schützenswerter Großbaumbestand, u. a. aus Eichen.

### 3.3 Verkehrsbedingungen

Die Plangebietsfläche liegt südöstlich des Cottbuser Stadtkerns, durch Spree, BUGA-Gelände und Branitzer Park von dem Stadtkern der Stadt Cottbus getrennt. Sie ist über die B 115 (Cottbus-Forst) und die anschließende Kiekebuscher Straße (B 115/Branitz/Kiekebusch) erreichbar.

Letztere liegt östlich am Plangebiet an und ist für den vorhandenen Durchgangsverkehr (Cottbus-Kiekebusch) einschließlich ÖPNV provisorisch mit Schwarzdecke versehen; der Straßendausbau steht noch aus.

Im Ausbaufall wird der Ausbau der vor der Ortslage Branitz von der Kiekebuscher Straße abzweigenden Tierparkstraße als Durchgangsstraße erwogen. Damit ist die Spreewehrstraße unabhängig von v. g. Entscheidung entweder östlich oder westlich an eine Hauptverkehrsstraße angeschlossen.

Die bisher unbefestigte Spreewehrstraße ist nur im östlichen Teilstück (ca. 70 m) ab Kiekebuscher Straße öffentlich gewidmet. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt Cottbus.

Das Gebiet hat ÖPNV-Anschluss nur durch die Linien Cottbus-Branitz. Die Haltestelle liegt jetzt in max. 300 m Entfernung. Eine Erweiterung des ÖPNV-Netzes in Richtung des Plangebietes ist vorgesehen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Anlässlich eines 1995 begonnenen Wohnbaustandortes östlich des Plangebietes sind folgende Medien zur Versorgung dieses Standortes in der Spreewehrstraße verlegt worden:

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| <u>Schmutzwasserleitung</u> | DN 300 Stz. |
| <u>Trinkwasserleitung</u>   | PE 110      |
| <u>Gasleitung</u>           | MD 110 PE   |

Das Plangebiet kann aus diesen Medien ver- und entsorgt werden.

**Fernwärme** befindet sich nicht im Plangebiet. Ein Anschluss an das städtische Fernwärmenetz ist nicht geplant.

#### **Elektroenergie**

Mit Schreiben vom 23.11.2001 wurde seitens envia die Erschließbarkeit des Plangebietes bestätigt. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig vor Straßenbaubeginn zu stellen.

**Straßenbeleuchtung** kann durch Anschluss an die Beleuchtungsanlagen der Tierparkstraße gesichert werden. Planungsgrundlage ist die Konzeption zur Straßenbeleuchtung der Stadt Cottbus (1998).

**Löschwasser**bereitstellung ist lt. Schreiben der LWG vom 30.11.2001 aus der Trinkwasserleitung DN 200 PC in der Tierparkstraße möglich.

### 3.5 Sonstige Bedingungen

**Infrastrukturell** ist das gesamte Siedlungsgebiet Branitz unterversorgt. Im Ort befinden sich lediglich eine Kita, ein Bäcker, ein Friseur und zwei Schankwirtschaften.

Für **materielle Versorgung** und **Dienstleistungen** müssen die naheliegenden Einrichtungen der Stadt Cottbus genutzt werden.

**Altlasten** sind im Gebiet nicht bekannt und sind durch die vorherige landwirtschaftliche Nutzung auszuschließen.

## 4. Städtebauliche Planung

### 4.1 Nutzung

Grundlage der Planung ist die Nutzung des Plangebietes zur Ausweisung von Einfamilienhausgrundstücken.

Der Bebauungsplan soll weiterhin einige zulässige Nutzungen nach § 4 BauNVO ermöglichen.

Nebenanlagen der siedlungsrelevanten Nutzungen (Swimmingpool, Abstellschuppen bis 20 qm Grundfläche) sind zulässig.

Die v. g. Nutzung wird durch Neubau einer Erschließungsanlage (Spreewehrstraße) ermöglicht.

### 4.2 Gestaltungsprämissen

Die Struktur der Bebauung orientiert sich am typischen Erscheinungsbild planmäßig angelegter Einfamilienhaussiedlungen in straßenbegleitender, offener Einzelhausbebauung.

In Ost-West-Richtung verlaufende Baufelder beiderseits der Spreewehrstraße sollen ein ausgewogenes Verhältnis von Breite und Höhe des Straßenraumes garantieren; gleichzeitig wird dadurch der geschützte Gartenfreiraum mit Erholungsfunktion festgeschrieben.

Als Bebauung sind freistehende bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldachformen vorgesehen.

Um das Einfügen der neuen Baukörper in die Umgebungsbebauung zu sichern, sind First- und Traufhöhen sowie zwischen 35° – 45° geneigte Satteldächer bzw. Walmdächer festgesetzt.

Garagen sind mit 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufzustellen.

