

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Träger	Posteingang
Land Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus	21.07.2008
Land Brandenburg, Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	23.07.2008
Land Brandenburg, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	23.07.2008
Land Brandenburg, Polizeipräsidium Frankfurt (Oder)	24.07.2008
Land Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen	28.07.2008
Land Brandenburg, Landesumweltamt, Regionalabteilung Süd	20.08.2008
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum	23.07.2008
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege	08.09.2008
Gemeinsame Landesplanungsabteilung	07.08.2008
Regionale Planungsstelle	03.09.2008
Bundesverband für Wirtschaftsförderung und Außenwirtschaft	01.08.2008
Bundesagentur für Arbeit, Agentur für Arbeit Cottbus	05.08.2008
Industrie- und Handelskammer Cottbus	07.08.2008
Handelsverband Berlin-Brandenburg	11.08.2008
LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	23.07.2008
GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG	28.07.2008
Stadtwerke Cottbus GmbH	11.08.2008
Cottbusverkehr GmbH	12.08.2008
SpreeGas GmbH	18.08.2008
envia Verteilnetz GmbH	15.08.2008

Fachbereiche / Ämter der Stadtverwaltung Cottbus

Geschäftsbereich II, Fachbereich Feuerwehr	29.07.2008
Geschäftsbereich II, Fachbereich Ordnung und Sicherheit, Straßenverkehrsbehörde	06.08.2008
Geschäftsbereich II, Fachbereich Umwelt und Natur	07.08.2008
Geschäftsbereich II, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	18.08.2008
Geschäftsbereich IV, Fachbereich Geoinformation u. Liegenschaftskataster	15.07.2008
Geschäftsbereich IV, Fachbereich Immobilien	08.08.2008
Geschäftsbereich IV, Untere Bauaufsichtsbehörde	11.08.2008
Geschäftsbereich IV, Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen	12.08.2008

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Land Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus	
Stellungnahme	Auswertung
Aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes bestehen gegen die vorliegende Planung vom Grundsatz her keine Einwände. Die Nutzung innerstädtischer, zentrumsnaher und in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel geeigneter Bauflächen steht im Einklang mit den verkehrspolitischen Zielen des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu entwickeln und die Nutzung umweltverträglicher Verkehrsarten zu fördern. Informationen über Planungen der Bereiche Eisenbahn, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV, die das Vorhaben betreffen könnten, liegen nicht vor.	Mit den Ausführungen werden die Ziele des Plangebers unterstützt. Auswirkungen auf einzelne geplante Festsetzungen und/oder die Planbegründung resultieren nicht aus den Hinweisen.
Belange des zivilen Luftverkehrs betreffend, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese in der Regel nicht berührt sind, wenn die vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen durch geplante bauliche Anlagen sowie durch zu deren Errichtung zum Einsatz kommende Baumaschinen und -geräte nicht wesentlich überschritten werden. Durch die Festsetzung zur maximalen Viergeschossigkeit der geplanten Gebäude im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Anpassung an die bereits vorhandene Umgebungsbebauung. Sollten Baugeräte großer Höhe (z. B. Kran) zum Einsatz kommen, ist die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.	Es ist bei der Zulässigkeit von maximal vier Vollgeschossen nicht zu erwarten, dass die Höhe der Umgebungsbebauung überschritten wird. Insofern sind Belange des zivilen Luftverkehrs nicht betroffen. Einen Einfluss auf temporäre, bauzeitliche Anlagen haben die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Dieses kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden. Eine Anpassung von geplanten Festsetzungen oder Planbegründung ist nicht erforderlich. Der Hinweis wird an die untere Bauaufsichtsbehörde weitergegeben.

Land Brandenburg, Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	
Stellungnahme	Auswertung
Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o. g. Fläche ergeben. Es ist nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der 'Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle - unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird diesbezüglich ergänzt.

Land Brandenburg, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	
Stellungnahme	Auswertung
Im Bereich des betreffenden Bebauungsplanes werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.	entfällt.

Land Brandenburg, Polizeipräsidium Frankfurt (Oder)	
Stellungnahme	Auswertung
Zum o. g. Bauvorhaben hat der Polizeischutzbereich Cottbus-Spree/Neiße keine Einwände. Es werden keine polizeilichen Liegenschaften betroffen und es befinden sich keine eigenen Kabel im Territorium.	entfällt.

Land Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen	
Stellungnahme	Auswertung
Der Bebauungsplan berührt keine Straßen, die sich in der Baulast des Bundes oder des Landes Brandenburg befinden und vom Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, NL Süd, HS Cottbus, verwaltet werden. Aus heutigem Kenntnisstand gibt es seitens des Landesbetriebes Straßenwesen gegen das Vorhaben keine Einwände.	entfällt.

Land Brandenburg, Landesumweltamt, Regionalabteilung Süd	
Stellungnahme	Auswertung
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind die für das Plangebiet zu erwartenden Belastungen infolge Verkehrslärm (einschließlich Straßenbahn) zu beachten. Für die städtebauliche Planung gibt es nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) schalltechnische Orientierungswerte. Sie betragen für Allgemeine Wohngebiete: tags (06.00 - 22.00 Uhr): 55 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr): 45/40 dB(A) Um dem Vorsorgegrundsatz zu entsprechen, sind die Orientierungswerte als Ziele des Schallschutzes zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit passiven Schallschutzes oder anderer Maßnahmen (z. B. Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume) ist zu prüfen.	Das Plangebiet befindet sich in der Cottbuser Innenstadt. Der vorliegende Bebauungsplan dient mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnungsbau in dieser Lage mittelbar der Lärminderung, da hiermit das Ziel der "Stadt der kurzen Wege" umgesetzt wird. In den aktuellen Lärmkarten für die Stadt Cottbus wurde die Sandower Straße nicht berücksichtigt, da die Verkehrsbelastung unter 8.000 Fahrzeugen / Tag liegt. Die Pkw-Belastung bewegt sich insofern in einem Bereich, der keine erhebliche Belastung erwarten lässt, zumal Außenwohnbereiche bzw. private Freiflächen nicht zur Sandower Straße orientiert sind. Es ist das Ziel des Plangebers, qualitativ hochwertige Wohnungen zu ermöglichen. Eine erhebliche Lärmbelastung der künftigen Wohnungen würde diesem Ziel widersprechen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Belastungen und aufgrund bestehender Vorschriften kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, sodass kein Erfordernis für besondere Festsetzungen im Bebauungsplan besteht. Die DIN 4109 ist eine eingeführte technische Baubestimmung, die im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus bedarf es eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen, wenn sich aus amtlichen

