

COTTBUS - WINDMÜHLENSIEDLUNG

BEBAUUNGSPLANUNG

„Wohngebiet Fehrower Weg“

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

vom 20.01.2004

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Cottbus, 20.01.2004

VORBERMERKUNGEN

Plangeber	Stadt Cottbus Baudezernat Stadtplanungsamt
Vorhabenträger	Herr Bernd Pabel Beuchstraße 3 03044 Cottbus
Entwurfsplanung	Dr.-Ing. Harald Kühne Architekt BDA Klosterplatz 6 03046 Cottbus Tel. 0355 / 795953 Fax 0355 / 700174
1. Überarbeitung	Stadt Cs. / Baudezernat / Stadtplanungsamt
Grünordnungsplanung	LandschaftsArchitekturbüro Engelmann Pestalozzistr. 4 03044 Cottbus Tel. 0355 / 381 9600 Fax 0355 / 794799
Plangebiet	Kataster- und Vermessungsamt der Stadt Cottbus Gemeinde Cottbus Gemarkung Brunschwig Flur 38, 39, 46, 67 Flurstücke siehe Begründungstext
Vermessung	Dipl.-Ing. W. Schultz Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Madlower Hauptstr. 7 03050 Cottbus Tel. 0355 / 58443-0 Fax 0355 / 58443-44

Die Ziele der Bebauungsplanung wurden auf der Grundlage der Bebauungsabsichten und eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Cottbus als Plangeber und der CoPI GmbH, die als Träger der Bebauungs- und Grünordnungs- und Erschließungsplanung sowie als Träger der Gebietserschließung auftritt, erarbeitet.

Im Aufstellungsbeschluß der SVV vom 15.12.1999 (Begründung) sind die Ziele des Verfahrens genannt.

Die Erschließung des Wohnungsbaugebietes wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages zu den erforderlichen Maßnahmen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart.

INHALTSÜBERSICHT		Seite
1.0	Allgemeines zum Planverfahren	5
1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.2	Anlaß der Planung	6
1.3	Planungsziele	7
1.4	Verfahrensablauf	7
2.0	Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes	9
2.1	Lage und Grenzen des Plangebietes	9
2.2	Beschreibung des Bestandes	11
	2.2.1 Nutzung	
	2.2.2 Gestalt	
	2.2.3 Geologische und hydrologische Situation	
	2.2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	
2.3	Verkehrs- und versorgungstechnische Randbedingungen	14
	2.3.1 Äußere verkehrstechnische Erschließung	
	2.3.2 Äußere Ver- und Entsorgung	
	2.3.3 Park- und Stellplätze	
2.4	Soziale Infrastruktur	16
2.5	Materielle Versorgung und Dienstleistung	16
2.6	Landschaftliche Einordnung und Belange der Umwelt und Natur	16
2.7.	Schallschutz und Altlasten	17
2.8	Umgebungsbereich der Wetterstation Meisenweg des DWD	19
3.0	Übergeordnete und angrenzende Planungen	20
3.1	Landesplanung und Raumordnung	20
3.2	Regionalplan	20
3.3	Flächennutzungsplan	20
3.4.	Bebauungsplan Sielower Landstraße-West	20
3.5.	Vorhaben- und Erschließungsplan	20
	„Betriebserweiterung Firma Kopf GmbH, Rennbahnweg 9	
3.6.	Bebauungsplan Albert-Zimmermann-Kaserne	21
4.0	Städtebaulicher Entwurf	22
4.1	Bauliche Nutzung	22
4.2	Gestaltung	22
4.3	Innergebietliche Erschließung und Versorgung	23
	4.3.1 Verkehrserschließung	
	4.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	
4.4	Freiraum und Natur	26
	4.4.1 Öffentliche Grünflächen und Spielanlagen	
	4.4.2 Wald	
	4.4.3 Gartenanlagen	
	4.4.4 Verkehrsbegleitgrün	
	4.4.5 Grundstücksfreiflächen	
5.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	28
5.1	Art der baulichen Nutzung und Flächen für Nebenanlagen	28
	5.1.1 Allgemeines Wohngebiet	
	5.1.2 Gebietstypische Nebenanlagen	
	5.1.3 Nebenanlagen zur technischen Versorgung	
	5.1.4 Gebäude und Räume für freie Berufe	
	5.1.5 Mischgebiet	