Sie sowie notwendige Nebengebäude sollten städtebaulich geschickt eingebaut werden, für sie sind keine Dachformen zwingend vorgegeben.

Auf dem Flurstück 494 ist in Abhängigkeit des zu erhaltenden Großbaumbestandes ein kleineres Baufeld ausgewiesen, das nicht der angestrebten Bebauungsflucht folgt, sondern im hinteren Grundstücksbereich angeordnet ist.

### 4.3 Erschließung

Im gesamten Plangebiet ist mit ca. 25 neu zu erschließenden WE zu rechnen.

#### Erschließungskonzept

Die öffentliche Straßenraumbreite wird aus Kosten- und ökologischen Gründen als Anliegerweg mit max. 7,25 m festgesetzt.

Straßenart      Anliegerstraße E V mit vorwiegender Aufenthaltsfunktion

Die vorgesehenen Funktionsaufteilungen im öffentlichen Straßenraum werden wie folgt definiert:

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| • Sicherheitsstreifen                             | 0,75 m        |
| • Mischverkehrsfläche                             | 4,75 m        |
| • Versickerungsmulde einschl. Sicherheitsstreifen | <u>1,75 m</u> |
| Gesamtbreite                                      | 7,25 m        |

Zur Sicherung dieser Gesamtbreite ist die Inanspruchnahme eines schmalen Grundstücksstreifens auf den Grundstücken der TLG (Flurstücke 897 – 909) von 0,0 bis ~ 1,35 m erforderlich.

Die Mischverkehrsfläche ist mit 4,75 m für den Begegnungsfall PKW/LKW ausgelegt.

Eine Verkehrsberuhigung wird in der weiteren Fachplanung im Bereich der nördlich vorgesehenen Parkflächen durch zusätzliche Maßnahmen (teilweise Einengung auf 3,50 m, Anordnung von BEGU-Stahlplatten etc.) im Fahrbahnbereich erörtert.

Die Grundstücke an der Straßensüdseite sind durch Doppelzufahrten zu erschließen.

*Die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung ist aus entwässerungstechnischen Gründen der Straßenfläche erforderlich.*

*Obwohl der Versickerungsbeiwert Kg (siehe Pkt. 2.4) sehr gut ist, wurde im Projekt „Regenwasserableitung Spreewehrstraße“ des Ing.-Büro W. Lehmann nachgewiesen, dass bei Starkregen der Querschnitt der Entwässerungsmulde die von der Straße anfallenden Regenwassermengen ohne zusätzliche Maßnahmen nicht abführen (versickern) kann.*

*Daher ist unter der Mulde ein Rigolensystem einzubauen.*

*Um aus v. g. Gründen eine maximale Länge des Mulden/Rigolensystems zu garantieren, sind die Grundstückszufahrten paarweise (Doppelzufahrten) an jeder zweiten Grundstücksgrenze anzuordnen.*

*In der bereits laufenden Planungsphase der Erschließungsanlagen sind diese in Abstimmung mit der TLG vorgesehen.*

Die Einmündungen der Spreewehrstraße in die Tierpark- bzw. Kiekebuscher Straße werden nach den erforderlichen Schleppkurven eines Bemessungsfahrzeuges (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgebildet.

#### Ver- und Entsorgungskonzept

Auf den Flurstücken der bestehenden Spreewehrstraße sind bereits Leitungen einiger Versorgungsträger vorhanden, die entweder der Versorgung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplangebietes „Branitz-Seeaue“ oder der örtlichen Versorgung der vorhandenen Bebauung bzw. der Kleingärten dienen.

#### Trinkwasser

Die Versorgung der geplanten Bebauung ist über die vorhandene Trinkwasserleitung PE 110 möglich.

#### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der an der Spreewehrstraße anliegenden Grundstücke kann durch zu schaffende (aufgeständerte) Anschlüsse an den vorhandenen Kanal DN 300 Stz. abgeleitet werden.

#### Regenwasser

Das Regenwasser der Fahrbahn wird in die neben der Fahrbahn anliegende Sickermulde geleitet.

Auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse (Sand mit Schluffeinlagerungen) ist unter der Sickermulde eine Rigole mit Dränrohr DN 160 und Kontrollschächten DN 400.

Das Dränrohr dient der besseren Verteilung des Sickerwassers zu den Stellen mit den besten Sickereigenschaften.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. *Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse lt. Baugrundgutachten (siehe Pkt. 2.4) und einer GRZ von 0,3 ist dies problemlos möglich.*

#### Gas

Im Straßenbereich ist eine Mitteldruckgasleitung 110 PE vorhanden. Die Versorgung der Grundstücke mit Erdgas kann gesichert werden.

#### Elektroenergie

Zur Versorgung aller in der Spreewehrstraße gelegenen Grundstücke ist die Neuverlegung einer Elektroleitung erforderlich, da die bestehenden Leitungen nur zur Versorgung der bestehenden Gebäude/Kleingärten ausgelegt sind.