	Lärmkarten oder Lärminderungsplänen nach § 47a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergebene 'maßgebliche Außenlärmpegel' gleich oder höher ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen. Hiermit sind ausreichend Möglichkeiten zur Reaktion auf die Lärmemissionen gegeben, ohne dass es hierzu ergänzender Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass bereits aufgrund der aktuellen Energieeinsparungsverordnung ein spürbarer Schallschutz bei den Gebäuden erfolgt. Hinsichtlich der vorgeschlagenen Festsetzung zur Grundrissgestaltung ist darauf hinzuweisen, dass im Bebauungsplan lediglich festgesetzt werden könnte, dass eine bestimmte Anzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung zur (ruhigen) Magazinstraße orientiert sein muss, nicht jedoch, wie die einzelnen Räume einer Wohnung durch die künftigen Bewohner/innen genutzt werden. Bereits aufgrund des Zuschnittes des Baugebietes kann davon ausgegangen werden, dass keine Wohnungen realisiert werden, die ausschließlich zur Sandower Straße orientiert sind. Der Bebauungsplan ermöglicht es, die Schlafräume zur Magazinstraße zu orientieren. Es bleibt allerdings den künftigen Bewohnern überlassen, die Nutzung der Räume so zu wählen, dass ein ruhiger Schlaf möglich ist. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die DIN 18005 für die Neuplanung von Wohngebieten entwickelt wurde. Auf die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen ist sie insofern nur eingeschränkt anwendbar. Auch sind die Handlungsmöglichkeiten für einen aktiven Lärmschutz im innerstädtischen Bereich begrenzt, da keine Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle errichtet werden können. Gleichfalls ist es nicht möglich, das Baugebiet weiter von der Straße abzurücken. Um einen Wert von 40 dB(A) nachts zu unterschreiten, wäre ein Abstand der künftigen Gebäude von 40 m von der Gleisachse erforderlich (vgl. Tabelle 3/0 in DIN 18005). Dieses ist in der vorliegenden Situation nicht umsetzbar. Aus diesen Gründen sind keine Festsetzungen zum Schutz vor Lärmemissionen erforderlich.
Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass nach § 42 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Standorte im Planungsgebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen, die von der vorliegenden Planung berührt werden, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Unabhängig davon ist es gemäß § 34 BbgNatSchG grundsätzlich verboten, Bäume, Gebüsch und Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.	Dem Plangeber ist bewusst, dass ein Bebauungsplan, der aus Gründen des Artenschutzes nicht umgesetzt werden könnte, nicht zur Festsetzung gebracht werden kann. Aufgrund der Bestandssituation ist jedoch davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern die Umsetzung künftiger Vorhaben. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzausweisungen nach den §§ 21 (NSG), 22 (LSG) und 26 a (Natura 2000) BbgNatSchG sowie im Verfahren befindlicher sowie geplanter NSG und LSG. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist nicht erkennbar.	Die Ausführungen entsprechen dem Kenntnisstand des Plangebers. Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt.
--	--

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum	
Stellungnahme	Auswertung
Für die archäologische Voruntersuchung im Plangebiet wurde eine Untersuchungstiefe von 1,5 m gewählt, da dies in Abstimmung mit den Baugrunduntersuchungen den Anforderungen an eine Gründung der hier geplanten Gebäude auf einer Bodenplatte entspräche. Damit schien dem öffentlichen Interesse an einer Nutzung und Entwicklung der Fläche als Wohnstandort, hinter welchem hier die Belange des Bodendenkmalschutzes zweifellos zurückstehen mussten, ausreichend entsprochen. Die Voruntersuchung hatte das Ziel, die geplante Bebauung bei minimalem Bodeneingriff zu ermöglichen, gleichzeitig aber dem Schutzgedanken des BbgDSchG Rechnung zu tragen und eine Unterkellerung weitgehend (eine Ausnahme wäre allenfalls für den nachweislich tiefenenttrümmerten Bereich möglich) auszuschließen. Nun enthält der vorgelegte Planentwurf die Option einer Unterkellerung. Es wird deshalb um nochmalige Prüfung, ob hier durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan der Schutz der nach der Untersuchung im Boden verbliebenen Bodendenkmalsubstanz gewährleistet werden kann. Sollten jedoch öffentliche Interessen die Realisierung einer Unterkellerung am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist. In diesem Falle reichen die unter Punkt 2.4.4 der Erläuterungen gegebenen Hinweise nicht aus. Vielmehr wäre bei Eingriffen unterhalb der von der Voruntersuchung erreichten Tiefe auf die Notwendigkeit flächiger bauvorbereitender archäologischer Grabungen und die damit verbundenen finanziellen Aufwendungen zu verweisen. Bei Ausschluss einer Unterkellerung über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wären die Hinweise in der vorliegenden Form hingegen ausreichend.	Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Unterkellerung der Gebäude möglich, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Die Möglichkeit einer Unterkellerung trägt zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem kleinen Grundstück bei und erhöht so die Attraktivität für künftige Nutzungen. An der entsprechenden Zulässigkeit einer Unterbaubarkeit wird daher festgehalten. Da an der Möglichkeit einer Unterkellerung festgehalten werden soll, wird die Planbegründung entsprechend ergänzt. Die Entscheidung, ob von der Option Gebrauch gemacht wird, bleibt dem künftigen Eigentümer bzw. den künftigen Eigentümern überlassen. Sofern eine Unterkellerung erfolgen soll, haben diese auch die Kosten für die erforderlichen archäologischen Grabungen, Dokumentationen und Bergungen zu tragen. Auf die hiermit verbundenen zeitlichen Auswirkungen wird in der Planbegründung hingewiesen.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege	
Stellungnahme	Auswertung
In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich eine Reihe von Denkmalen, für die der Umgebungsschutz zu beachten ist. Hierbei handelt es sich um die Wohngebäude Sandower Straße 13, 17, 42, die Magazinstraße	In der Planbegründung wird auf die Denkmale und den daraus resultierenden gesetzlichen Umgebungsschutz hingewiesen.