	Seite
5.2 Maß der baulichen Nutzung	30
5.2.1 Höhe baulicher Anlagen	
5.2.2 Grundflächenzahl - GRZ -	
5.2.3 Geschößflächenzahl - GFZ -	
5.3 Bauweise und Überbaubarkeit	32
5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	32
5.5 Flächen zur öffentlichen Verkehrserschließung	33
5.5.1 Anliegerstraßen	
5.5.2 Verkehrsberuhigte Bereiche	
5.5.3 Straßenbegrenzungslinien und Ein- und Ausfahrten	
5.5.4 Öffentliche Stellplätze	
5.5.5 Leitungsrechte	
5.6 Festsetzungen zur Erhaltung und Pflege von Pflanzungen und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	35
5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	35
5.8 Abfallerfassung und Flächenbedarf für Wertstofferrfassung	36
5.9 Nachrichtliche Übernahmen	36
5.9.1 Belange der Bodendenkmalpflege	
5.9.2 Belange der Denkmalschutzes	
5.9.3 Belange des Luftverkehrs	
6.0 Grünordnerische Festsetzungen	37
6.1 Belange des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes	37
6.2 Belange der Forstwirtschaft	37
7.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
7.1 Gestaltung der Bebauung	37
7.2 Gestaltung der Grundstückseinfriedung	37
7.3 Gestaltung von Werbeanlagen	38
8.0 Finanzielle Auswirkungen der Planung	38
9.0 Städtebauliche Bilanz	39
9.1 Flächenübersicht Bestand und Planung	39
10.0 Vollzug der Bebauungsplanung	40
10.1 Vorbereitende Maßnahmen	40
10.1.1 Bodendenkmalpflege	
10.1.2 Bodenordnung	
10.1.3 Bodenschutz	
10.1.4 Munitionsfreiheit	
10.2 Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung	40
10.3 Realisierung der Eingriffsausgleichsmaßnahmen der Grünordnung	41
10.4 Sicherung der Planung	41

ÜBERSICHT

Planungsunterlagen des Bebauungsplanverfahrens

Rechtliche Bestandteile des Bebauungsplans

1. **Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen M 1 : 500** (verkleinert M 1:1000) und Planzeichenerklärung (Stand Jan. 2004)
2. **Textliche Festsetzungen** (Stand Jan. 2004)
 - Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - Teil C Grünordnerische Festsetzungen

Beifügungen im Bebauungsplanverfahren

1. Begründung des Bebauungsplans (Stand 20.01.2004)
2. Grünordnungsplan mit integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung (November 2000)

1.0. Allgemeines zum Planverfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Das am 15.12.1999 mit dem Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung (StVV-VI-065/99) förmlich eingeleitete Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage des § 2ff BauGB durchgeführt.

Die gesetzlichen Grundlagen der Bebauungsplanung sind:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S.137),
zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**
vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210),
geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273).
4. **Planzeichenverordnung (PlanzV90)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), BGBl. III 213-1-6.
5. **Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)**
vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes
vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62).
6. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert
durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).

7. Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
angepasst durch Artikel 167 der Achten Zuständigkeitsanpassungsverordnung
vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304).

1.2. Anlaß der Planung

Vom Cottbuser Planungs- und Ingenieurbüro GmbH (CoPI) wurde der Antrag auf Eröffnung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 BauGB gestellt.

Entsprechend der Antragstellung und zur Sicherung einer geordneten Abrundung des Siedlungsgebietes Windmühlensiedlung wird für folgende Flurstücke der Gemeinde Cottbus Gemarkung Cottbus-Brunschwig die Bebauungsplanung durchgeführt:

Flur 38	Flurstück 119/1 (tw. außer Fehrower Weg) Flurstück 119/2 Flurstück 121/10 (tw. - Rennbahnweg -) Flurstück 121/12 Flurstück 123/8 (tw. außer Kleingartenanlage) Flurstück 125/4 Flurstück 178 Flurstück 179 Flurstück 180 (teilweise) Flurstück 181 Flurstück 182 Flurstück 184 Flurstück 185
Flur 46	Flurstück 1 Finkenweg Flurstück 17/3
Flur 67	Trennstück von Flurstück 181 Flurstück 182

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und dem Wohnungsversorgungskonzept der Stadt Cottbus (Standort 45) wird die Abrundung mit einer differenzierten Bebauung (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) beabsichtigt. Der Vorhabenträger ist bereit, die Kosten der erforderlichen Maßnahmen der Durchführung der Bebauungsplanung zu übernehmen.