Die Erschließbarkeit des Plangebietes ist laut Schreiben der envia vom 23.11.2001 gegeben.

#### Fernwärme

Im Plangebiet befinden sich keine Fernwärmeversorgungsanlagen.

#### Straßenbeleuchtung

Das Gebiet ist an die öffentliche Straßenbeleuchtung anzuschließen.

Sie richtet sich nach der Beleuchtungskonzeption der Stadt Cottbus und ist im Rahmen der Fachplanung mit dem Anlagenbetreiber (EVC GmbH, Bereich Stadtbeleuchtung) abzustimmen.

Ein Anschluss an die Beleuchtungsanlage Tierparkstraße ist möglich.

#### Fernmeldeanlagen

Die Fernmeldeversorgung hat entsprechend der in der Fachplanung ausgewiesenen Zonierung des unterirdischen Bauraumes zu erfolgen.



Eine grundsätzliche Versorgungsmöglichkeit des Plangebietes ist von der Deutschen Telekom AG mit Schreiben vom 23.11.2001 zugesichert worden.

#### 4.4 Freiraum und Natur

Die geringe Anzahl der möglichen Wohngrundstücke zieht keinen Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen nach sich. Die auf den Grundstücken ausreichend vorhandenen Freiflächen ermöglichen die Anlage von individuellen **Kinderspielangeboten** auf den Grundstücken selbst.

Ein neuer Bedarf an **öffentlichen Sport-, Spiel- und Grünflächen** ergibt sich für die Stadt allein aus der Neuausweisung des Plangebietes nicht. Die für den Stadtteil Branitz vorhandenen Spielplätze in der Branitzer Dorfmitte, am Badensee sowie am SÜBA-Standort müssen den mit dieser Bebauungsplanung entstehenden Neubedarf abdecken.

Die Bebauungsplanung zielt auf eine weitgehend umweltbewusste Gestaltung der Grundstücke. Die aus der Grünordnungsplanung grundstückskonkret getroffenen **Erhaltungs- oder Pflanzfestsetzungen** sollen die baubedingten Eingriffe in den Boden und die Natur kompensieren.

Bei der Regenwasserableitung wird die **örtliche Versickerung** zur möglichst geringen Beeinflussung des Wasserhaushaltes vorgesehen. Der Grad der Bodenversiegelung kann je nach Festsetzung der GRZ bis 30 % der Grundstücksfläche betragen. Es ist festgesetzt, durch Flächenbefestigungen mit einem hohen Fugenanteil die weitere Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze und Wege befestigten Flächen gering zu halten.

### 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

##### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll zukünftig baulich genutzt werden und vorwiegend dem Wohnen dienen.

Zur Sicherung dieser mit den Planungszielen vorgegebenen Nutzung werden die als Bauflächen ausgewiesenen Bereiche mit der Art der baulichen Nutzung

#### **allgemeines Wohngebiet    WA**

und den nach § 4 BauNVO zulässigen Bebauungsnutzungen festgesetzt.

Die Lage des Planungsgebietes am Rande des Branitzer Siedlungsgebietes soll weitestgehend den Wohnnutzungen vorbehalten bleiben. Daher erfolgt die Einschränkung einiger allgemein *und aller* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Angesichts der geringen Größe des Gebietes dienen die textlichen Festsetzungen 1.1. und 1.2. auch zum Schutz vor übergewichtigen Nichtwohnnutzungen und deren nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnen.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind daher abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mit diesen Nutzungen sind häufige Lärmbelästigungen verbunden, die die ruhige Wohnlage nachteilig verändern können. Gleichzeitig sollen mit diesen Festsetzungen die Störungen, die mit dem Besucherverkehr entstehen würden, im Sinne vorbeugender Konfliktvermeidung ausgeschlossen werden.

Auch ist der mit einer Zulassung dieser Einrichtungen verbundene erforderliche Stellflächenbedarf auf den vorhandenen Grundstücken schwer realisierbar.

Eine Notwendigkeit der Einordnung dieser ausgeschlossenen Nutzungen gibt es aus der Entwicklung dieses Ortsteiles nicht.

### 5.1.2 Nebenanlagen

Auf der Grundlage von § 14 BauNVO und durch die Festsetzung 3.2.2. sind untergeordnete, dem Nutzungszweck eines allgemeinen Wohngebietes entsprechende Nebenanlagen, wie z. B. Gartenhäuser, Schwimmbecken, Pergolen, Fahrradabstellanlagen, Terrassen o. ä. zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird durch die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bestimmt. In Übereinstimmung mit der angrenzenden Nachbarbebauung werden ein- bzw. zweigeschossige Gebäude zugelassen, wobei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Bei Unterkellerung sind die Festsetzung der **Höhe des Erdgeschossfußbodens** und der Grundwasserstand zu beachten.