28, die Stadtmauer sowie den Schlossberg mit Gerichtsturm und Landgericht.	
Die mit dem Bebauungsplan vorgegebenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind das Ergebnis einer sehr intensiven Diskussion im Vorfeld und werden befürwortet. Das betrifft insbesondere die Festlegung der Baulinien und Anzahl der Vollgeschosse, die in Verbindung mit den Festlegungen zur Dachausbildung eine gute Einfügung der Neubebauung in den historischen Kontext erwarten lassen.	Mit den Ausführungen werden die Intentionen des Plangebers unterstützt. Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen und die Planbegründung sind damit nicht verbunden.
Die von der Sandower Straße abgewandte Seite an der Magazinstraße ist in der zukünftigen Wahrnehmbarkeit im Straßenraum von untergeordneter Bedeutung. Für die Aussicht vom Schlossberg und Gerichtsturm rückt die Bebauung jedoch sehr stark ins Blickfeld und wird zur "Stadtansicht". Von daher sollte auch großer Wert auf die gestalterische Qualität dieser Ansicht gelegt werden. Nach Kapitel 5.6.1. der Planbegründung werden für Dächer, die auf der Südseite an der Magazinstraße liegen, großzügigere Möglichkeiten der Anordnung von Dachgauben, Dacheinschnitten, Dachflächenfenster und Solaranlagen formuliert. Dieser Aspekt sollte nochmals unter dem Blickwinkel der Aussicht vom Schlossberg geprüft.	Der Plangeber hat im Hinblick auf die angesprochene Festsetzung eine Vielzahl von Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung ein Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der (künftigen) Eigentümer verbunden ist, der die Nutzbarkeit der Grundstücke beeinflusst. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine gute Nutzbarkeit des Dachraums zu einer Aufwertung der Wohnqualität führt. Gleichwohl wird nicht verkannt, dass auch die Seite zur Magazinstraße eine öffentlichkeitswirksame Wirkung entfaltet. Aus diesem Grunde wurde auf eine Regelung zur Dachgestaltung auch nicht vollständig verzichtet. Während an der Sandower Straße Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen auf Dachflächen einen Anteil von 40 % umfassen dürfen, beträgt dieser Anteil zur Magazinstraße 60 %. Daher sind die genannten Bauteile zur Sandower Straße zulässig, wenn sie in der Summe nicht mehr als maximal 40 % der Dachfläche einnehmen. Zur Magazinstraße, die einen geringeren öffentlichen Charakter hat und aufgrund der Südausrichtung geeigneter für entsprechende Nutzungen ist, kann der entsprechende Flächenanteil bis zu 60 % betragen. Im Ergebnis einer nochmaligen Prüfung wird an der beabsichtigten textlichen Festsetzung festgehalten.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung	
Stellungnahme	Auswertung
Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung stehen der angezeigten Planungsabsicht nicht entgegen, sodass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB von einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung ausgegangen werden kann. Mit Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale wird einer raumverträglichen Siedlungsweise konsequent Rechnung getragen. Zugleich wird das Oberzentrum Cottbus hinsichtlich seiner zentralörtlichen Funktionen und als Regionaler Wachstumskern weiter gesichert und gestärkt.	entfällt.

Regionale Planungsstelle	
Stellungnahme	Auswertung
Mit dem Verfahren werden keine Ziele der Regionalplanung verletzt.	entfällt.

Bundesverband für Wirtschaftsförderung und Außenwirtschaft	
Stellungnahme	Auswertung
Aufgrund von Erfahrungen der Mitgliedsunternehmen als Vermieter und Immobilienmakler wird empfohlen, entgegen der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus einen PKW-Stellplatz je Wohneinheit unabhängig von deren Größe zuzulassen. Darüber hinaus haben sich quartiersbezogene Besucherparkplätze bewährt.	Es ist vorgesehen, das Plangebiet zu parzellieren, sodass Grundstücke für Reihenhäuser entstehen. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus ergäbe sich – das Plangebiet liegt im Gemeindegebietsteil I – die Zulässigkeit eines Stellplatzes je Wohneinheit entsprechend der Anregung. Das Plangebiet befindet sich zudem in der Cottbuser Innenstadt und ist sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Der Plangeber sieht daher keine Veranlassung, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der Stellplatzsatzung abzuweichen, zumal eine hohe Verdichtung ermöglicht wird. Diese und die angestrebte städtebauliche Qualität widersprechen einer größeren Anzahl von Stellplätzen. In unmittelbarer Nähe befindet sich am Oberkirchplatz ein öffentlicher Parkplatz, der durch Besucher genutzt werden kann. Quartiersbezogene Besucherparkplätze im Plangebiet sind daher nicht erforderlich.
Für generationsgerechtes Wohnen sollten zudem barrierefreie Zugänge zu Grundstücken im öffentlichen Raum gesichert werden. Als barrierefreien Zugang zum Wohngebiet zählen auch ein oder zwei Kurzzeitparkplätze im Wohnumfeld für Pflegedienste und Lieferverkehre. Eine gesonderte Ausweisung dieser Flächen ist gerade vor dem Hintergrund der geplanten Überschreitung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl erforderlich.	Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Aufteilung der Verkehrsfläche im öffentlichen Straßenraum. Parkmöglichkeiten für Pflegedienste bestehen in unmittelbarer Nähe am Oberkirchplatz. Im Bereich der Einmündung der Magazinstraße in die Sandower Straße sind in der Straßenplanung sogen. Aufmerksamkeitsfelder vorgesehen.
Energetische Aspekte in der Stadtentwicklung als Systemlösung und in der konkreten Bauaufgabe als Einzelkomponente sollten stärker planerisch berücksichtigt werden. Bereits durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Bauweisen bzw. Gebäudetypologien gefördert oder behindert. Es wird die Veränderung bzw. den Verzicht der Festsetzung zu Solaranlagen vorgeschlagen. Eine Flächenbegrenzung sei nicht sinnvoll. Solaranlagen sollten in die Gesamtgestaltung integriert werden. Ihr Einsatz ist auch im historischen Bauumfeld sinnvoll und zukunftsweisend.	Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ein nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7f. BauGB in der Abwägung zu berücksichtigender Belang. Entsprechendes gilt auch für die Gestaltung und das Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Ziff. 5 BauGB). Diese Belange sind in der vorliegenden Situation nicht vollständig in Einklang zu bringen. Die Gestaltung des Ortsbildes erfordert Dächer in Anlehnung an den Bestand im Umfeld und an historische Vorbilder. Die Optimierung der Nutzung der Solarenergie würde eine unbegrenzte Nutzung der gesamten Dachflächen erfordern. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung befindet, d. h., dass hier ein Anschlusszwang besteht. Dieses schließt zwar die Nutzung regenerativer Energiequellen nicht aus, führt jedoch dazu, dass ihnen in der Abwägung ein etwas geringeres Gewicht eingeräumt wird.

