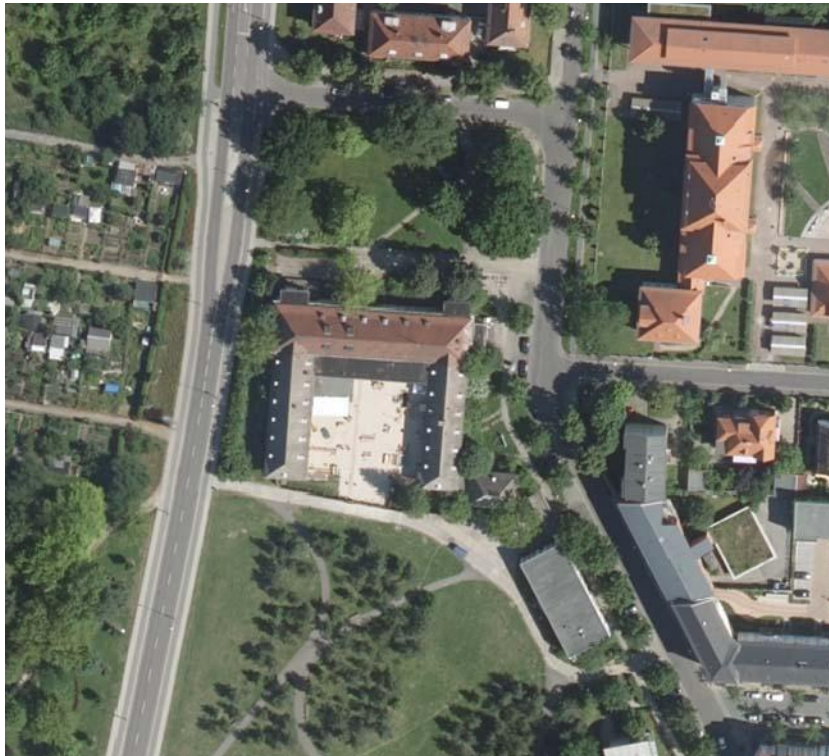




STADT COTTBUS



Begründung zum Bebauungsplan N/30,31/105 „Universitätsplatz“

**Stand, Dezember 2016
Entwurf**

Vorlagennummer IV-089/16, Anlage 3

IMPRESSUM

Vorhaben	Bebauungsplan „Universitätsplatz“ N/30,31/105 (nach § 13 a BauGB)
Planstand	Entwurf Dezember 2016
Plangeber	Stadt Cottbus Fachbereich Stadtentwicklung SB 61.2 Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus Tel.: 0355 - 61 24 119 E-Mail: nadine.schultz@cottbus.de
Auftraggeber	Immo-Pool Spreewald GmbH Waldschlösschenstr. 14 03096 Burg (Spreewald) Tel.: 0152 - 22 98 43 95 E-Mail: info@immopool-spreewald.de
Planverfasser	INGBA Ingenieurgesellschaft Bau/Ausrüstung mbH Wilhelm-Külz-Straße 30 03046 Cottbus Tel.: 0355 - 78 43 96 14 Fax: 0355 - 24 98 9 E-Mail: christian.schneider@ingba.de
Planverfasser / Artenschutzfachbeitrag /	Landschaft*Park*Garten Planungsbüro Dipl. Ing. M. Petras Hauptstraße 42 03116 Drebkau, OT Leuthen Tel.: 035602 - 2 20 97 Fax: 035602 - 2 20 96 E-Mail: m.petras@landschaftsprojektierung.com
Vermessung	ÖbVI Srese & Rehs Dreifertstr. 2 03044 Cottbus Tel.: 0355 - 38 11 80 Fax: 0355 - 38 11 888 E-Mail: info@strese-rehs.de

INHALT	SEITE
I PLANUNGSGEGENSTAND	
1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	5
2. Beschreibung des Plangebiets	6
2.1 Räumliche Lage	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	7
2.4 Erschließung	8
2.5 Planunterlage	8
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	9
3.1 Regionalplanung Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2 Fachbeitrag Schallschutz	9
3.3 Landschaftsplanung	12
3.4 überörtliche Fachplanungen	12
3.5 Flächennutzungsplan	13
3.6 Bestehende und laufende Planungen der Stadt Cottbus	14
3.7 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	14
II PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	15
1.1 Städtebauliches Konzept Nutzungskonzept	15
1.2 Verkehrskonzept und Erschließung	15
1.3 Landschaftsplanerisches Konzept Umweltkonzept	17
1.4 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen	17
2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
1. Art der baulichen Nutzung	18
2. Maß der baulichen Nutzung	18
3. Bauweise	20
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
5. Grünordnerische Festsetzungen	22
6. Hinweise	23
7. Flächenbilanz	24
III VERFAHREN	
1. Übersicht über den Verfahrensablauf	24
IV STÄDTEBAULICHER VERTRAG	
	25
V RECHTSGRUNDLAGEN	
	25
VI ANHANG	
	26

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger, die Immo-Pool Spreewald GmbH möchte für den im Innenstadtbereich schon längere Zeit brachliegenden Bereich eine Wiederbelebung des denkmalgeschützten und historisch geprägten Gebäudes erreichen. Bekannt unter dem Namen Haus der Armee und nach der Wende auch als Lehrgebäude 9 für den Universitätsbetrieb genutzt möchte der Vorhabenträger das im rechtskräftigen Bebauungsplan „BTU – Cottbus“ (W / 30, 38, 40 / 26) befindliche Gebäude mit neuen Nutzungen versehen. Hierzu ist ein neuer Bebauungsplan zu erstellen, der die dafür planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen schaffen soll.

Die Immo-Pool Spreewald GmbH hat sich gegenüber der Stadt Cottbus bereit erklärt, die für ein Bebauungsplanverfahren notwendigen Unterlagen zu erarbeiten und sie der Stadt Cottbus für die erforderlichen Beschlussfassungen bereitzustellen. Der Stadt wird von allen Kosten freigestellt.

Im individuellen Wohnungsbau ist nach wie vor eine tendenziell stetig steigende Entwicklung zu erkennen. Um die persönlichen Wohn- und Lebensumstände zu verbessern, nimmt die Entwicklung des Mietwohnungsbaus zum selbstgenutzten Wohneigentum/Eigenheim zu. Die Stadt Cottbus hat diesbezüglich ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie der damit verbundenen gesamtstädtischen Wohnbauflächenentwicklung sicherzustellen.

Die Planung erfolgt daher mit dem Ziel, dass bislang ungenutzte und brachliegende Gebäude primär einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Mit der Reaktivierung des Gebäudes soll nun das Stadtbild verbessert und städtebaulich sinnvoll abgerundet werden.