Das betreffende Gebiet liegt zur Zeit im unbeplanten Außenbereich. Die vorgesehene Wohnbebauung ist ohne planungsrechtliche Maßnahmen nach § 35 BauGB nicht zulässig.

Die Stadt Cottbus wird kurzfristig in diesem Bereich aus eigenen Mitteln nicht tätig werden. Aus diesem Grunde soll auf dem Wege der Übertragung der Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte auf einen Dritten nach § 4b BauGB die Entwicklung von baureifen Flächen für den Bau von innenstadtnahen, ein- bis zweigeschossig bebaubaren Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ermöglicht werden.

1.3. Planungsziele

Die Bebauungsplanung verfolgt erstrangig das Ziel, weitere innenstadtnahe Flächen zur Befriedigung des Bedarfes an Baugrundstücken für den Eigenheimbau zu entwickeln und zu erschließen.

Auf Grund der Interessenübereinstimmung zwischen der Stadt Cottbus und dem Vorhabenträger sollen die planungsrechtlichen und erschließungsseitigen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein- bis zweigeschossige Eigenheime zu errichten.

Das Planverfahren soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB schaffen, Festsetzungen zur Sicherung der Harmonie mit den bestehenden Wohnbaugrundstücken der Windmühlensiedlung treffen und dabei folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

1. Ausweisung von Angebotsflächen für den Wohnungsbau (Selbstnutzer) in Form von:
 - freistehenden Einzel- und Doppelhäusernund Angebotsflächen für Mischgebietsnutzung im nördlichen Randbereich
2. Festsetzung der zulässigen Überbaumöglichkeiten, Festsetzung der Pflanz- und Pflanzeerhaltungsflächen, der öffentlichen Grünflächen sowie der von Überbauung freizuhaltenden Grundstücksflächen
3. Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung und ihrer Nutzer orientierenden öffentlichen Verkehrsflächen, die die Erschließung und Versorgung der neu zu bildenden Wohnbauparzellen gebietstypisch, anwohnergerecht und kostensparend gewährleisten und nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen,
4. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebietslichen Realisierung des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen
(Gesamtplanung unter der komplexen Zielstellung „vernünftig - nachhaltig - ökologisch“)

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan - Entwurf Sielower Landstraße-West wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens in den erfaßten Teilen seiner gewerblichen Flächen, der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Lage der bisher in einer Breite von 16,5 m festgesetzten Verlängerung des Rennbahnweges planerisch modifiziert.

1.4. Verfahrensablauf

Bisherige Verfahrensschritte

Aufgrund der durch einen abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag vom Vorhabenträger zu übernehmenden Leistungen der städtebaulichen Planung und Durchführung der Bebauungsplansatzung hat die Stadt Cottbus ein Bebauungsplanverfahren für das Bebauungsplangebiet

Cottbus-Windmühlensiedlung Wohngebiet "Fehrower Weg"

durch den **Aufstellungsbeschluß vom 15.12.1999** eingeleitet.

Die Aufstellung wurde im Amtsblatt der Stadt Cottbus vom 19.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Planverfahren wurde durch die Stadt der für die **Landesplanung und Raumordnung** zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 18.01.2000 angezeigt und nach den Zielen der Landesplanung angefragt.

Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung (Reg.-Nr. GL7 - 0065/2000) vom 17.02.2000 weist aus, dass die angezeigte Planungsabsicht in Übereinstimmung mit den

Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung steht.

Eine **vorgezogene Informationsveranstaltung** fand am 23.03.2000 statt. Es wurden die eingeladenen Grundstückseigentümer der Wohnbebauung Striesower Weg 13 - 22 über die beginnende Planung informiert. Planungsrelevante Absichten wurden nicht geäußert. Lediglich der Eigentümer des Flurstückes Flur 38 Flst. 14 (Striesower Weg 13) bat um Beplanung des nördlichen Teilstückes. In den späteren Grundstücksverhandlungen zeigte sich, dass dieser Wunsch nicht aufrecht erhalten wurde.

Die anschließende **Vorentwurfsplanung** wurde in der Fassung vom 15.04.2000 fertiggestellt und begründet. Vorentwurf und Begründung sind dem Plangeber zur Abstimmung vorgelegt worden.