	Unter Abwägung aller Belange hat sich der Plangeber entschieden, Solaranlagen auf den Dächern zwar zuzulassen, sie aber in der Fläche zu begrenzen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Nutzung innerstädtischer Flächen und die zulässige kompakte Bebauung zur Schonung natürlicher Ressourcen beigetragen wird.
--	---

Bundesagentur für Arbeit, Agentur für Arbeit Cottbus	
Stellungnahme	Auswertung
Die Belange der Agentur für Arbeit Cottbus werden durch den o. g. Bebauungsplan nicht tangiert.	entfällt.

Industrie- und Handelskammer Cottbus	
Stellungnahme	Auswertung
Für die Errichtung von Stadthäusern in Wohneigentum eignet sich der Standort am Schlossberg hervorragend, um auf den wachsenden Bedarf an qualitativ hochwertigen Wohnungen in der Innenstadt reagieren zu können. Zu der im begrenzten Umfang angestrebten Durchmischung des Gebietes und den sich daraus ableitenden Formulierungen in den textlichen Festsetzungen wird empfohlen, die zulässige Nutzungsart: "... die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden" derart einzuschränken, dass ausschließlich kleinteiliger Handel zulässig ist. Dazu ist folgende Formulierung vorstellbar: "... die der Versorgung des Gebietes dienenden, kleinteiligen Läden".	Eine Umsetzung der vorgeschlagenen Festsetzung ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich, da es sich bei einer Differenzierung der Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden um eine eindeutig bestimmbare Unterart der Nutzung handeln muss. Dieses ist bei 'kleinteiligen Läden' nicht der Fall. Da zudem im Plangebiet bereits aufgrund der Grundstückszuschnitte nur in begrenztem Umfang Stellplätze möglich sind, ist auch nicht davon auszugehen, dass hier größere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt nicht.

Handelsverband Berlin-Brandenburg	
Stellungnahme	Auswertung
Ein Standortvorteil dieses Plangebietes ist die unmittelbare Nähe zu den Haupteinkaufsbereichen der Innenstadt. Deshalb sollte der Bestand des vorhandenen Einzelhandels, bei der Größe und Anzahl der der Versorgung dienende Geschäfte des WA unbedingt Beachtung finden. Wenn die erforderlichen Gesetzlichkeiten eingehalten werden, bestehen beim Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V. keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des begrenzten Flächenangebotes im Plangebiet ist im Zusammenhang mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten, dass aufgrund der künftigen Festsetzungen die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Umfeld gefährdet werden.

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	
Stellungnahme	Auswertung
Zum Leitungsbestand wird auf den beigelegten Lageplan auszug verwiesen. Es bestehen keine unmittelbaren Planungsabsichten im Baubereich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch Verlegung von Trinkwasserhausanschlussleitungen aus Richtung Magazinstraße gesichert. Der Versorgungsdruck im Baubereich beträgt minimal 3,4 bar und maximal 4,15 bar. Gemäß der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) und gemäß den Vertragsbedingungen der LWG für die Wasserversorgung ist für jede wirtschaftlich selbstständige Einheit, also für jedes einzelne Reihenhauses, ein separater Trinkwasserhausanschluss zu verlegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt. Der Hinweis betrifft die bauliche Realisierung von Vorhaben, kann jedoch nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans sein.
Die Ableitung von Abwasser für die geplante Bebauung ist ebenfalls gesichert. Grundsätzlich ist die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser über die Magazinstraße möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Planbegründung wird entsprechend ergänzt.
Im Löschbereich ist Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 96 m³/h verfügbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch keine Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen bzw. die Planbegründung.
Die folgenden Maßnahmen sollen in Abstimmung mit der Stadt Cottbus im Zuge des durch die Stadt geplanten grundhaften Ausbaus der Magazinstraße durchgeführt werden: - Erneuerung der Trinkwasserleitung (DN 80 GG) aufgrund ihres Alters und starker Inkrustation. - Sanierung des vorhandenen Mischwasserkanals DN 210 Stz. (punktuelle Reparaturen, ggf. Erneuerung kompletter Haltungslängen, Beseitigung von Undichtigkeiten an Hausanschlussstutzen). Die vorgenannten Maßnahmen sind gegenwärtig nicht im Investitionsplan der LWG eingeordnet, da für die Straßenbaumaßnahme noch keine konkreten Bautermine benannt wurden.	Die geplanten Maßnahmen stehen im Einklang mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Planbegründung wird diesbezüglich ergänzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Maßnahmen in Abstimmung mit dem grundhaften Ausbau der Magazinstraße erfolgen. Der Hinweis wird an den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen weitergegeben.

GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG	
Stellungnahme	Auswertung
Das Bebauungsplanverfahren berührt weder die vorhandenen Anlagen noch sind die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.	entfällt.