Das Planverfahren soll Baurecht nach § 13a BauGB für die genannte Fläche schaffen und dabei folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

- Ausweisung von Wohnbauflächen
- Integration einer Kindertagesstätte mit ca. 110 Plätzen im Bestandsgebäude
- Festsetzung einer ca. 1.100 m² zweckgebundenen Außenbereichsspielfläche für die Kindertagesstätte (10m² je Kind)
- Festsetzung der zulässigen Überbaumöglichkeiten (Baufensterausweisung) sowie der von Überbauung freizuhaltenden Grundstücksteile
- Ausweisung von Verkehrsflächen, die die notwendige Erschließung und die notwendige stadttechnische Versorgung des Grundstücks gewährleisten
- Grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung des Artenschutzes und des Landschaftsbildes
- Erhalt der 4 Naturdenkmale (Bäume im Bereich des Universitätsplatzes)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Der Universitätsplatz ist nach planungsrechtlichen Maßstäben dem im Zusammenhang bebauten Stadtteil nach § 34 BauGB (Innenbereich) zuzuordnen.

Es ist erforderlich, den Bereich sowohl strukturell als auch nutzungsseitig neu zu definieren und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zuzuführen. Das durch den Vorhabenträger erworbene Gebäude befindet sich auf dem bereits benannten rechtskräftigen Bebauungsplan der die Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet festsetzt. Hier ist eine Anpassung der gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzten Nutzung zwingend notwendig um die geplante Nutzung Wohnen für die Allgemeinheit Bauordnungsrechtlich zu sichern. Die vom Vorhabenträger derzeit angestrebte vorangestellte Umnutzung eines Teilbereiches des Gebäudes zu einer Kindertagesstätte ist unter den derzeit gültigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans mit Einschränkungen möglich. Der Umbau des Gebäudes wäre in diesem Zusammenhang durchführbar, zur Sicherung der aber auch notwendigen Außenbereichsflächen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die geplante Nutzung und eine städtebauliche Neuordnung innerhalb des Plangebietes nicht umgesetzt werden.

Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 1a BauGB umfassend Rechnung getragen wird.

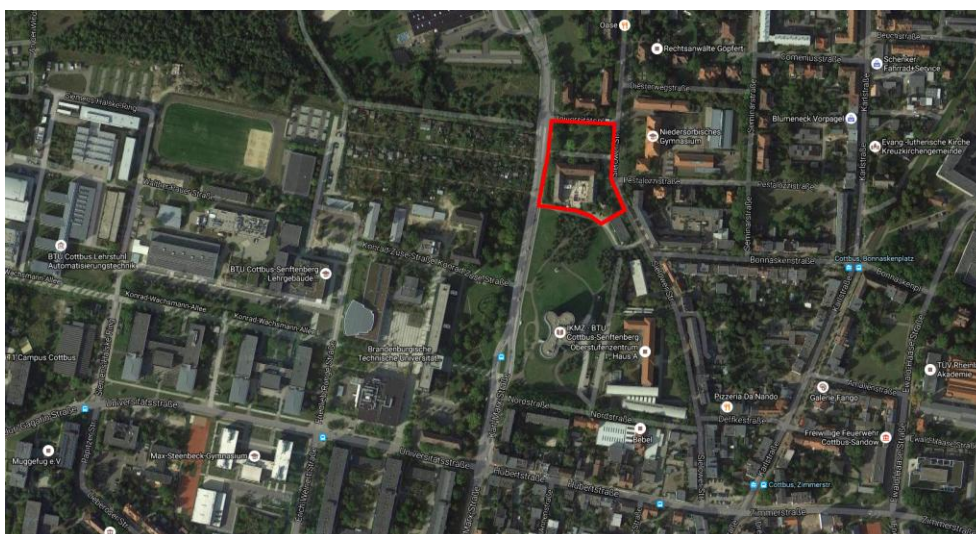
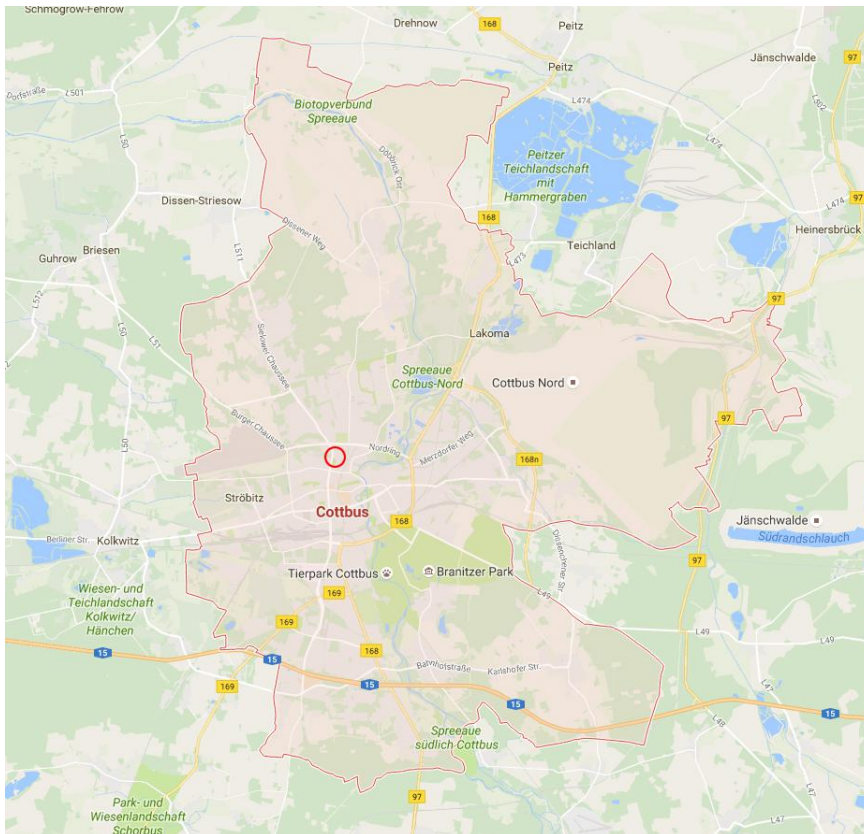
Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen Nutzung verbindlich regeln und eine dem vorhandenen baulichen Umfeld angepasste und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Da es sich hier um eine sehr kleinräumige Änderung handelt wird davon abgesehen den Flächennutzungsplan sofort zu ändern. Dies soll im Zuge einer späteren Anpassung des Flächennutzungsplans mit geändert werden. Das Planungsbüro wird hierzu für die Verfahrensakte eine Planzeichnung erstellen, welche für die spätere Anpassung des Flächennutzungsplans genutzt werden kann.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Der künftige Wohnstandort befindet sich in der Stadt Cottbus im Ortsteil Schmellwitz. Das Plangebiet befindet sich nord-westlich der BTU Cottbus – Senftenberg, im Süden am Planbereich angrenzend befindet sich die Universitätsbibliothek. Die im Geltungsbereich gelegene Entwicklungsfläche ist verkehrlich erschlossen.