Die Höhenbegrenzung der Gebäude ist durch die Festsetzung des **Höchstmaßes der Trauf- und Firsthöhe** gegeben. Damit ist das Einfügen der Baukörperformen in die umgebende Bebauung gesichert.

Als Bezugsmaß für die Höhenfestsetzungen sind im Straßenbereich 3 maßgebende Höhen vorgegeben:

- 74,89/75,00/75,25 m ü. NN

Für die dazwischen liegenden Grundstücke ist die jeweilig maßgebende Geländehöhe (Straßenhöhe) durch Interpolation zu ermitteln.

### 5.2.2 Grundflächenzahl - GRZ -

Das Maß der flächenmäßig zulässigen Überbauung wird durch die Festsetzung der GRZ - 0,3 festgelegt. Bezugsfläche ist dabei das nach der Flurstücksteilung tatsächlich vorhandene Grundstück.

Die GRZ bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die Grundstücksfläche.

### 5.3 Bauweise und Überbaubarkeit

Auf der Grundlage von § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt, zulässig ist die Bebauung **mit Einzel- und/oder Doppelhäusern**. In dieser Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Damit ergibt sich eine offene Bauweise, wie sie für die an das Plangebiet angrenzenden bebauten Gebiete typisch ist. Innerhalb der seitlichen Grenzabstände sind nach § 6 BbgBauO Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Die **Baugrenzen** bilden die äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände innerhalb der Baufenster (durch Baugrenzen umschlossene Fläche). Wird von straßenseitigen Baugrenzen abgewichen, ist das zur Wahrung einer ausgerichteten Bebauung nur parallel zur Straßenbegrenzungslinie anzustreben.

Die durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster weisen die Größe der überbaubaren Flächen aus.

### 5.4 Stellplätze und Garagen

Das quantitative Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht (§ 43 BbgBO vom 26.06.2003).

Nach der BbgBO ist die Stadt Cottbus verpflichtet, die Bedingungen für Stellflächen durch Satzung neu zu regeln.

Bis zum Übergangszeitraum bis 31.12.2004 können die bisherigen Regelungen angewandt werden:

Für die Schaffung notwendiger PKW-Stellplätze müssen Flächen innerhalb des Baugrundstückes vorgesehen werden. Die Festsetzung 4.1 bestimmt, dass Stellplätze, Garagen und Car Ports gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Der notwendige öffentliche Stellplatzbedarf ist lt. Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus abhängig vom Umfang der Bebauung.

Der **Stellplatznachweis** ist auch bei Errichtung von Garagen oder Car Ports erbracht. Stellplätze, Garagen und Car Ports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**Private Stellplätze** sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes dienen.

**Garagen** sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Zu diesen zählen auch Car Ports.

Zur Sicherung einer genügend großen Haltemöglichkeit für PKW vor den Garagen und zur Freihaltung des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraumes erfolgt die Festsetzung 4.2. Diese

gewährleistet, dass Garagentore mindestens 5 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) liegen und innerhalb dieser Fläche ein PKW ohne Störung der Verkehrsfunktion der Straße stehen kann.

## 5.5 Öffentliche Erschließungsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es folgende zeichnerisch festgesetzten Flächen, die als öffentliche Straßenverkehrsflächen dem Gemeingebrauch zur Verfügung stehen sollen:

Breite des öffentlichen Raumes der Spreewehrstraße      7,25 m

Die als öffentliche **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich** in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen dienen neben der Erschließung der neu entstehenden Wohnbaugrundstücke vorrangig dem Aufenthalt der Anlieger.

Die Spreewehrstraße verbindet die Tierparkstraße mit der Kiekebuscher Straße. Sie ist aber **nicht** als Durchgangsstraße konzipiert.

Folgende verkehrsplanerische Prämissen nach EAE 85/95 liegen der Bebauungsplanung für die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereichs zugrunde:

### Straßenart

### Anliegerstraße Typ 4

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht ist vom Straßenbaulastträger der Tierpark- bzw. Kiekebuscher Straße die Gewährleistung der Sichtfelder im Einmündungsbereich der Spreewehrstraße zu gewährleisten.

An der Ostseite der Spreewehrstraße ist eine Ausweitung des öffentlichen Verkehrsraumes für *3 öffentliche* Stellflächen ausgewiesen. Diese dienen als Parkmöglichkeiten für den Besucher-verkehr, da ein Parken innerhalb des öffentlichen Straßenraumes von 7,25 m zu Beeinträchtigungen der Zufahrtsmöglichkeit von Feuerwehr-/Müll- und Sanitätsfahrzeugen *führen kann*.

## 5.6 Erhaltung und Pflege von Pflanzungen

Die Begründung der im Rahmen der Grünordnungsplanung und des Eingriffsausgleichs erarbeiteten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB ist in den Erläuterungen und Aussagen zu grünordnerischen Festsetzungen geführt (Punkt 6.).