Stadtwerke Cottbus GmbH	
Stellungnahme	Auswertung
Zum Kapitel 2.3.5 'Technische Infrastruktur', wird darauf hingewiesen, dass sich das geplante Gebiet im Fernwärmeversorgungsgebiet befindet. Dementsprechend beabsichtigt die Stadtwerke Cottbus GmbH, in der Magazinstraße die Versorgung mit Fernwärme sicherzustellen. Abweichend von den Angaben im Bebauungsplan ist die Erschließung mit Gas nicht vorgesehen.	Die Planbegründung wird entsprechend angepasst.

Cottbusverkehr GmbH	
Stellungnahme	Auswertung
Sofern die 2007 erfolgte Umplanung der Fahrleitungsanlage nicht weiterverfolgt wird, ist entsprechend dem Grundbuchbereinigungsgesetz und den dazu erlassenen Durchführungsvorschriften für die Fahrleitungsmasten die Eintragung von Dienstbarkeiten erforderlich, da die Fahrleitungsmasten auf dem Flurstück 181 stehen. Punkt 5.5 der Begründung ist nur dann zutreffend, wenn die Maststandorte verändert werden. Nur durch eine sehr genaue Vermessung der Lage der vorhandenen Bahnstromkabel und der Grenzen der Verkehrsfläche sowie des Baugrundstücks an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes kann eine Aussage über die notwendige Eintragung einer Dienstbarkeit getroffen werden, wobei auch noch der Schutzraum der dort liegenden zwei Kabel berücksichtigt werden muss. Eine Umverlegung wäre möglich. Eigene Planungen für Anlagen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bestehen nicht.	Es ist vorgesehen, im Zuge der Neugestaltung des Gehweges an der Sandower Straße auch die Licht- und Fahrleitungsmasten umzusetzen. Eine entsprechende Erläuterung wird in die Planbegründung aufgenommen. Die Eintragung von Dienstbarkeiten erübrigt sich daher. Entsprechende Regelungen im Bebauungsplan sind nach Auffassung des Plangebers nicht erforderlich. Die Abstimmungen zwischen dem Träger und der Stadt Cottbus erfolgen im Zuge der Straßenplanung im Zuständigkeitsbereich des Fachbereiches Grün- und Verkehrsflächen.

SpreeGas GmbH	
Stellungnahme	Auswertung
Im angegebenen Bereich sind keine Anlagen der Spree-Gas GmbH vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

envia Verteilnetz GmbH	
Stellungnahme	Auswertung
Unmittelbar im Bereich der geplanten Baumaßnahme sind keine Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Fachbereiche / Ämter der Stadt Cottbus

Geschäftsbereich II, Fachbereich Feuerwehr	
Stellungnahme	Auswertung
Es bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände. Es ist darauf zu achten, dass die Magazinstraße als Feuerwehrzufahrt nach DIN 14090 ausgebaut wird (lichte Breite mind. 3,50 m).	Durch den Bebauungsplan wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht geregelt. Die Festsetzungen ermöglichen jedoch die genannte Breite. Der Hinweis wird an den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen weitergegeben. Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

Geschäftsbereich II, Fachbereich Ordnung und Sicherheit, Straßenverkehrsbehörde	
Stellungnahme	Auswertung
Zu den vorliegenden Planungsvorstellungen gibt es aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde keine weiteren Hinweise und Ergänzungen.	entfällt.

Geschäftsbereich II, Fachbereich Umwelt und Natur	
Stellungnahme	Auswertung
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (bis 20.000 m ² Grundfläche) kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Dies bedeutet jedoch keine Freistellung von der Pflicht, die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Auch ist § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden, d. h. dass die Vermeidung der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung zu berücksichtigen ist.	Die vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie der Baumbestand wurden in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und sind in die Abwägung eingegangen. Dieses wird in der Planbegründung, die entsprechend ergänzt wird, deutlicher herausgearbeitet. Zu den einzelnen inhaltlichen Themen ist darauf hinzuweisen, dass mit Ausnahme der Bodenversiegelung und des Landschafts-/ Stadtbildes keine weiteren erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Der Eingriff in den Boden, der durch die Bebauung erfolgt, kann nicht vermieden werden, da es das städtebauliche Ziel ist, hier eine urbane Bebauung zu ermöglichen. Das Ortsbild wird durch die Bebauung der Brachfläche deutlich aufgewertet.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.	Mit der Aussage des Trägers werden die Ausführungen in der Planbegründung bestätigt.
Das Grundstück befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Cottbus. Das bedeutet, dass bei Neubau und Modernisierung der Heizungsanlage der Anschluss an die Fernwärme erfolgen muss (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.12.2006). Ausnahmegenehmigungen können beim Beteiligungsmangement beantragt werden.	Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt.

Geschäftsbereich II, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	
Stellungnahme	Auswertung
Der Anschlusspflichtige (Abfallentsorgung) hat auf seinem Grundstück alle Maßnahmen zu treffen, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen. Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammel-fahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, gewährleistet sein. Die Bedingungen für Behälterstandplätze und Zuwegungen nach § 23 der Abfallentsorgungssatzung müssen gegeben sein. Standplätze müssen über eine ausreichende Stellfläche für die jeweils verwendeten Behältnisse verfügen.	Der Hinweis betrifft die Realisierung der Vorhaben. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit nicht verbunden. Die Magazinstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass ihre Ausführung den genannten Anforderungen entspricht. Der für die Planung und Realisierung der Straße zuständige Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen erhält die Stellungnahme in Kopie. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Realisierung ausreichender Stellflächen für Abfallbehälter nicht entgegen. Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.
Sollte eine rechtlich geregelte Befahrbarkeit auf den Verkehrsflächen nicht eingeräumt werden, ist gem. § 22 der Abfallentsorgungssatzung eine Entleerung der Abfallbehälter nur an einer mit Sammelfahrzeugen gefahrlos befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlage möglich, wenn die Behältnisse zur Abfuhr bereitgestellt werden. Im Rahmen der Durchführung sind diese Regelungen gegebenenfalls in den Erschließungsverträgen zu berücksichtigen.	Sowohl die Magazinstraße als auch die Sandower Straße sind als öffentliche Straßen gewidmet. Hieran soll sich aufgrund des Bebauungsplanverfahrens nichts ändern. Vertragliche Regelungen sind daher nicht erforderlich.