2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit einer Größe von **13.235 m²** folgende Flure und Flurstücke:

Gemarkung: Cottbus, Brunschwig

Flur: 47

Flurstücke: 54, 55, 231, 232, 233, 301 tw, 310 tw

Flur: 48

Flurstücke: 51 tw, 230 tw

Flur: 53

Flurstücke: 63 tw, 64 tw, 136, 137, 139

Das zukünftige Baugrundstück befindet sich noch nicht im Besitz des Vorhabenträgers, es wurde aber mit dem Veräußerer ein Optionsvertrag abgeschlossen.

2.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Als Sport- und Feierhalle der ehemaligen Hochschule für Lehrerbildung wurden die Gebäude 1938 eröffnet. Der Baustil ist charakteristisch für die Architektur des „Dritten Reiches“. Nach dem Zweiten Weltkrieg nutzte die Sowjetarmee beide Häuser als Offizierskasino und Kulturhaus. Im Jahr 1953 wurde das Gelände der kasernierten Volkspolizei übergeben und später von der Nationalen Volksarmee zum Kulturzentrum umgebaut. Bis Ende 2011 wurden die Räumlichkeiten von der Brandenburgischen Technischen Universität als Freizeit- und Begegnungsstätte genutzt. Dazu gehörten ein Kinosaal mit Bühne im Keller und eine Gaststätte. Zurzeit stehen die Häuser leer.

Äußerlich bestimmen blasse Fassaden, zerbröckelte Treppen im Terrassenbereich und verbrauchte Dachziegel das Bild. Das Haus Sielower Straße 13 hat eine Freitreppe, die zum Haupteingang führt. Der Eingang ist als Vorbau errichtet worden und hat eine zweiflügelige Glastür mit Metallrahmung. Das Gebäude ist zweigeschossig und mit einem Walmdach versehen. Diese Häuser sind auch zweigeschossig und haben ein Walmdach mit Dachgauben. Es sind einfache Fenster und zum Teil Blindfenster vorhanden. Zu dem Gelände gehört eine große Terrasse mit einer Freitreppe. Die Gebäude befinden sich gegenüber der Universitätsbibliothek Cottbus.

(Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Baudenkmale_in_Cottbus)

Es ist anzumerken, dass bei der zu überplanenden Fläche mit verdichteten Wohn- und sozialen Nutzung es nicht zu einer neuen Baufeldausweisung kommt sondern lediglich das Bestandsgebäude neuen Nutzungen zugeführt werden soll. Schädliche Auswirkungen an die durch den Bebauungsplan geplanten Nutzungen können ausgeschlossen werden.

Die zu beplanende Fläche ist vom Siedlungsraum umschlossen. Im Norden grenzt eine Wohnbaufläche an den Geltungsbereich. Im Osten und Westen befinden sich Bildungseinrichtungen. Im Süden befindet sich das IKMZ (Universitätsbibliothek). Durch die Umnutzung des Standortes wird eine brachliegende Baufläche wiederbelebt und städtebaulich neu geordnet.

Die Stadt Cottbus verfügt über mehrere Versorgungseinrichtungen zur Deckung der Nachfrage an Waren des täglichen Bedarfs im unmittelbaren Umfeld. Schulen sind zu Fuß bzw. mit dem ÖPNV unkompliziert erreichbar.

2.4 Erschließung

Die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist von den öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich möglich.

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes ist im Wesentlichen über die angrenzenden Erschließungsstraßen (Karl-Marx-Straße und Sielower Straße) gegeben. Zur besseren Aufteilung des Gebietes wird zusätzlich eine Ertüchtigung der vorhandenen interne private Erschließungsstraße im südlichen Bereich des Geltungsbereiches geplant, welche die beiden östlich und westlich gelegenen Straßen verbindet. Hierzu ist eine Öffnung an der Karl-Marx-Straße geplant und vom Straßenverkehrsamt zu prüfen. Ein überfahren und Einfahren soll nur für die Anlieger möglich sein. Es ist zwingend zu vermeiden, dass durch die Öffnung eine Art „Durchfahrts- oder Abkürzungsverkehr“ in Richtung der anliegenden Karl-Marx-Straße und Sielower Straße entsteht! Im Bebauungsplan wird von einer verkehrstechnischen Darstellung abgesehen.

Alle zur technischen Versorgung des Standortes notwendigen Medien liegen an und können genutzt werden.

2.5 Planunterlage

Es gilt der Grundsatz, dass der Plan hinreichend bestimmt lesbar sein muss. Die Planzeichnung wird auf Grund der Größe des Plangebietes im Original im Maßstab 1:250 dargestellt. Die Planunterlage entspricht den Inhalten des Liegenschaftskatasters, alle planungsrelevanten Informationen zu Straßen, Wegen und baulichen Anlagen sind enthalten. Die verkleinerte Planzeichnung im Format A3 hat den Maßstab 1:500. Zusätzlich wird eine Nebenzeichnung im Maßstab 1:250 erstellt die alle bisher übergebenen Medien des Standortes übersichtlich darstellt.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung | Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Planungsabsicht steht Grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung des Landes Brandenburg, sodass sich der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anpasst.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Auszug aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht:

- *Ziel 2.7 LEP B-B Festlegung der Stadt Cottbus als Oberzentrum, Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktionen;*
- *Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;*
- *Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;*