Im Grünordnungsplan sind im Plan 2 (Plan der grünordnerischen Festsetzungen) Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise aufgeführt, deren Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt ist.

## **6. Grünordnerische Festsetzungen**

Auch der Ausgleichbarkeit im naturwissenschaftlich-technischen Sinne sind aufgrund des in der B-Planung festgesetzten Nutzungsmaßes enge Grenzen gesetzt. Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Der Schutzgegenstand des Eingriffstatbestandes ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Rahmen der Grünordnungsplanung ist zu erarbeiten, welche Maßnahmen für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind.

Das Gebiet wird als gesamtheitliches System mit den Elementen Boden/Grundwasser, Oberflächenwasser, Klima/Lufthygiene, Flora/Fauna und Landschaftsbild betrachtet. Das Landschaftsbild wird als Ausdruck der Nutzungsintensität angesehen, da Veränderungen des Landschaftsbildes vorwiegend Folge intensivierter Nutzung sind. Damit sind die sichtbaren Strukturen des Landschaftsbildes in vielfältiger Weise mit den anderen Schutzgütern verflochten.

Neben ökologischen Belangen soll eine gesunde und wohltuende Wohnumwelt geschaffen werden. Fügen sich die festzusetzenden Maßnahmen in das Nutzungskonzept ein, werden sie von den zukünftigen Bewohnern akzeptiert, realisiert und genießen erst dann einen langfristigen Schutz und entsprechende Pflege.

Basieren auf den ermittelten Konflikten werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt und in ihrer Größenordnung festgelegt.

### **6.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **6.1.1 Begrenzung der Bodenversiegelung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20)**

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Hofflächen, Fußwege und Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in gas- und flüssigkeitsdurchlässiger Ausführung zulässig.**

Die privaten Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen sind Ansatzpunkt für die Begrenzung der Bodenversiegelung innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes. Maßnahmen für die Verminderung der Flächenversiegelung fußen auf den Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß baulicher Nutzung (v. a. GRZ) zusammen mit den Regelungen über Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.

Flächenversiegelungen als Veränderung der Oberflächengestalt mit der Folge direkter und indirekter negativer Beeinflussung der Grund- und Oberflächengewässer können die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich und/oder nachhaltig beeinträchtigen und erfüllen somit den Tatbestand eines Eingriffs in Natur und Landschaft i. S. des § 18 (1) BNatSchG.

Die Sicherung eines ausgeglichenen lokalen Wasserhaushaltes mit den Beiträgen

- Begrenzung des Oberflächenwasserabflusses durch Begrenzung der Bodenversiegelung, Sicherung versickerungsfähiger Oberflächen und vegetativen Maßnahmen
- Sicherung der Grundwasserneubildungsrate mittels Versickerung des auf Dach- und Terrassenflächen anfallenden Niederschlagswassers und
- die Beachtung grundwasserschonender Bautechniken

steht als Leitbild im Vordergrund.

Der Bodenschutz versteht sich hauptsächlich in dem Schutz und dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktion. Das heißt, dass durch eine Anhebung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen auf unversiegelten Flächen der Eingriff in das Medium Boden ausgeglichen wird. Weitere dringende unabdingbare Ausgleichsmaßnahmen sind für die Verhinderung der möglichen Versiegelungsfolgen erforderlich.

Bodenschutz beginnt mit dem Schutz auf Baustellen: Nicht selten werden für Biotope vorgesehene Flächen vorher durch Baufahrzeuge stark verdichtet, zum Lagern von Material und Gerät genutzt bzw. dienen zur Entsorgung unerwünschter Böden. Ebenso sind stoffliche Beeinträchtigungen des Untergrundes zu vermeiden. Bodenaushub (einschließlich Mutterboden) soll funktionsgerecht genutzt werden.

### **6.1.2 Versickerung des Niederschlagswassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20)**

**Zur Verringerung des Wasserabflusses ist das von Dach- und Terrassenflächen anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine stoffliche Belastung des Grundwassers ist auszuschließen.**

Die Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Fuß- bzw. Wartungswege, Lagerflächen, Terrassen usw. müssen nicht notwendigerweise total versiegelt werden. Hier ist nach Maßgabe der Nutzungsansprüche, der Bodenbeschaffenheit und der geologischen Situation zwischen den Belangen des Bodenschutzes (Vorsorge vor Schadstoffbelastung) und des Grundwasserschutzes (Förderung der Grundwasserneubildung) abzuwägen.

Eine versickerungsfähige Gestaltung der dafür in Betracht kommenden zu befestigenden Freiflächen unterstützt die Regelungsfunktion des Bodens und wirkt regulierend auf den Niederschlagswasserabfluss.

