

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu berechnenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei

Cottbus, den. (Unterschrift) Leiter des Katasteramtes

Satzungsbeschluss

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBI. I S. 3018) und nach § 81 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVOBI. I S. 172), hat die Stadtvertretung der Stadt Cottbus den nebenstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Beschluss vom beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom

Cottbus, den.. (Unterschrift) Der Oberbürgermeister

... gebilligt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Cottbus, den..... (Unterschrift) Der Oberbürgermeister

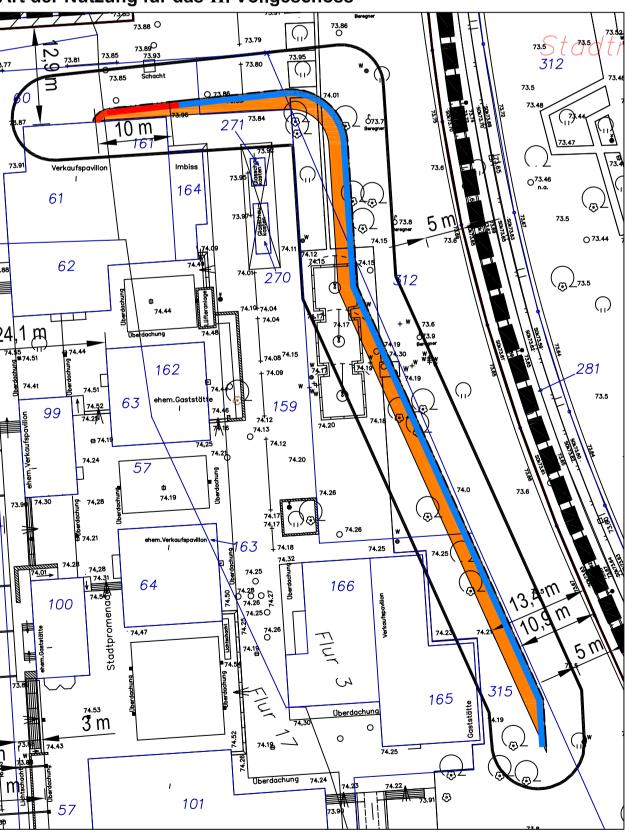
Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung... bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

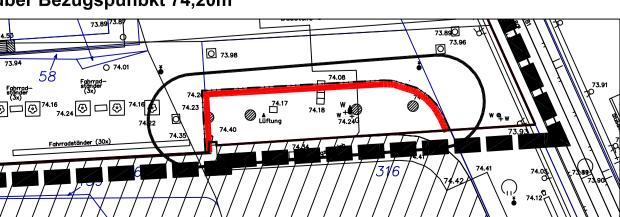
Cottbus, den...

(Unterschrift) Der Oberbürgermeister

Nebenzeichnung 1: Überbaubare Grundstücksflächen und Art der Nutzung für das II. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 2: Baulinien für die Höhen 8,20m bis 17,50m über Bezugspunbkt 74,20m



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Vorhabenbezogene Festsetzungen

1.1 Sondergebiet "Einkaufszentrum" Das Sondergebiet "Einkaufszentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von

- Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind → großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer
- Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.500 m²,
- → Dienstleistungsbetriebe
- → Schank- und Speisewirtschaften
- → Einrichtungen der Kultur-und Freizeitbranche

eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen.

- → Einrichtungen der Sport-, Gesundheits-, Fitness- und Wellnessbranche
- → Verwaltungsnutzungen, die den Zwecken des Sondergebietes dienen

Unzulässig sind Vergnügungsstätten. Mindestens ein Handelsbetrieb muss

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen (mit Ausnahme von Aufzügen und Fahrtreppen) in den Verkaufsräumen, der Standflächen der Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind; die Mall ist keine Verkaufsfläche. Ferner zählen dazu alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft bzw. saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in dem mit zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereich des Sondergebietes "Einkaufszentrum" kann für erforderliche technische Anlagen / Technikgeschosse und Treppenhäuser/ Aufzugsbereiche/Atrium auf einer Fläche von bis zu 1.300 m³ um bis zu 3 m überschritten werden.

1.3 Geh- und Fahrrechte

Die festgesetzte Fläche für Geh- und Fahrrechte gilt für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und für Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Rettungsfahrzeuge.

1.4 Dachbegrunung

Im Sondergebiet sind mindestens 1.100 m² der Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils extensiv zu begrünen.

1.5 Immissionsschutz

Im Sondergebiet sind nur solche Anlagen und Betriebsvorgänge zulässig, deren immissionswirksames Emissionskontingent LEK die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel für eine gemittelte Schallemission nicht überschreiten.