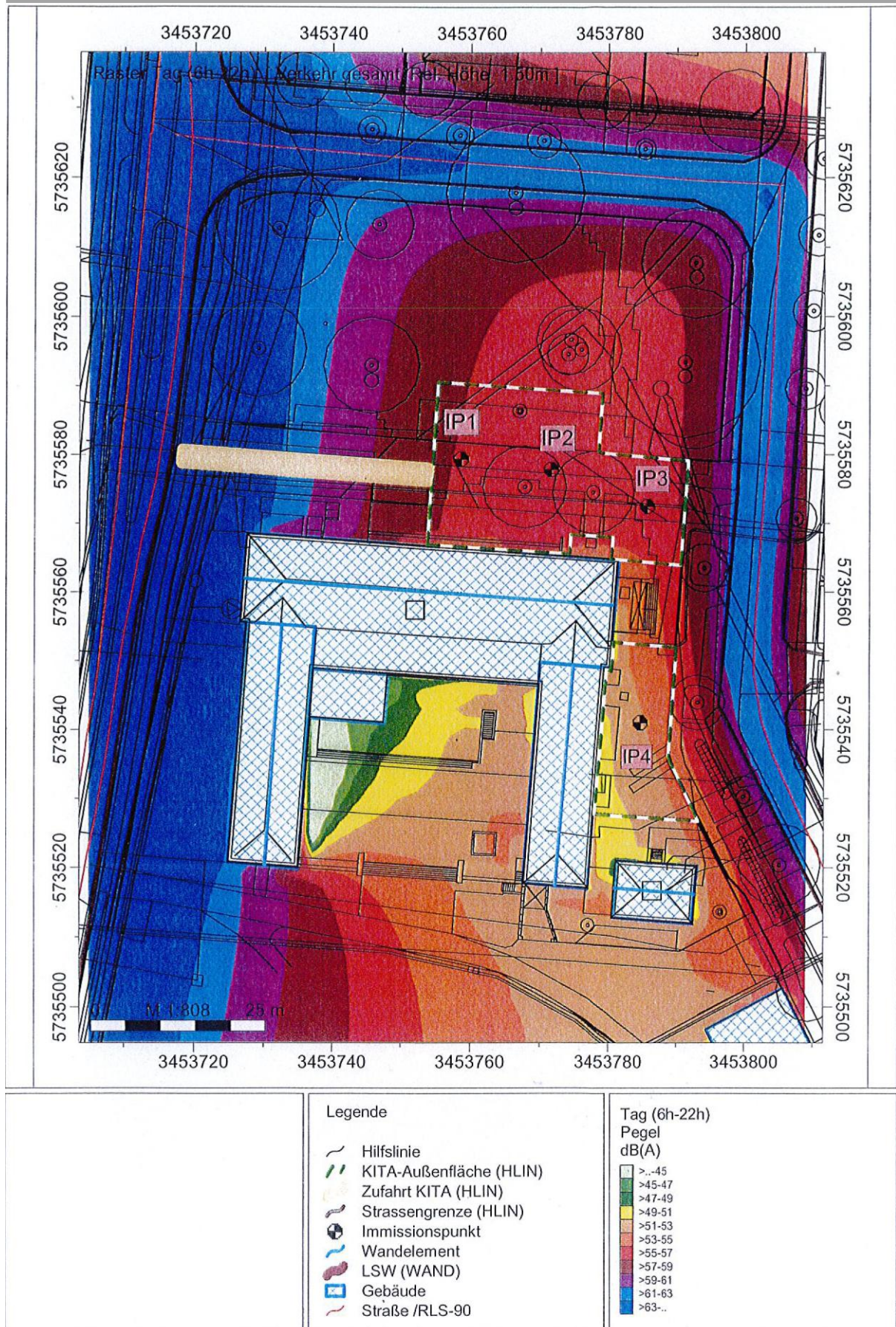
Wertung:

Im Aufstellungsverfahren sind auch die Grundsätze der Raumordnung angemessen zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm sicherzustellen. Insofern sind zur Vorsorge gegen Immissionen Nutzungen einander so zu ordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbedürftige Güter (hier: das Wohnen; Kindergarten) soweit wie möglich vermieden werden. Dies sollte mit Bezug auf möglichen Verkehrslärm im Bebauungsplanverfahren entsprechend Berücksichtigung finden.

3.2. Fachbeitrag Schallschutz

Im Folgenden die Zusammenfassung des Fachbeitrags Schallschutz:

Die Berechnung stellt fest, dass im Plangebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tageszeitraum und Nachtzeitraum nicht eingehalten sind. Das heißt, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebietslagen in Höhe von 55/45 dB(A) sind in Teilbereichen der Planfläche überschritten.



Ein Nutzungskonflikt ergibt sich ausschließlich in schutzbedürftigen Teilbereichen und vor den zukünftig schutzbedürftigen Räumen des Objektes.
Zur Lösung des gegebenen Nutzungskonfliktes werden nachstehende Ansätze als Abwägungsgrundlage dargestellt:

Die prognostizierte Verkehrslärmsituation überschreitet weder im Tageszeitraum noch im Nachtzeitraum die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird hier in Anlehnung an die Lärmsanierungsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinien 97 in Höhe von 70/60 dB(A) tags/nachts gewählt.

Die prognostizierte Verkehrslärmsituation erreicht keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen und gesundheitlich bedenklich machen kann. Das Schutzziel "Aufenthalt im Freien" kann allgemein bei ≤ 59 dB(A) tagsüber in Anlehnung an die 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebietsanlagen angenommen werden.

Die festgestellte Verkehrslärmsituation im Tageszeitraum erzeugt eine Konfliktsituation bezüglich des Schutzzieles von 55 dB(A) tags im nördlichen KITA-Freiflächenbereich. Am Gebäude sind im Wesentlichen die Nord und die Westseite über die Orientierungswerte der städtebaulichen Norm DIN 18005 tags und nachts belastet.

Die festgestellte Verkehrslärmsituation liegt in einem Abwägungsbereich zwischen städtebaulichen Orientierungswerten nach DIN 18005, hier tags/nachts 55/45 dB und der hier angenommenen Grenze der Gesundheitsgefährdung in Höhe von tags/nachts 70/60 dB. Zur Lösung der Konfliktsituation werden nachstehende Abwägungshandlungen gesehen:

Freiflächenbereiche

Erhöhung der täglichen Orientierungswerte von 55 dB(A) auf 59 dB(A). Die Grenze entspricht dem in der 16. BImSchV formulierten Grenzwert für Allgemeine Wohngebietslagen. Dieser Grenzwert ist in den geplanten Freiflächenbereichen eingehalten.
Diese Abwägung empfehlen wir nicht.

Die Prüfung von primären Stufen der Abwägungskaskade wird im Sinne einer wirtschaftlichen und verhältnismäßigen Planung und einer ressourcenschonenden Flächennutzung hier nicht geboten sein.

Dazu gehören:

- Trennung von lärmintensiven und lärmsensiblen Nutzungen (Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG)
⇒ Ein Ausweichen auf entferntere Flächen ist nicht möglich auf Grund des Vorhabens einer inneren Gebietsverdichtung.
- Herstellung eines lärmrobusten Städtebaus
⇒ aufgrund des Bestandes hier nicht anwendungsfähig
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen
⇒ An der Karl-Marx-Straße geführte aktive Schutzmaßnahmen sind einordenbar. Die Wirksamkeitsprüfung zeigt die Eignung dieser Maßnahme zur Einhaltung von 55 dB(A) in den schutzbedürftigen Freiflächenbereichen. Möglicherweise wird ein unverhältnismäßiger Aufwand zum Schutzziel nachweisbar sein. Städtebaulich ist eine Schallschutzwand eher nicht einordenbar.

⇒ Im Plangebiet und nahe der nördlichen Freifläche eingeordnete aktive Schallschutzmaßnahmen garantieren die Einhaltung des Zielpegels von 55 dB(A) in Teilbereichen dieser Freifläche.

Daraus resultiert eine differenzierte Nutzungsmöglichkeit des Freiflächenbereichs, indem Ruheflächen und intensive Spielflächen in der Außengestaltung der Lärmsituation angepasst werden können.

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Für nachgeschützte Räume in Fassadenbereichen mit nächtlichen Schallimmissionen über 50 dB(A) wird passiver Schallschutz eingesetzt. Die Maßnahme stellt auf das Nacht-Schutzziel 30 dB(A) innen mit geschlossenen schallgedämmten Fenstern und schallgedämmter nutzerunabhängigen Lüftung ab. Die Objektplanung muss den vorgegebenen Fensterschallschutz nach DIN 4109 Tabelle 8 realisieren. Die betroffenen Bereiche sind im Fachbeitrag Schallschutz bezeichnet.