Anfallende Niederschlagswässer der Dachflächen sind zu versickern. Sie können zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Die dem Verfasser zugänglichen Daten (*Baugrundgutachten, Projekt „Regenwasserableitung“* – siehe Pkt. 2.4/4.3) lassen eine Versickerung problemlos zu. Mit der Versickerung des Niederschlagswassers nahe seines Entstehungsortes bleibt die lokale Grundwasserneubildung erhalten und nicht zuletzt wird wertvolles Trinkwasser gespart. Hinsichtlich der meisten Parameter (z. B. Belastung mit Cadmium, Chrom, Kupfer, Blei und Zink) bestehen keine Bedenken, dass auf den Dächern anfallende Regenwasser auf beschriebene Weise zu versickern.

Den deutlich erhöhten Oberflächenabflusswerten der versiegelten/bebauten Flächen kann auf den verbleibenden Freiflächen durch (vegetative) Maßnahmen, die zur verlängerten **Wasserhaltung im Boden** beitragen, begegnet werden.

Die Wasserabgabe in die Atmosphäre durch Transpiration, Interzeption und Evaporation kann durch die Anlage von Gärten mit reichhaltiger Vegetation (vor allem an Gehölzen) durchaus als gleichwertig gegenüber den jetzigen Bedingungen angesehen werden.

Vor allem während der Baumaßnahme ist zu beachten, dass die Gefahr einer Kontamination des Grundwassers durch abtropfende Öle oder Benzine auszuschließen sind.

### 6.1.3 Fassadenbegrünung

Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 10 m<sup>2</sup> fensterloser Fläche sind mit Schlingern oder Klimmern zu begrünen.

Durch die geringe Pflanzfläche der **Fassadenbegrünung** trägt diese nur untergeordnet zur Förderung natürlicher Bodenprozesse bei. Ebenso sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasserrückhaltevermögen, die Grundwassergüte und den Grundwasserhaushalt festzustellen. Einen wesentlichen Beitrag leisten die Kletter- und Schlingpflanzen als zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna sowie als Puffer klimatischer Beeinträchtigungen durch die Baukörper (Beitrag zum Ausgleich bezüglich der Regelungsfunktion und der Produktionsfunktion) des Bodens.

## 6.2 Bindungen für Bepflanzungen

**Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 1 a und Abs. 6 BauGB)**

**Pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.**

**Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Hausgartenfläche ist ein Obstgehölz zu pflanzen.**

**Pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Hausgartenfläche ist ein Strauch zu pflanzen.**

Die geplante Umnutzung einer Brach- bzw. Gartenfläche in Bauland muss sich nicht zwingend als nicht ausgleichbarer Eingriff in das Landschaftsbild darstellen.

In aller Regel beeinflussen die an den Bewertungsraum angrenzenden Strukturen auch intensiv dessen Erscheinungsbild. Ein Wohngebiet auf der „Grünen Wiese“ hat einen deutlich anderen visuellen Einflussbereich als ein Wohngebiet, das sich in eine Lücke vorhandener Bebauung einpasst. Im konkreten Falle werden sogar weitgehend die städtebaulichen und Baukörperstrukturen der angrenzenden Siedlung übernommen.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Planungsgebiet um eine aufgelassene Agrarfläche in einem locker bebauten Ortsteil, der sich durch tiefbauliche Eingriffe zu Brachland entwickelt hat.

Nördlich der Spreewehrstraße sind 3 Flurstücke intensiv gärtnerisch genutzt.

Floristisch wie faunistisch von besonderer Bedeutung sind die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie eine imposante, städtebaulich dominierende Baumgruppe aus 3 Eichen und 1 Birne. Diese sind auf Grund ihres guten Vitalitätszustandes als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Durch Ausweisung von Baufeldern außerhalb der Kronenbereiche soll dem Grundstückseigentümer trotz Baumerhalt eine wirtschaftliche Aufwertung des Grundstückes ermöglicht werden.

Auszugleichen ist der Verlust an Lebensraum, verursacht durch die geplante Versiegelung und Bebauung im Untersuchungsgebiet und die zukünftig ständige Präsenz durch den Menschen.

Der Ausgleich für die zu erwartende Erhöhung der Nutzungsintensität und des Verlustes von Lebensraum für die heimische Flora und Fauna über eine deutliche Aufwertung der verblei-

benden unversiegelten Freiflächen ist nicht vollständig realisierbar. Die verbleibenden, stark antropogen überformten Freiflächen werden nur noch eingeschränkt Lebensraum für die heimische „Wild“-flora und damit zwangsläufig auch für die darauf angewiesene Fauna darstellen. Hier ist eine deutliche Artenveränderung zu konstatieren.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen trägt zur Verbesserung bzw. zum Ausgleich klimatischer Belastungen bei. Im Interesse einer freizügigen Eigenplanung der Grundstücksfunktionen durch den Eigentümer wurde auf standortkonkrete Ausweisungen von Pflanzmaßnahmen zugunsten einer verbalen Festsetzung verzichtet.

Der Erhalt oder der teilweise Erhalt von Laubgebüsch entlang der südlichen BG-Grenze wird empfohlen.