Im Sinne von § 15 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie § 3 des Brandenburgischen Abfallgesetzes hat die Stadt Cottbus anfallende und überlassene Abfälle getrennt von anderen Abfällen einzusammeln und zu entsorgen. Auf der Grundlage der VerpackV bietet der beauftragte Entsorger des "Dualen Systems" ein verbrauchernahes Sammelsystem für Leichtverpackungen (Verpackungen aus Metall, Kunststoffen und Verbundstoffen) auf den Grundstücken an. Für die Entsorgung von Altpapier, Pappe, Kartonagen erfolgt die Behälterbestellung über die Stadt Cottbus im Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.	Die Hinweise können erst im Zusammenhang mit der Realisierung von Bauvorhaben auf dem Grundstück berücksichtigt werden. Festsetzungen zu dieser Thematik im Bebauungsplan sind nicht möglich.
Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus (Abwassersatzung - AWS) i. V. mit den Abwasserentsorgungsbedingungen - AEB-A vom 30.03.2005 in der jeweils geltenden Fassung (derzeit in der Fassung der 1. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus i. V. mit der 2. Änderung der Allgemeinen Bedingungen der Stadt Cottbus für den Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Einleitung von Abwasser vom 19.12.2007, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Cottbus Nr. 5 vom 16.04.2005, Nr. 15 vom 29.12.2007). Entsprechend dieser Regelung sind die Herstellung des Anschlusses sowie die Einleitung von Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage bei der Stadt Cottbus zu beantragen. Nach Auskunft der Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG) ist die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Magazinstraße gesichert. Ein Anschluss für die geplante geschlossene Bebauung entlang der Sandower Straße an die Kanalisation in der Sandower Straße wäre sehr problematisch, da diese sich unter den Straßenbahnschienen befindet.	Die Hinweise betreffen die Realisierung von Vorhaben. Sie haben keine Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen. Die Hinweise werden in die Planbegründung aufgenommen und an den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen weitergegeben, da sie Einfluss auf den Realisierungszeitpunkt der Magazinstraße haben können.
Sofern Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes in Privateigentum verbleiben sollen, ist für die Leitungen der Abwasserentsorgung eine dingliche Sicherung grundbuchseitig vorzunehmen. Öffentliche Abwasserbeseitigungsnetze und Anlagen enden nach der Abwassersatzung an der Grundstücksgrenze, identisch enden Grundstücksleitungen ebenso an der Grundstücksgrenze. Alle technischen Forderungen zu Anschlüssen, Leitungsum- und Neuverlegungen sind dann direkt durch den Investor mit der LWG abzustimmen.	Es ist nicht vorgesehen, dass Teile der Sandower Straße oder die Magazinstraße an einen Privateigentümer veräußert werden. Beide Straßen bleiben öffentliche Verkehrsflächen und sollen dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ein Anpassungsbedarf im Hinblick auf den Bebauungsplan resultiert aus den Hinweisen nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenreinigung nach den Vorschriften der Satzung der Stadt Cottbus über die Straßenreinigung in der jeweils gültigen Fassung geregelt wird. Entsprechend dieser Grundlage wurde die Sandower Straße in die Reinigungs-kategorie (RK) 17 eingeordnet. Danach betreibt die Stadt Cottbus die Reinigung der Fahrbahn der Anliegerstraße 1 x wöchentlich sowie den Winterdienst der Fahrbahn und der angrenzenden Geh-/Radwege. Bei dieser Reinigungs-kategorie ist die Reinigung der Geh-/ Radwege auf die Anlieger übertragen. Hinsichtlich der Magazinstraße ist die Reinigungspflicht vollständig auf die Anlieger übertragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist für die künftigen Nutzer von Bedeutung. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Ausführungen keine Auswirkungen.
Veränderungen an der öffentlichen Straßenbeleuchtung sind mit der Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH abzustimmen. Planungen sind vorlage- und genehmigungspflichtig.	Der Hinweis wird an den für die Straßenplanung zuständigen Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen weitergegeben, da er keine Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern dessen Umsetzung betrifft.

Geschäftsbereich IV, Fachbereich Geoinformation u. Liegenschaftskataster

Stellungnahme	Auswertung
Im Bereich des Bebauungsplanes ist für Lage- und Höhenmessungen das Festpunktfeld in ausreichender Dichte vorhanden. Es ist unbedingt auf die Erhaltung der vorhandenen AP und HP in den anliegenden Straßen zu achten. Notwendige Arbeiten an den Grundlagennetzen sind mit dem Fachbereich 62 (Geoinformation und Liegenschaftskataster) abzustimmen. In der Örtlichkeit sichtbare, vermarkte Grenzpunkte (Grenzsteine u. Ä.) sind zu schützen. Bei unvermeidbarer Vernichtung von Fest- und Grenzpunkten durch die Bautätigkeit ist dies dem Fachbereich 62 umgehend anzuzeigen. Die zum Planungsgebiet gehörenden Flurstücke stimmen mit dem ALB überein.	Mit dem Bebauungsplan werden keine vom vorhandenen Niveau abweichenden Höhen festgesetzt. Daher ist bei Bauvorhaben das vorhandene Geländenniveau unverändert beizubehalten. Die geplanten Festsetzungen stehen insofern nicht im Widerspruch zu dem Hinweis. Die Hinweise betreffen ebenfalls die bauliche Realisierung der im Plangebiet künftig zulässigen Gebäude. Sie werden daher an die untere Bauaufsichtsbehörde weitergereicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der geplanten Festsetzungen und/oder der Planbegründung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

Geschäftsbereich IV, Fachbereich Immobilien

Stellungnahme	Auswertung
Aus Sicht des Fachbereiches Immobilien bestehen keine Bedenken bzw. Hinweise zum Plangebiet. Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Cottbus.	entfällt.