Für nachgeschützte Räume in Fassadenbereichen mit nächtlichen Schallimmissionen unter 42 dB(A) sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig. Das Nacht-Schutzziel 30 dB(A) innen kann auch mit natürlicher Lüftung (gekippte Fenster) erreicht werden. Die betroffenen Bereiche sind im Fachbeitrag Schallschutz bezeichnet.

Für taggeschützte Räume mit Schallimmissionen über 60 dB(A) vor der Fassade wird passiver Schallschutz eingesetzt. Die Maßnahme stellt auf das Tag-Schutzziel 40 dB(A) innen mit geschlossenen schallgedämmten Fenstern und falls erforderlich, schallgedämmter nutzerunabhängiger Lüftung, ab. Das Schutzkonzept ist auch auf Räume der Kindertagesstätte anzuwenden. Die besonderen Bedingungen bei der Einordnung von Schlafräumen der KITA müssen in der Objektplanung Berücksichtigung finden.

Zusammenfassung:

Nach diesen ersten Informationen ergeben sich für den geplanten Außenanlagenbereich der KITA einen gemessenen Lärmpegel von > 55-57 dB mit geringfügigen Überschreitungen in den Randbereichen. Durch geeignete Maßnahmen der Außenanlagenplanung können nach erster Information die durch die DIN 18005 geforderten 55 dB erreicht werden.

Es ist angedacht die Ruhebereiche in der KITA Außenanlagenplanung in den durch Schall geringer belasteten Bereichen anzulegen und zum Beispiel Hecken, Gehölzpflanzungen oder auch Spielgeräte in den etwas stärker belasteten Bereichen.

3.3 Landschaftsplanung

Einzelheiten, die sich auf Grund von Hinweisen in Landschaftsplänen oder Landschaftsprogrammen beziehen, werden im einfachen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im verkürzten Umweltbericht betrachtet. Wir bitten zu beachten das der verkürzte Umweltbericht ein separates Dokument darstellt. Er wird nicht Bestandteil der Begründung.

3.4 Übergeordnete Fachplanungen

Übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger (Land, Bund), die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

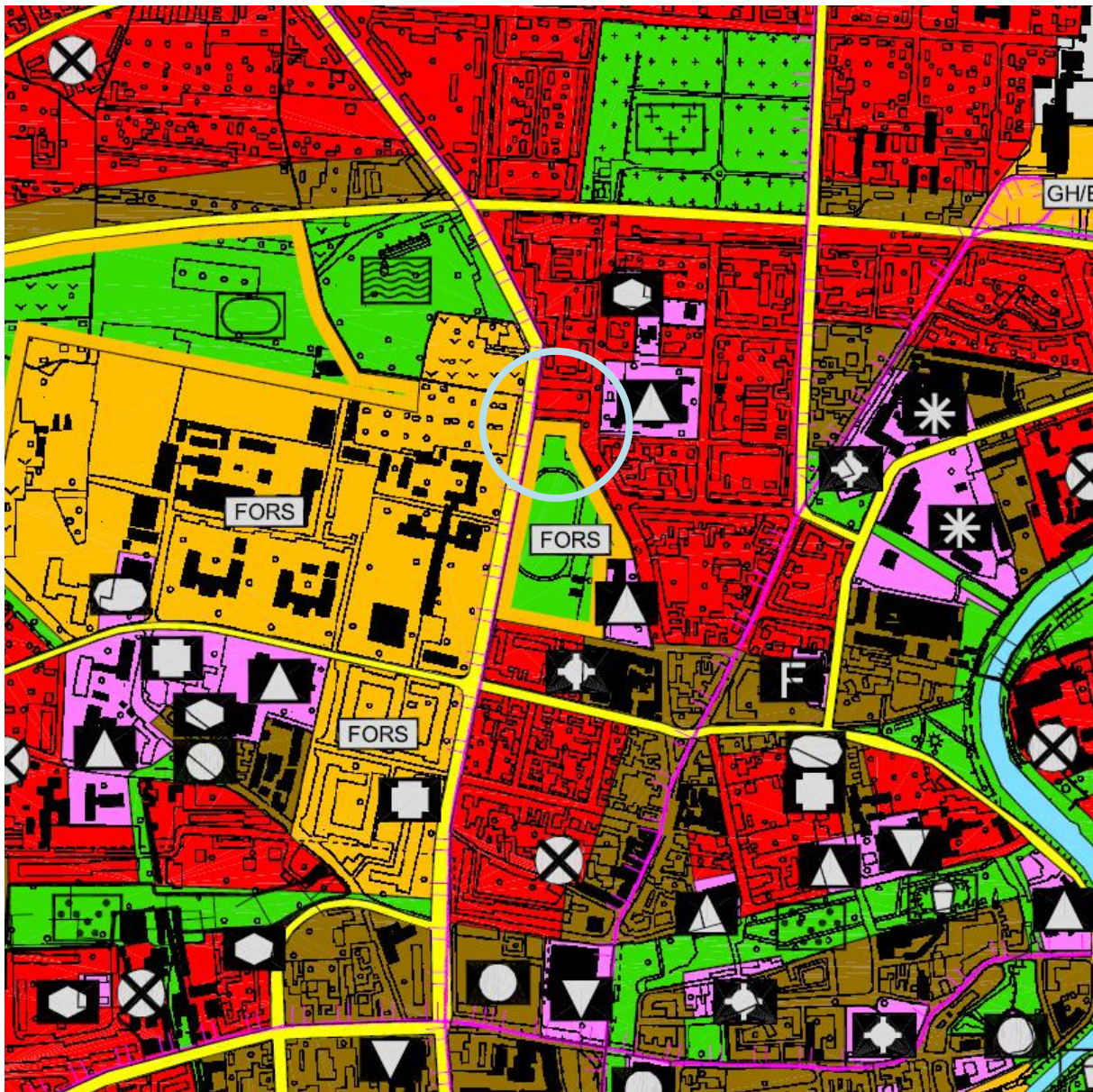
3.5 Flächennutzungsplan

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Universitätsplatz“ Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Hochschule dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO ermöglicht werden.