### **6.3 Empfehlungen/Hinweise**

Die vorhandenen Laubgebüsch auf den Privatgrundstücken an der südlichen BG-Grenze sollen anteilig (gezielte Auswahl) erhalten werden.

Die in der dem Grünordnungsplan beigefügten Liste aufgeführten Gehölze sollen vorrangig im Plangebiet verwendet werden.

Die Habitatvielfalt kann durch Gestaltungselemente wie Wasserflächen, Trockenmauern und Hecken, aber auch durch Artenreichtum der eingesetzten Pflanzen, Anbau von Nahrungslieferanten für Kleintiere, Steinhäufen, „wilde“ Ecken, Totholzhaufen, extensive Bewirtschaftung von Teilen der Grundstücke und das Anbieten von Nistplätzen (z. B. in den Dachräumen der Nebengebäude und alten Bäumen für Höhlenbrüter) erhöht werden.

Koniferen unterschiedlichster Herkunft sind nicht standorttypisch und somit keiner standortgerechten Gartengestaltung förderlich. Ihre Neupflanzung sollte im BG vermieden werden. Nichtheimische Schmuckgehölze und Stauden sollen, soweit sie überhaupt vorgesehen werden, vorrangig in den hausnahen Bereichen und den Vorgärten angepflanzt werden.

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Gestaltung der Bebauung**

Auf der Grundlage des § 89 Abs. 1 BbgBO sind zur Sicherung einer harmonischen Entwicklung der Gebäude- und Freianlagengestaltung baugestalterische Festsetzungen getroffen. Außer den Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachform - B 2.1) sind noch Festsetzungen zur Gestaltung der Art und Höhe der Einfriedungen (Textteil B 1) getroffen.

Die Festsetzungen greifen nur im notwendigen Umfang in die baugestalterischen Freiheiten der späteren Grundstückseigentümer ein und sollen durch die Festsetzung von harmonisierenden Rahmenbedingungen eine Mindestqualität gegenseitig angepasster Gestaltung der **Dachform** sichern.



Die Festsetzungen der maximalen Höhe der Traufen und der Firsthöhen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen (B 2.2.3) getroffen und in Abschnitt 5.2.1 begründet.

## 7.2 Gestaltung der Grundstückseinfriedung

Die Festsetzungen B 1.1 und 1.2 greifen nur im notwendigen Umfang in die Freiheit zur Einfriedung des Grundeigentums ein. Die Planung empfiehlt, auf die Einfriedungen zur Erzielung einer großzügigeren Gebietswirkung zu verzichten.

Sofern eine Einfriedung von den späteren Grundstückseigentümern als erforderlich betrachtet wird, sind als Einfriedungen **ausgeschlossen**:

geschlossene Einfriedungen aus Metall, Holz, Beton und Mauerwerk

und werden **straßenseitig nur zugelassen**:

Holzzäune

Drahtgeflechtzäune in Verbindung mit Begrünungen.

Der durch die Minimierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf 7,25 m zwischen gegenüberliegenden Holzzäunen zu erwartenden optischen Enge wird durch die Festsetzung B 1.2 Satz 3 und 4 entgegengewirkt.

Die **Zäune** sollten auf die vorhandenen Nachbareinfriedungen abgestimmt werden.

Durch die Höhenbegrenzung (1,0 m - 1,2 m) sollen erforderliche Zäune straßenseitig für Passanten und Fahrzeugführer überschaubar bleiben. Das dient der besseren Orientierung.

## 8. Finanzielle Auswirkungen der Planung

In einem städtebaulichen und Vorfinanzierungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer der südlich an der Spreewehrstraße gelegenen Grundstücke, der TLG, werden Art und Umfang der finanziellen Beteiligung geregelt. Dabei ist die Stadt für die Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen verantwortlich.

Als Folge entstehen der Stadt Kosten für die Planung, Vorbereitung und Durchführung von

- Straßenprojekt
- Straßenbaumaßnahme inkl. Drainage
- Kosten für Straßeneinmessung.

Die TLG verpflichtet sich, der Stadt den Gesamtaufwand für vorgenannte Leistungen in Raten (nach Baufortschritt) zurückzuzahlen.

Die Stadt ermittelt die Ablösesumme für alle beitragsfähigen Grundstücke und erlässt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Vorausleistungsbescheide.

Die Beitragssummen der nicht der TLG gehörenden Grundstücke werden der TLG erreicht.