Geschäftsbereich IV, Untere Bauaufsichtsbehörde

Stellungnahme	Auswertung
Überdacht werden sollte noch einmal die eingeschossige Festsetzung des als abweichende Bauweise gekennzeichneten Bereiches. Ein Vollgeschoss ist ein Unterfall des Geschosses. Der Begriff "Geschoss" ist eine Gebäudeebene, die durch einen Boden und eine Decke oder das Dach von anderen Raumschichten abgetrennt ist. Eine	Im Plangebiet wurde bewusst auf die Festsetzung maximaler Traufhöhen und Oberkanten verzichtet. Eine entsprechende Festsetzung führt sehr leicht dazu, dass das maximale Zulässige auch ausgeschöpft wird. Städtebauliches Ziel ist im vorliegenden Bebauungsplan jedoch eine gewisse Variabilität der Höhen, um ein einförmiges Stra-

Höhenbegrenzung sieht die Bauordnung nicht vor. Auch durch Abstellen auf ein Vollgeschoss wird diese nicht in der Höhe begrenzt. § 2 Abs. 4 BbgBO definiert nur Mindestanforderungen an Geschosse für den Standard Vollgeschoss. Daraus folgt, dass bei Beibehaltung der angegebenen Festsetzung die direkt an der Grundstücksgrenze errichteten Gebäude höhenmäßig nicht begrenzt sind. Gemäß § 6 Abs. 1 BbgBO entwickeln Gebäude keine Abstandsflächen, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder darf. Soweit durch Festsetzungen eine einheitliche Höhe der in diesem Bereich errichteten Baulichkeiten erreicht werden soll, wäre die Festsetzung einer konkreten Höhe zweckmäßig.	ßenbild zu vermeiden. Die Argumentation, dass ohne Angabe der absoluten Gebäudehöhe insbesondere die Auswirkungen auf den Nachbarn im Bereich der abweichenden Bauweise nicht hinreichend beurteilt werden können, ist nachvollziehbar. Daher wird ergänzend die maximal zulässige Gebäudehöhe von 3,5 m über Gelände für die eingeschossige Bebauung an der Magazinstraße in Planzeichnung aufgenommen. Die Grundzüge der Planung sind damit nicht berührt. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung ist aufgrund dieser Ergänzung nicht erforderlich.
---	--

Geschäftsbereich IV, Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen	
Stellungnahme	Auswertung
Die Einmündung der Magazinstraße in die Sandower Straße ist an die vorhandene Situation anzupassen. Eine Veränderung der Straßenverkehrsfläche gegenüber dem Bestand (abgesehen von geringen Anpassungen) ist in diesem Bereich nicht geplant. Die zusätzliche Einordnung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung setzt die Überarbeitung der Ausführungsplanung in diesem Bereich voraus. Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorliegenden Unterlagen keine Einwände.	Die Planbegründung wird entsprechend angepasst. Der Hinweis zur erforderlichen Ergänzung der Planung im Hinblick auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird zur Kenntnis genommen, berührt jedoch nicht die geplanten Festsetzungen.
Der Bebauungsplan greift im Bereich der Magazinstraße (Flurstück 93) in Flächen ein, die in den Jahren 1998/99 mit Modellstadtmitteln nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten rekonstruiert wurden. Die "Rasenbeete" sind Staudenflächen und die "Büsche" sind Ziersträucher. Das Flurstück 93 wird für die Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen. Es ist zu klären, ob die Flächen für die Neugestaltung des Überganges zum Schlossberg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden sollen bzw. wie die Neugestaltung finanziert wird. Dabei ist die erforderliche Versickerung oder Ableitung des Niederschlagswassers vom Schlossberg zu berücksichtigen.	Die Planbegründung wird hinsichtlich der Bestandsbeschreibung und des geringfügigen Eingriffs in die Staudenflächen und Ziersträucher überarbeitet. Die erforderlichen Abstimmungen zur Anpassung des Überganges zum Schlossberg erfolgen im Rahmen der Entwurfsplanung für die Magazinstraße. Eine Erweiterung des Plangebietes ist nicht erforderlich, da hier ein gestalterischer Handlungsbedarf, nicht jedoch ein Planungserfordernis besteht. Die Neugestaltung des Übergangs zwischen Straße und Schlossberg ist Gegenstand der Straßenplanung. Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.
Der Bebauungsplan greift an der Sandower Straße nördlich der Stadtmauer in Flächen ein, die in den Jahren 1998/99 mit Modellstadtmitteln nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten rekonstruiert wurden. An der Sandower Straße wird die Inanspruchnahme der Grünflächen für die Verlegung des Gehweges abgelehnt, da damit der Standraum der Linde beeinträchtigt wird und eine Anpassung der Grünflächen im Bereich des Tuchmacherbrunnens erforderlich wird.	Die vorgesehene Festsetzung der Grenze der Straßenverkehrsfläche orientiert sich an der vorhandenen Flurstücksgrenze. Dieses stellt die vorhandene Grünfläche in diesem Bereich nicht in Frage. Auch im öffentlichen Straßenraum sind Grünflächen grundsätzlich zulässig, wenn sie die Verkehrsfunktion nicht in Frage stellen. Um dieses auch in der Planzeichnung zu dokumentieren, erfolgt in diesem Bereich eine redaktionelle Änderung, d. h. geringfügige Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie zur Anpassung an die Bestandssituation. Eine inhaltliche Änderung der Planungsziele ist damit nicht verbunden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes kann zu hohem Bedarf an Pkw-Stellplätzen führen, der nach dem Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken nicht abgesichert werden kann. Insofern sind zumindest Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch als "kritische" Nutzungen am vorgesehenen Standort. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken ist bei Einhaltung der gewünschten Bebauungsstruktur hier nicht möglich. Es ist zu gewährleisten, dass die grundstücksrelevanten Funktionen bei einer GRZ von 0,7 abgesichert werden können, ohne in die angrenzenden Grünanlagen einzugreifen. Der Ausschluss einiger Arten der Nutzung sollte geprüft werden. Die Auffassung, Nutzungen nur aufgrund von vermeintlicher Unattraktivität des Standortes nicht auszuschließen, ist nicht nachvollziehbar.	Es ist vorgesehen, das Baugrundstück im Plangebiet so zu parzellieren, dass Einzelgebäude entstehen. Nach der Stellplatzsatzung - das Plangebiet liegt im Gemeindegebietsteil I der Satzung - wäre bei Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) ein Stellplatz je Grundstück erforderlich bzw. maximal zulässig. Dieser Stellplatz ist auf dem Baugrundstück realisierbar. Sofern andere Nutzungen realisiert werden sollen, ist im konkreten Einzelfall zu prüfen, ob und in welcher Höhe ein Stellplatzbedarf besteht. Der Ausschluss der genannten Nutzungen allein aus diesem Grund soll nicht erfolgen. Aus einer Grundflächenzahl von 0,7 kann nicht geschlossen werden, dass keine Stellplätze zu realisieren sind, da diese auch in Gebäuden untergebracht werden können. Ein Eingriff in Grünflächen ist nicht vorgesehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Sie werden im vorliegenden Fall nicht ausdrücklich ausgeschlossen, da ohnehin eine Prüfung des Einzelfalls erforderlich wäre, inwieweit sie an dem Standort verträglich sind.
Eine geschlossene Einfriedung von 2,5 m Höhe über GOK entlang der Baugrenze an der Magazinstraße kann nur über die Festsetzung einer Baulinie durchgesetzt werden. Eine Überschreitung der Baugrenze durch die Mauern in den Straßenraum ist auszuschließen. Bei mehreren zulässigen Stellplatzzufahrten pro Grundstück muss der Gesamteindruck einer Mauer generell in Frage gestellt werden.	Die Verpflichtung zur Errichtung einer Einfriedung erfolgt auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung. Nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 (Örtliche Bauvorschriften) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen. Eine Überschreitung der Baugrenze in das Straßenland hinein ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich. Grundsätzlich wäre es möglich, die Festsetzung durch Anordnung mehrerer Zufahrten bzw. Zugänge zu umgehen. Wenn dieses jedoch nur aus diesem Grund erfolgt, wäre es unzulässig. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass dieses im Sinne der Sicherheit für die Grundstücke nicht erfolgen wird. Auch mit einer Baulinie könnte das Ziel nicht erreicht werden, denn diese bewirkt nur, dass in dem Fall, in dem auch gebaut wird, an die Baulinie zu bauen ist.
Die 3 Bäume an der Stadtmauer (Linde, Holunderbaum, Ulme) sind zur Erhaltung festzusetzen. Die Baumschutzsatzung ist kein Planungsinstrument, das die Baumstandorte erhalten würde.	Es ist das Ziel des Plangebers, dass der vorhandene Baumbestand erhalten bleibt. Das Grundstück, auf dem die Bäume stehen, befindet sich im Eigentum der Stadt Cottbus und wird als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die Festsetzung von Einzelbäumen in öffentlichen Parkanlagen ist nicht erforderlich, da es allein in der Hand der Stadt Cottbus liegt, hier die erforderlichen Maßnahmen zum Erhalt und erforderlichenfalls zum Ersatz an gleicher Stelle zu sorgen. Die geplanten Festsetzungen bleiben daher unverändert.