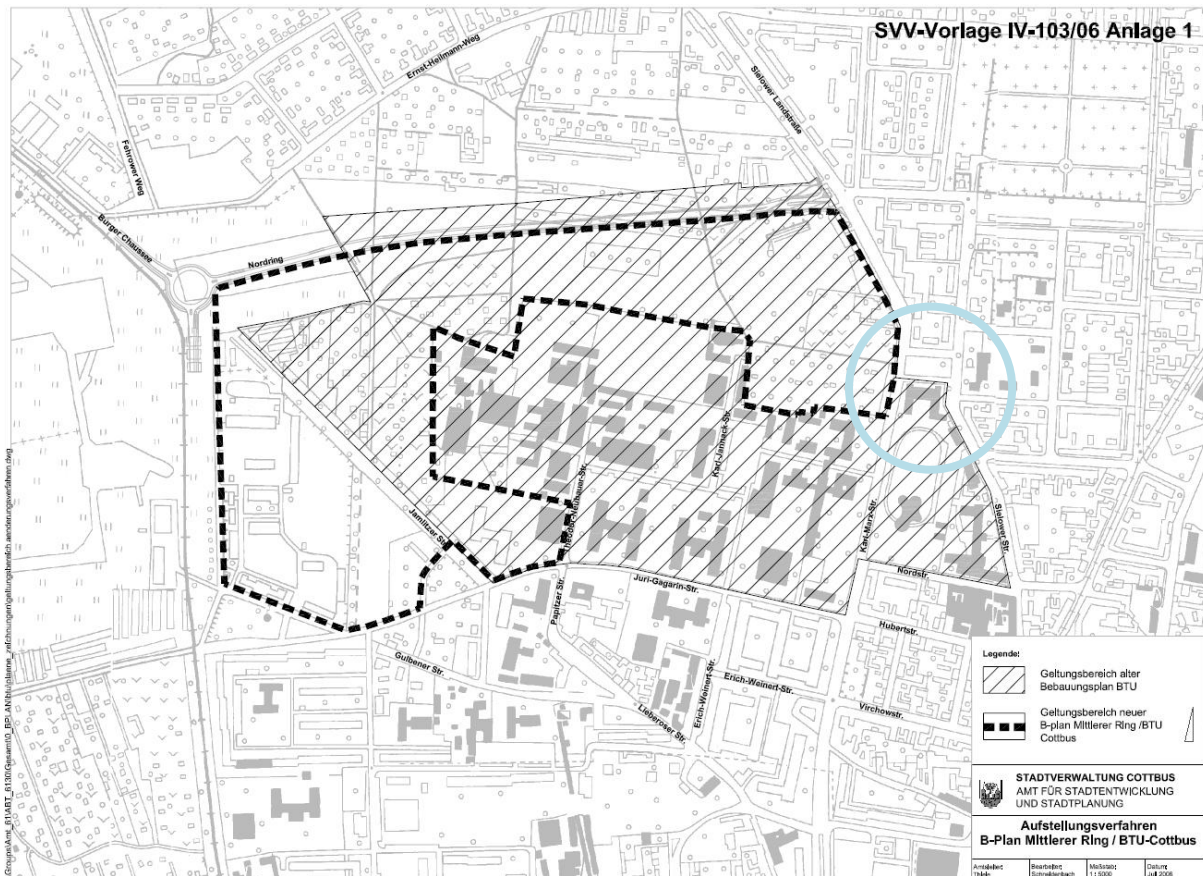
Das geplante Vorhaben kann aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden. Er ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu einem späteren Zeitraum anzupassen.



Auszug FNP

3.6 Bestehende und laufende Planungen der Stadt Cottbus

Der geplante Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „BTU“, lediglich der im Norden liegende „Universitätsplatz“ wurde jetzt in den Geltungsbereich eingebunden. Somit wird der rechtskräftige Bebauungsplan „BTU“ durch einen neuen Bebauungsplan „Universitätsplatz“ überplant. Gleiches gilt für den Bebauungsplan „Mittlerer Ring – BTU“ welcher westlich an den Geltungsbereich angrenzt.



Planausschnitt B-Plan „Mittlerer Ring-BTU“

3.7 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen wurde der Status Naturdenkmal, für die zu erhaltenden Einzelbäume, Bodendenkmale wurden mit dem dafür vorgesehenen Planzeichen gekennzeichnet. In Abstimmung mit der Denkmalbehörde wird das vorhandene Hauptgebäude mit einer Baulinie umgrenzt um möglichst schonend mit der Gebäudekubatur umzugehen. Dem Vorhabenträger soll, auf Grund der neuen Nutzung Wohnen in 2 Teilbereichen die Möglichkeit gegeben werden, Terrassenflächen von maximal 3 Meter Abstand zum Bestandsgebäude einzurichten, wie auch im Innenbereich ein ehemaliges Vordach im 1. OG zu Terrassenflächen umzunutzen. Zusätzlich werden Baugrenzen planzeichnerisch festgesetzt um den Innenbereich (Treppenanlage und teilweise Unterkellerung) Bauordnungsrechtlich überplanen zu können.

II PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

1. Entwicklung der Planungsüberlegung und informelle Planungskonzepte

1.1 Städtebauliches Konzept | Nutzungskonzept

Vom Investor ist geplant, das denkmalgeschützte Gebäude baulich zu verändern und 2 neuen Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Es sollen mehrere Mietwohnungen entstehen sowie ein Kindergarten für ca. 110 Kinder.

Innerhalb des Geltungsbereichs soll eine Fläche für ein WA (allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die Bebauung des Areals soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Eine Unterkellerung ist zulässig.

Die Festsetzung der Baufenster orientiert sich am Bestand und soll nicht ausgeweitet werden.

Gemäß der uns vorliegenden Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 06.09.2016 wurde dem Planungsbüro im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung folgende zu Beachtende Punkte übergeben.

Das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführte Denkmal ist unter der Nummer 09100146 erfasst. Es wird in der Stellungnahme darauf verwiesen, dass durch die neue Wohnnutzung und Kitaeinrichtung geplante Umbau, die Bewahrung und Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes in enger Abstimmung mit der Baudenkmalpflege zu erfolgen hat. Grundsätzlich wird von der Baudenkmalpflege eine Wiederbelebung des Gebäudes unter Wahrung der denkmalpflegerischen Interessen nicht in Frage gestellt. Im Rahmen des Planverfahrens wird den beteiligten Trägern hierzu noch einmal die Möglichkeit gegeben ihr Bedenken und Hinweise mit Lösungsvorschlägen zu äußern.

Geplante Nebenanlagen oder Einrichtungen, die einer untergeordneten Nutzung dienen, müssen der Ausübung der Wohnnutzung oder Kitabenutzung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dienlich sein.

Im Wesentlichen sollen auf den Grundstücken die notwendigen Stellplätze errichtet werden, der Straßenbereich bleibt davon unberührt. Lediglich im Bereich der Sielower Straße könnten die schon bestehenden öffentlichen Parkplätze an den Vorhabenträger übertragen werden. Hierzu finden Abstimmungsgespräche mit der Stadt Cottbus statt. Grundsätzlich hat der Vorhabenträger auf dem vorhandenen Grundstück die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Details sollen im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

1.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das geplante Wohngebiet liegt an Straßenverkehrsflächen an und ist damit erschlossen. Besondere Regelungen zur Dimensionierung des Verkehrsraumes sind nicht erforderlich. Es sind keine wesentlichen Störungen oder Verkehrserhöhungen in diesem Bereich zu erwarten.