Der **Entwurf** in der Fassung vom **30.10.2000** basierte auf den protokollierten Abstimmungen innerhalb der Verwaltung und mit dem Vorhabenträger. Im förmlichen Verfahren der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange/ Gemeinden und Ämtern der Stadtverwaltung sind im Zeitraum November-Dezember 2000 die Stellungnahmen von 61 Beteiligten angefordert worden.

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19/2000 am 13.12.2000 wurde die **frühzeitige Beteiligung der Bürger** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer **Informationsveranstaltung am 21.12.2000** durchgeführt.

Die abgegebenen Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens der TÖB, Gemeinden und Ämter der Stadtverwaltung sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die Hinweise und Anregungen enthalten, sind in die **Abwägung** eingestellt worden. Im Abwägungsprotokoll ist der jeweilige Sachverhalt behandelt und es ist die Stellungnahme der Stadt Cottbus abgegeben worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind von 19 Bürgern gleichlautende Anregungen (02.01.2001) abgegeben worden. Enthaltene Widersprüche beziehen sich teilweise nicht auf planungsrechtliche Sachverhalte (Abwasserproblematik) bzw. betreffen öffentliche Bedarfe (z.B. Geltungsbereich, Verkehrserschließung, Wohnungsversorgung). Das Ergebnis der Abwägung und die Stellungnahmen der Stadt sind bereits in die Offenlagefassung (20.03.2001) eingearbeitet worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 30.05.2001 den Bebauungsplan-Entwurf und den Entwurf der Begründung gebilligt und die Offenlage beschlossen (**Auslegungsbeschluss**).

Die **öffentliche Auslegung** erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt-Nr. 11/2001 am 20.06.2001 in der Zeit vom 02.07.2001 bis einschließlich 03.08.2001. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Durchführung der Offenlage in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgetragen bzw. schriftlich zur Kenntnis gegeben worden. Die zur Offenlage eingegangenen Anregungen und Hinweise von Trägern öffentlicher Belange wurden in der Abwägung geprüft, gewichtet und abgewogen (siehe Anlage zum Satzungsbeschluss). Planänderungen sind nicht erforderlich. Es sind auf Grund der Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 12.07.2001 inhaltliche Ergänzungen der Begründung vorgenommen worden.

Die Änderung des Gesetzes über die **Umweltverträglichkeit** nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens (03.08.2001) machte es erforderlich, die Frage zu klären, ob nach § 3 b bis 3 f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit eine Notwendigkeit zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde mit Schreiben vom 27.09.2001 mitgeteilt, dass die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3a UVP-Gesetz wegen der fehlenden Erheblichkeit des Vorhabens nicht besteht. Einwände dagegen wurden nicht vorgebracht.

Aus der Tatsache, dass sich der Vorhabenträger auf Grund der allgemeinen Wirtschaftslage nicht in der Lage sieht, das beabsichtigte städtebauliche Konzept mit Ketten- und Reihenhäusern umzusetzen und weiterhin die Realisierung abschnittsweise vornehmen muß, ergab sich das Erfordernis einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vorwiegend südlich der Planstraße C2. Daher soll am 31.03.2004 ein 2. Offenlagebeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus herbeigeführt werden. Parallel dazu erfolgt eine nochmalige Beteiligung der TÖB/Ämter und Gemeinden.