Im Anlieferungsbereich ist ein zusätzliches Emissionskontingent in Form eines höchstzulässigen Spitzen-Schallleistungspegels LEK,S einzuhalten.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente LEK erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung". Der Nachweis hat sich grundsätzlich auf die angegebenen maßgeblichen Immissionsorte IO zu beziehen. Es ist zulässig, das vorgegebene Emissionskontingent LEK,M der Teilfläche TF 1 in Einzelfällen auch außerhalb dieser Teilfläche unter Beachtung der aus dem Gesamtkontingent resultierenden Immissionsrichtwertanteile

Tabelle 1 Emissionskontingente LEK,M Teilfläche(dB/m²) tags / nachts Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO IO 2, 3. Obergeschoss IO 3, 3. Obergeschoss Haustechnische Anlagen IO 1, 2. Obergeschoss Anlieferung, Bezug 100 m² Tabelle 2 Immissionskontingente LEK,S Teilfläche(dB) Spitzenschallleistung Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO tags / nachts

1.6 Durchführungsvertrag

115 / 0

TF 2

Im Sondergebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB entsprechend).

IO 1, 2. Obergeschoss

1.7 Örtliche Bauvorschrift: Werbeanlagen

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Im zweiten Vollgeschoss des Sondergebietes sind Außenwerbeanlagen auf der westlichen Gebäudeseite sowie auf der nördlichen Gebäudeseite im Bereich zwischen den Punkten Z1 und Z2 unzulässig.

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Bodendenkmal: Der östliche Bereich des Plangebietes berührt das Bodendenkmal "Mittelalterlicher Stadtkern von Cottbus, Fpl. 22", hier die Stadtbefestigungsanlagen (Stadtmauer und Stadtgräben). Die Erlaubnispflicht von Eingriffen in das Bodendenkmal gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG sowie der Hinweis auf die Dokumentationspflicht des Veranlassers gemäß §§ 7 Abs. 3 und 9 Abs. 3 BbgDSchG sind zu beachten.

2.2 Baudenkmale: Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des "Denkmalensembles Stadtpromenade: Stadtpromenade, zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Berliner Platz mit den Objekten: Warenhaus, Punkthochhaus Am Turm, Volksbuchhandel, Gaststätte, Wohnscheibe mit davor gelagerten Pavillonbauten. Punkthochhaus Berliner Platz und Stadthalle und Hotel".

3. Hinweise

3.1 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). **3.2 Sanierungsgebiet**: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus-Innenstadt"

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Angaben bezogen auf Baugebiete

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO in.V.m. der textl. Festsetzung 1.1

GRZ 1,0 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Angaben bezogen auf überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über festgelegtem OK 6,0 m Bezugspunkt von 74,20 ü. HN

Luftgeschoss im Erdgeschoss mit Angabe zur lichten Höhe

und Angabe der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

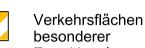
⊙ 74,20 Bezugspunkt mit Höhenangabe in m über HN

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(§ 23 Abs. 2 BauNVO) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)



Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen

Gehrecht und Fahrrecht, textl. Festsetz. 1.3

Fußgänger- und Radfahrerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung Parkanlage öffentliche Grünfläche

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des

Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, textl. Festsetzungen 1.5

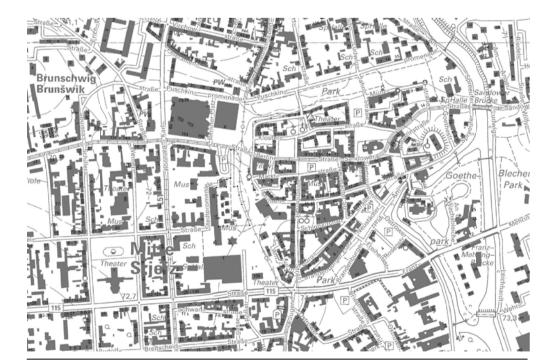
Bezeichnung von Teilflächen für flächenbezogene Schallleistungspegel mit Abgrenzung unterschiedl. Teilflächen gemäß textl. Festsetzung 1.5

Nachweisbezug Immissionsorte IO mit Bezeichnung gemäß textlicher Festsetzung 1.5

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Vermaßung in m



Stadt Cottbus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Stadtpromenade Cottbus,

2. Bauabschnitt Blechen Carré"

Entwurf November 2009

letzte Bearbeitung: 20. November 2009

STADT COTTBUS

Vorhabenträger: EKZ Stadtpromenade GmbH, 14456 Brieselang Tel.: 0385 / 033232 – 35619 Baulicher Entwurf: Planungsgruppe Prof. Sommer Architekt und Co. GmbH, Cottbus, Telefon 0355 - 38096-0 Bearbeitung Bebauungsplan: Planungsgruppe STADT + DORF, 10785 Berlin, Telefon 030-264923-0, www.pgruppe.de