An der Ecke Magazinstraße / geplanter Fußweg zur Sandower Straße, zugleich Sichtachse von der Magazinstraße und vom Schlossberg, ist die Neupflanzung eines Baumes festzusetzen.	Die Pflanzung eines Baumes im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung könnte die Sichtachse von der Sandower Straße zum Schlossberg beeinträchtigen. Gleichzeitig kann ein Baum in diesem Bereich zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bleibt im Eigentum der Stadt Cottbus. Die Festsetzung des Bebauungsplans schließt die Pflanzung eines Baumes nicht aus. Ob hier ein Baum gepflanzt wird, kann daher der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben und muss nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung entschieden werden.
Da es in den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 8 keine Festsetzung zur Farbe des Hauptgebäudes gibt, kann sich bei Wiederholung dieser Farben an der Magazinstraße bei kleinen Grundstücken eine sehr bunte "Mauer" ergeben. Unter Bezug auf die Stadtmauer, den Gerichtsturm und weitere Mauern auf dem Schlossberg sind die Einfriedungen an der Magazinstraße auch als Backstein(farbene) mauer denkbar.	Die Vorgabe eines Farbrahmens für die Gebäude wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens intensiv geprüft und diskutiert (vgl. Expertengremium vom 28.03.2008 und 11.04.2008). Im Ergebnis dieser Prüfung wurde im Sinne einer Flexibilität für die Realisierung der Vorhaben auf die Vorgabe eines Farbrahmens verzichtet. Dieses hat damit auch unmittelbare Auswirkungen auf die Farbgestaltung der Mauern an der Magazinstraße. Der Plangeber bleibt trotz der Nachvollziehbarkeit der vorgetragenen Argumente bei seiner Auffassung und verzichtet auf eine Vorgabe der Farbgestaltung. Die Planbegründung wird entsprechend ergänzt. Allerdings wird der zweite Satz zur Klarstellung vervollständigt und lautet künftig: "Dies gilt nicht für das 1. Vollgeschoss entlang der Sandower Straße." Damit wird deutlich, dass sowohl die Gebäudefassaden, als auch die Einfriedungen an der Magazinstraße verputzt werden müssen. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird im ersten Satz das Wort "und" durch "sowie" ersetzt, sodass der Satz lautet: "Die Fassaden der Gebäude sowie die Einfriedungen an der Magazinstraße sind als Putzfassaden auszuführen."
Da die Gestaltungssatzung Modellstadt-Innenstadt keine Verbindlichkeit hat, sind Pflanzbeete im Straßenraum (siehe Ecke Sandower Straße/ Münzstraße) ausdrücklich auszuschließen. Die Vertikalbegrünung von Gebäuden und baulichen Anlagen soll zugelassen werden.	Nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung erstreckt sich der Anwendungsbereich der Bauordnung nicht auf Straßen, Wege und Plätze, die als öffentliche Straße gewidmet werden. Da die öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt sind, hat sie es in der Hand, hier bestimmte Gestaltungen vorzunehmen oder zu unterlassen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich.

Cottbus, Oktober 2008

gez. Mike Petersen

Herwarth + Holz