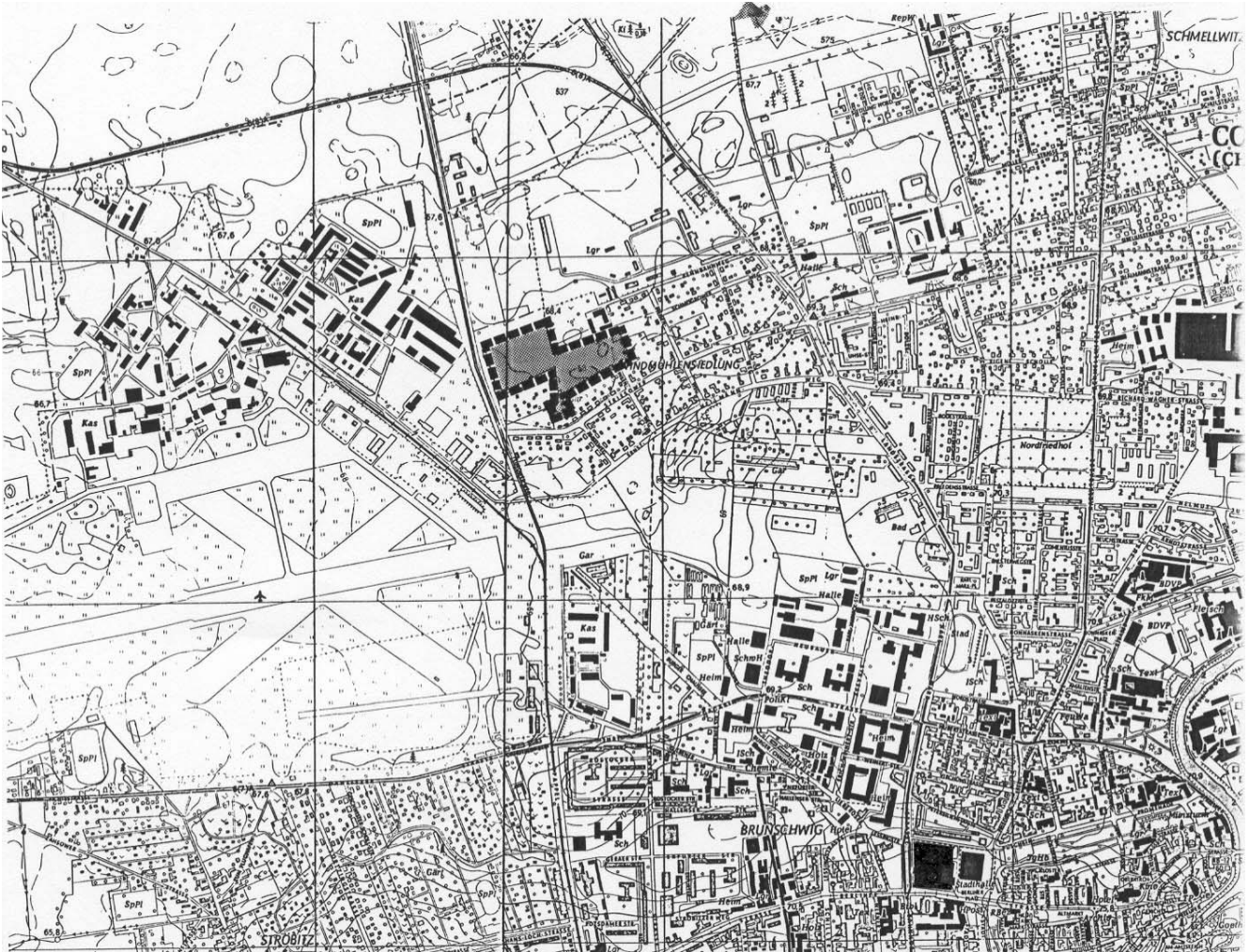
2.0 Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes

2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Lage zur Innenstadt

Das Bebauungsplangebiet liegt nordwestlich der Innenstadt von Cottbus im Stadtgebiet Windmühlensiedlung. Bis zur Innenstadt (Altmarkt) sind es ca. 2,2 km Luftlinie.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 20 000



Anbindung an das Straßennetz

Die Plangebietsfläche ist über die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen Fehrower Weg und Finkenweg (über den Striesower Weg) öffentlich und übergebietsmäßig angebunden. Diese Straßenverkehrsflächen sind öffentlich gewidmet und bieten eine ausreichende äußere Verkehrserschließung (3 Anbindungspunkte) für die erwartete Neubebauung.

Grenzen des Geltungsbereiches / angrenzende Grundstücke (Stand 1999)

Das Bebauungsplangebiet grenzt im **Norden** an die Flurstücke:

Flur 38	115/3	Waldsaum/ Kleingartenanlage
	121/11	Gewerbegrundstück Fa. Groß
	121/10	Rennbahnweg - öffentliche Straße -
	121/8, 121/9, 124/2, 124/5	Gewerbegrundstück Fa. Kopf
	124/4 und 125/5	Wohngrundstück
Flur 67	38/10	Wohngrundstück

Für den nördlich angrenzenden Bereich (teilweise überlappend) hat die Stadt Cottbus bereits ein Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Sielower Landstraße - West Nr. N 38/23 eingeleitet. Der Bebauungsplan ist nicht rechtskräftig.
Der südliche Teil (Flurstück 119/1, 119/2, 121/10 -Trennstück-, 121/12 und 180 -Trennstück-) dieses Bebauungsplans wird im Rahmen dieser Bebauungsplanung geändert beplant. Damit soll die reale Lage der existierenden TELEKOM-Straße als planungsrechtlich gesicherte öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Im **Osten** schließen sich folgende Nachbargrundstücke an:

Flur 67	181	Grabeland
	97/1	Wohngrundstück mit Gewerbe
	97/2	Wohngrundstück

Im **Süden** befinden sich eine Reihe gleichartig genutzter Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke mit großen Nutzgärten. Im Einzelnen sind folgende bebauten Grundstücke Nachbarn:

Flur 46	2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17/1, 17/2 und 18/12	alles Wohngrundstücke
---------	--	-----------------------

Im **Westen** grenzt an das Bebauungsplangebiet an:

Flur 38	Flurstück 123/8 (teilweise)	Kleingartenanlage
---------	-----------------------------	-------------------

sowie die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Albert-Zimmermann-Kaserne, der den Fehrower Weg als gesamte Straßenverkehrsfläche (Flurstück 180 -noch zu bildendes Trennstück- Erweiterungsfäche Fehrower Weg) beplant.

Größe des Geltungsbereiches

Die Plangebietsfläche hat eine Gesamtgröße von 68.869 m². Davon sind zur Zeit bereits

- ca. 1.520 m² Flurstücksflächen baulich
- ca. 3.816 m² Flurstücksflächen gartenbaulich und
- ca. 1.429 m² als Fahrbahn -Privatstraße-

genutzt.

Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) befinden sich folgende Flurstücke bzw. Trennstücke von Flurstücken der Gemeinde Cottbus Gemarkung Cottbus-Brunschwig:

Flur 38		Eigentümer (Stand 1999)
Flurstück 119/1 (tw. außer Fehrower Weg)	17.951 m ²	Bundesvermögensamt (Eigentumszuordnung durch die Stadt angestrebt)
Flurstück 119/2	15 m ²	EdV Rechtsträger VEB KWV Cottbus
Flurstück 121/10 - Trennstück Rennbahnweg -	200 m ²	Stadt Cottbus
Flurstück 121/12	709 m ²	Stadt Cottbus
Flurstück 123/8 (tw. außer Kleingartenanlage)	1.559 m ²	Stadt Cottbus
Flurstück 125/4	484 m ²	Stadt Cottbus
Flurstück 178	8.684 m ²	privat
Flurstück 179	6.061 m ²	privat
Flurstück 180 (teilweise)	5.436 m ²	Stadt Cottbus
Flurstück 181	2.839 m ²	privat
Flurstück 182	7.880 m ²	privat
Flurstück 184	477 m ²	privat
Flurstück 185	6.186 m ²	Stadt Cottbus
Flur 46		
Flurstück 1 Finkenweg	923 m ²	Stadt Cottbus
Flurstück 17/3	6.468 m ²	Bundesvermögensamt
Flur 67		
Flurstück 181 (teilweise)	2.831 m ²	Stadt Cottbus
Flurstück 182	66 m ²	privat

2.2. Beschreibung des Bestandes

2.2.1. Nutzung

Innergebietlich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zur Zeit

1.520 m ²	Flurstücksteilflächen mit baulicher Nutzung (Garagenfläche)
2.352 m ²	Flurstücksteilflächen zur Verkehrserschließung
2.529 m ²	Flurstücksteilflächen mit Baumbestand
3.848 m ²	Flurstücksflächen mit gartenbaulicher Nutzung (Hausgarten/ Kleingarten/ Grabeland)
und 58.620 m ²	Ödlandflächen, Feldwegeflächen bzw. mit ackerbaulicher Nutzung.

Gebäude und durch bauliche Anlagen genutzte Flächen ergeben insgesamt eine zur Zeit überbaute Fläche von 396 m².

Es werden durch die Bebauungsplanung veränderte Nutzungen für die mit sehr kleinen (ehemaligen) Garagen, zumeist in Leichtbauweise, bebaute Fläche im Süden beabsichtigt. Zur Zeit stellt sich die ungeordnete Garagenfläche als verwahrlost und nur sehr gering genutzt dar.

Teilflächen des Flurstückes 181 der Flur 67 (Grabeland) werden in Anspruch genommen und zu Wohnbauland entwickelt.

Die Privatstraße der TELEKOM AG ist keine öffentlich gewidmete Straße.