Mit den privaten Grundstückseigentümern wurden mehrere Informationsveranstaltungen durchgeführt, zuletzt am 24.07.2003, um sie u. a. über den Umfang und die Kosten des Straßenbaues und der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

## 9. Städtebauliche Bilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,148 ha.

### Bestand

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| vorhandene Gebäude/Nebenanlagen | 1.077 m <sup>2</sup>        |
| Wege, verdichtete Flächen       | 4.614 m <sup>2</sup>        |
| Hausgärten                      | 4.123 m <sup>2</sup>        |
| Kleingärten                     | 3.485 m <sup>2</sup>        |
| Wiese                           | 1.200 m <sup>2</sup>        |
| Brachfläche                     | <u>4.901 m<sup>2</sup></u>  |
|                                 | <b>19.400 m<sup>2</sup></b> |

### Planung

|                              |                       |         |
|------------------------------|-----------------------|---------|
| Fläche des Geltungsbereiches | 19.400 m <sup>2</sup> | 100,0 % |
| Baugebietsfläche WA          | 17.270 m <sup>2</sup> | 89,1 %  |
| öffentliche Verkehrsfläche   | 2.130 m <sup>2</sup>  | 10,9 %  |

Auf der Grundlage der zeichnerischen GRZ-Festsetzungen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und der textlichen Festsetzungen B 2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind zukünftig auf 19.213 m<sup>2</sup> maßgebender Baugrundstücksfläche zulässig:

|                                                                                                                         |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| zulässige Gesamtgrundfläche (bei GRZ 0,3)                                                                               | 5.764 m <sup>2</sup>       |
| Überschreitung der zulässigen Grundfläche um<br>20 m <sup>2</sup> /Grundstück (mit ~ 600 m <sup>2</sup> gerechnet) x 27 | <u>540 m<sup>2</sup></u>   |
| gesamt                                                                                                                  | <b>6.304 m<sup>2</sup></b> |

## 10. Vollzug der Bebauungsplanung

### 10.1 Bodenordnung

Die Bauflächen nördlich und südlich der Spreewehrstraße sind parzelliert.

Um geordnete Grundstücksverhältnisse gemäß Bebauungsplan zu erhalten, sind die jeweils 3 - 4 am Ost- bzw. Westrand des Plangebietes liegenden Grundstücke der TLG neu zu teilen, damit eine Bebaubarkeit der an die Tierpark- bzw. Kiekebuscher Straße anliegenden Eckgrundstücke unter Berücksichtigung der Baufluchten möglich ist.

Von den Grundstücken der TLG ist zur Herstellung des öffentlichen Straßenraumes von 7,25 m Breite ein Grundstücksstreifen von 0 bis ca. 1,50 m herauszumessen. Die endgültige Teilung der Nordgrundstücke auf Einzelgrundstücke von ca. 600 m<sup>2</sup> muss den privaten Grundstückseigentümern überlassen bleiben.

## **10.2 Bodenschutz**

Die im Rahmen der Beteiligung von TÖB eingegangenen Hinweise zum Bodenschutz stellen folgende Anforderungen:

1. getrennter Bodenaushub und Zwischenlagerung nach DIN 18915 und DIN 18300
2. evtl. angetroffener kontaminierter Boden ist als Abfall ordnungsgemäß zu beseitigen

## **10.3 Verkehrserschließung**

Die Stadt Cottbus sichert die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen auf Grund der in Pkt. 8. genannten Voraussetzungen.

Die im Rahmen der Bebauungsplanung bereits vorgeklärten Prämissen der Erschließungsplanung (siehe Abschnitte 4.3 und 5.5) sind mit den dazu eingehenden Hinweisen aus den Stellungnahmen beteiligter TÖB und Stadtämter abzustimmen und im Erschließungsplan umzusetzen.

Die sich aus der Planung ergebenden Versorgungsbedarfe sind abgestimmt und koordiniert mit den Trägern bzw. von den Trägern zu realisieren. Weitergehende Vereinbarungen zur Schmutzwassersammlung und der zukünftig vorgesehenen Kanalisation und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und des Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger, LWG und Tief- und Straßenbauamt zu regeln.

## **10.4 Grünordnung**

Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen der Grünordnungsplanung muss parallel zu den Hoch- und Tiefbaumaßnahmen spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die zum Eingriffsausgleich notwendigen Pflanzungen von

Obst- und Laubbäumen  
Sträuchern

erfordern einen Aufwand von ca. 17.000,- € für alle Pflanzmaßnahmen. In diesen Preisen sind allerdings Lieferung, Pflanzung, Pflege und Bodenvorbereitung als Fremdleistung enthalten, sodass sich der tatsächliche Pflanzaufwand erheblich reduziert.

Da im Straßenbereich bei einem öffentlichen Verkehrsraum von 7,25 m keine Ausgleichsmaßnahmen durch Pflanzen von Bäumen/Sträuchern möglich sind, leistet die Stadt ihren Anteil an erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch Kostenübernahme eines Obstbaumes/Grundstück in Höhe von ca. 90,- €.

Bei ca. 26 möglichen Grundstücken ergibt dies eine Gesamtsumme von 2.340,- €, die in der Erschließungsplanung für Ausgleichsmaßnahmen eingestellt werden muss.

## **10.5 Sicherung der Planung**

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