Im Rahmen der Entsorgung und der Umbaumaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt sind über einen kurzen Zeitraum kleinere Störungen des Verkehrsflusses möglichen, die aber keinen großen Einfluss auf die umliegenden Straßen erwarten lassen.

Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen kann durch die vorhandenen öffentlichen Straßen problemlos aufgenommen werden.

Zur Erschließung des inneren Bereiches ist die im Plangebiet vorhandene südliche Verkehrsanlage weiterhin zu nutzen.

Die für die innergebietliche Erschließung im Anschluss an die Karl-Marx-Straße neu zu gestaltende private Verkehrsfläche ist unter Berücksichtigung des Vorschriftenwerkes, wie der EAE 85/95, zu erstellen.

Die Straßenbaulastträgergrenzen wurden mit der Stadt Cottbus abgeglichen.

Im Zuge der ersten Offenlage des Bebauungsplanes soll parallel ein Einziehungsverfahren für die Bestandstellflächen an der Sielower Straße sowie die öffentliche Grünfläche am nördlichen Gebäude rand durchgeführt werden.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung

Mit der Feuerwehr wird das Thema Erstbrandbekämpfung und Löschwasserschutz besprochen. Derzeit liegen noch keine Informationen über bestehende Löschwasserentnahmestellen vor. Eine Koordinierung kann auch im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen, denn grundsätzlich sind die im Plangebiet befindlichen Gebäude von allen Seiten gut im Brandfall zu erreichen.

Niederschlagswasserableitung

Ein Kanalnetz zur Ableitung des Niederschlagswassers besteht. Das anfallende Niederschlagswasser wird ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes versickert. Das anfallende Niederschlagswasser auf Mischverkehrsflächen wird in geplanten Mulden neben den Verkehrsflächen versickert. Der Nachweis der schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch den Grundstücksbesitzer und Bauantragsteller über einen Versickerungsnachweis.

Gas-, Energie- und Fernmeldeversorgung

Die Aussagen hierzu, wie die Lage von Leitungen, werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ermittelt und im Weiteren in die Planung eingestellt.

Straßenbeleuchtung

Die im Plangebiet gelegenen Straßen müssen DIN- und VDE- gerecht beleuchtet werden. Die Anbindung der Straßenbeleuchtung über vorhandene Bestandsleitungen der Stadt Cottbus ist möglich.

Zusätzliche Beleuchtungspunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig. Informationen zur aktuellen Beleuchtungssituation im öffentlichen Straßenverkehrsbereich liegen von der Alliander Stadtlicht GmbH vor, der Leitungsbestand ist bekannt und wird bei weiteren Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger beachtet.

Entsorgung des Restmülls

Für die Müllabfuhr ist die Entsorgung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug gewährleistet.

Grundsätzlich gilt, dass in der Planzeichnung keine Leitungsinformationen enthalten sind um die Lesbarkeit des Bebauungsplans nicht zu stören. Es wird eine separate Nebenzeichnung erstellt, welcher alle nachrichtlich übernommenen Leitungsinformationen enthält.

Kontaminationsverdachtsstandorte

Kontaminationsverdachtsstandorte sind derzeit nicht bekannt. Für den Bereich der Munitionsverdachtsstandorte wird mit dem Kampfmittelberäumungsdienst eine Munitionsfreigabe erarbeitet. Hierzu sind in gefährdeten Bereichen geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

1.3 Landschaftsplanerisches Konzept | Umweltkonzept

Die Inhalte des Landschaftsplanerischen Konzeptes | Umweltkonzeptes sind Bestandteil des Artenschutzfachbeitrags sowie des verkürzten Umweltberichtes und werden durch diesen untersetzt.

Eingriffe, die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Verfahren nach § 13 a BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Weiterführende Informationen sind den textlichen Festsetzungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie dem verkürzten Umweltbericht, welcher als Anhang beiliegt zu entnehmen.

1.4 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine hinreichend genauen historischen Planungsüberlegungen. Die Fläche und das darauf stehende Gebäudeensemble des ehemaligen Hauses der Armee liegen seit längerer Zeit brach. Eine Nachnutzung scheidet auch auf Grund der teilweise schon schlechten aber denkmalgeschützten Bausubstanz aus.

Eine kleinteiligere Nutzung der Bausubstanz mit individuelleren Angeboten stellt eine zu favorisierende Lösung dar.

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB und § 4 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die im § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführt sind, sind unzulässig.

Begründung:

Mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind häufig Lärmbelästigungen verbunden, die eine ruhige Wohngebietslage nachteilig verändern können. Der Ausschluss der aufgeführten Nutzungen dient deshalb der weiteren Sicherstellung der örtlichen ruhigen Gebietssituation. Durch diese Festsetzungen sollen Störungen, die mit dem Zu- und Abgangsverkehr der ausgeschlossenen Nutzungen entstehen, im Sinne einer vorbeugenden Konfliktvermeidung ausgeschlossen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

2.1 GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen. Die Regelungen des § 21a Abs. 3 BauNVO kommen nicht zur Anwendung.

2.3 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen wird mit 70,50 m über NHN festgesetzt.

Begründung:

Festsetzung der Grundflächenzahl als Obergrenze (§§ 16, 19 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung die Steuerung der Flächenüberbauung. Sie ist maßgeblich für die zulässige Versiegelung und damit von besonderer Bedeutung für die ökologischen Auswirkungen der Planung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes nach erfolgter Bodenordnung (tatsächliche Parzellierung). Maßgebend ist dabei die Fläche des Baugrundstückes, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Das festgesetzte maximale Maß der baulichen Nutzung beträgt für Allgemeine Wohngebiete bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Die jeweils zulässige überbaubare Grundstücksfläche ermittelt sich aus der Formel:

$$A_{\text{Grundstück}} [\text{m}^2] \times 0,4 = A_{\text{zul. Grundstücksfläche}} [\text{m}^2]$$

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die maßgebende Geländehöhe wird als Bezugsmaß für die Höhenfestsetzungen für das Baufeld WA vorgegeben. Der Höhenbezugspunkt wird mit 70,50 m über NHN festgesetzt. Bestimmt wurde dieser Punkt unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Geländehöhe.

Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Entsprechend den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert zulässig. Eine weitere Überschreitung der GRZ durch überdachte Stellplätze und Garagen wird ausgeschlossen. Es ist anzunehmen, dass für derartige Konstruktionen auf dem Baufeld kein Bedarf besteht, weshalb sie ausgeschlossen werden, auch um das städtische Erscheinungsbild zu erhalten.

Es ist zweckmäßig, die Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze und Wege durch Flächenbefestigungen mit einem hohen Fugenanteil gering zu halten.

3. Bauweise

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind funktional erforderliche Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig

Begründung:

Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen umschlossenen Baufenster weisen zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen überbaubaren Flächen aus.

Nach dem langen Leerstand des Gebäudes wird es im denkmalpflegerischen Sinne positiv begrüßt, dass eine Umnutzung und Nutzungsänderung des Baukörpers angestrebt wird. Das Gebäude ist unter Nummer 09100146 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg erfasst. Hieraus ergibt sich ein erhöhter Abstimmungsbedarf mit der unteren Denkmalbehörde bzgl. der im späteren architektonisch notwendigen Änderungen im Innenbereich sowie teilweise auch im Außenbereich des Gebäudes.

Die Baugrenzen und Baulinien bilden die maximalen äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände der Hauptgebäude.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien sind möglich, müssen aber mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden. Hierzu zählen die auf Grund der neuen Nutzung vorgesehenen erforderlichen Nebenanlagen wie zum Beispiele Treppenhäuser, Aufzüge, (zweite Fluchtwege) oder Terrassenflächen soweit sie funktionsbedingt notwendig sind.

Außerhalb der Baufenster sind allgemein nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Darüber hinaus können aber Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Werbeanlagen

Festsetzung auf Grundlage: (§ 87 Abs. 1 BbgBO)

Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden o. ä. hinweisen, sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig.

An der Stätte der Leistung sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtlaufanlagen sowie Laserlicht unzulässig.

Die Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) zu beantragen.

Anlagen der gem. § 10 BbgBO zulässigen Außenwerbung sind nur in Verbindung mit der Außenwand im Erdgeschoss zulässig.

Begründung:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen sind hinreichend bezüglich Höhe und Größe definiert. Funktionsfremde Werbeanlagen sind im Gebiet unzulässig, da sie nicht der Zweckbestimmung des Gebietes dienen.

Negative Auswirkungen auf Mensch und Natur sind hinsichtlich des Ausschlusses von Licht, Lichtlaufanlagen sowie Laserlicht nicht zu erwarten.

Die laut Brandenburger Bauordnung bis 2.5 m² genehmigungsfreien Werbeanlagen wurden auf Grund des denkmalgeschützten Gebäudebestandes auf 2.0 m² reduziert. Zusätzlich ist ein anbringen von Werbeanlagen am Baukörper zwingend mit der unteren Denkmalbehörde fachlich abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine vorherige Absprache mit der unteren Denkmalbehörde zu empfehlen.

Damit ist die Werbeanlage hinreichend wirksam und ordnet sich dem Charakter des Gebietes unter.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b und Abs. 6 BauGB

5.1 Festsetzung – Schutzgüter Wasser und Boden

5.1.1 Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen der Gebäude und baulichen Nebenanlagen bzw. technischen Betriebseinrichtungen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist flächig in den angrenzenden Grünflächen zu versickern.

5.1.2 Herstellung von Regenwasserdurchlässigkeit bei versiegelten Verkehrsbestandsflächen

Die vorhandenen Betonflächen im Innenhof des Gebäudekomplexes sind für die Regenwasserdurchlässigkeit zu perforieren.

5.1.3 Befahrbare Verkehrsflächen ohne PKW-Stellflächen

Befahrbare Verkehrsflächen sind mit Deckschichten aus Asphalt herzustellen.

5.1.4 PKW-Stellflächen und nichtbefahrbare Verkehrsflächen

Die Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind aus wasserdurchlässigen Deckschichten herzustellen.

Auch die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Asphaltierungen, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

5.2 Festsetzungen zu den Schutzgütern Arten, Biotope und Landschaftsbild

5.2.1 Anbringen von Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter

Es sind 3 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter anzubringen.

5.2.2 Artenschutz Fledermäuse

Um Beeinträchtigungen von Fledermäusen (Quartieren) sicher ausschließen zu können, ist eine zusätzliche Kontrolle am und im Gebäudekomplex unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fledermaussachverständigen durchzuführen.

5.2.3 Erhalt des Bestandes an Großbäumen

Der Großbaumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

Sollte es zu Gehölzverlusten kommen sind diese gemäß der Baumart zu ersetzen.

5.2.4 Ausgleich für den Eingriff in die Hecken

Für den Eingriff in den Bestand an Hecken sind zu einem Anteil von 50 % freiwachsende Strauchhecken mit einer Wuchshöhe bis maximal 2,00 m und mit einem Anteil von 50 % Schnitthecken im Verhältnis von 1 : 1 je laufender Meter anzupflanzen. Die zur Anpflanzung kommenden Straucharten, s. Hauptartenliste.

5.2.5 Erhalt des Landschaftsbildes

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

5.3 Festsetzung Hauptartenliste

Sträucher für die freiwachsende Hecke im Bereich der KITA:

Spiraea arguta	Brautspiere
Spiraea betulifolia	Spiree
Spiraea billardii „Triumphans“	Spiree
Spiraea cinerea	Spiree
Spiraea nipponica „Halwards Silver“	Japanische Strauch-Spiree
Spiraea nipponica „Snowmound“	Japanische Strauch-Spiree
Spiraea thunbergii	Frühlings-Spiree

Sträucher für freiwachsende Hecke außerhalb des KITA und der öffentlichen Grünfläche:

Berberis spec.	Berberitze in Sorten
Chaenomeles spec.	Zierquitten in Sorten
Rhodotypos scandens	Scheinkerrie
Spiraea spec.	Spiree in Sorten
Symphoricarpos spec.	Schneebeere in Sorten
Weigela spec.	Weigelia in Sorten

Sträucher für Schnitthecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

6. Hinweis

Nachstehende Hinweise wurden auf die Planzeichnung aufgebracht

Kampfmittel

„Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.“

Bohrungen

„Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.“ (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg)

7. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes	13.235 m²
--------------------------------	-----------------------------

<u>Nutzungsarten (geplant)</u>	
Baugebietsfläche – Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.430 m²
Davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	2.645 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.665 m ²
öffentliche Grünfläche	2.130 m ²

III VERFAHREN

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens.

Im vereinfachten Verfahren wird einerseits von der Durchführung einer Umweltprüfung und andererseits von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Aufstellung des Verfahrens nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren begründet sich darin, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Nachverdichtung im innerörtlichen Siedlungsbereich handelt (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Zudem beläuft sich die festgesetzte Grundfläche auf weniger als 20.000 m². Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:

- Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am **25.01.2017**.
- Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte mit Anfrage am **27.09.2016**.
- Der Beschluss zur Auslegung des Entwurfes erfolgte am **25.01.2017**

IV STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan „Universitätsplatz“ wurde ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Jegliche Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

V Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]), in Kraft getreten am 01. Juli 2016
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I, S. 2258)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, Nr. 9, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zu Sanierung von Altlasten, Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 des Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474) geändert worden ist
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) in der Fassung vom 06. Juni 1997. (GVBl. I/97, Nr. 5, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474) geändert worden ist
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

VI Anhang

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 12.10.2016)
- Umweltbericht (Stand 12.10.2016)
- Lärmschutzgutachten (wird nachgereicht)