Eine Herstellung der Straßenlage „verlängerter Rennbahnweg“ gemäß Entwurf der Gewerbegebietsbebauungsplanung (Nr. N 38/23) wird als wirtschaftlich unsinnig angesehen. Daher hat die Stadt als Vorgabe für diese Bebauungsplanung die Neubepanung der Flurstücke 119/1, 119/, 121/10 und 121/12 zur Sicherung eines verlängerten Rennbahnweges unter Nutzung der Lage der vorhandenen TELEKOM-Straße formuliert.

Durch den geänderten Verlauf wird die Zielsetzung, die dem Bebauungsplan Gewerbegebiet Sielower Landstr. –West- (N/38/23) zu Grunde lag, in diesem Teil durch das hier beplante Gebiet (Überlappung) korrigiert.

Im Grünordnungsplan (GOP) mit integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung (Stand November 2000) sind im Rahmen der Zustandserfassung Aussagen zur gegenwärtigen Situation der Flächen getroffen.

In der Nachbarschaft

Die angrenzende Nachbarschaft stellt sich in ihren baulichen Nutzungen vielfältig dar (siehe Abschnitt 2.1), obwohl zur Zeit die Wohnnutzung südlich und teilweise östlich überwiegt. Zukünftig muss man aber davon ausgehen, dass an die Plangebietsfläche angrenzend, neben bereits nördlich vorhandenen, nicht störenden Gewerbenutzungen auch im westlicher liegenden Bereich gemischte Nutzungsstrukturen entstehen werden.

Nach dem Maß derzeitiger Nutzung trägt die Nachbarschaft auf Grund der Grundstücksstrukturen Züge von Kleinsiedlungsgebieten. Die Wohnanlagen jüngerer Zeit (Striesower Weg 1 - 10) sind eher dem Gebietstyp Reines Wohngebiet zuzuordnen.

Im Norden grenzen Gewerbeflächen einer Firma für Heizungs- und Klimatechnik und weitere bebaute und zu Wohn-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Verwaltungszwecken genutzte Flächen mittelbar an das Plangebiet an. Die Flurstücke 124/5 und 121/8 sind gewerbliche Lagerflächen eines mittelständigen Unternehmens, die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (SVV-Beschluß VI-22-18/91) entstanden sind. Eine 3,5 m hohe, massive Einfriedungsmauer auf dem Grundstück schützt das entstehende Gebiet WA 4.2 (Flur 38/ Flst. 181) vor Beeinträchtigungen.

Östlich angrenzend befinden sich Grabelandflächen. Besondere Aufmerksamkeit verlangt die in ca. 100 m Entfernung liegende Fläche der Meßstation des Deutschen Wetterdienstes (DWD). Dazu sind im Abschnitt 2.8 im Einzelnen die Randbedingungen erfaßt.

Im Süden befinden sich bereits für Wohnzwecke genutzte Grundstücke. Insbesondere die Gebäude Striesower Weg 11 - 22 prägen den Charakter. Die Doppelhäuser sind 2-geschossig mit Walmdächern. Diese weisen eine Dachneigung von ca. 40 Grad auf und besitzen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster.

Im Westen befindet sich eine Kleingartenanlage („Heiterer Blick“). Die Flächen bleiben planungsrechtlich unverändert. Es bietet sich die Möglichkeit einer Erweiterung der Kleingartenanlage im südlich angrenzenden Bereich außerhalb der Bebauungsplanung an. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich mit der laufenden Bebauungsplanung Albert-Zimmermann-Kaserne (vormals F.I.T.Z. bzw. CIC) eine Baulandausweisung im laufenden Verfahren. Die Planung hat die Reife Offenlage und sieht Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen vor.

2.2.2. Gestalt

Die vorhandene **Nachbarbebauung** ist in den Hauptbebauungen ein- bzw. zweigeschossig. Garagen und Nebengebäude sind eingeschossig.

Die **Traufhöhen** sind unterschiedlich hoch und liegen zwischen ca. 3,5 m und ca. 6,5 m über Gelände, wobei eine städtebauliche Ordnung ableitbar ist.

Die **Firsthöhen** der Einzelhäuser liegen bei ca. 8 m. Die Firsthöhen der Doppelhäuser liegen ca. 10 m über Gelände.

In der Nachbarschaft ist eine offene **Bauweise** mit Einzelhäusern bzw. mit Doppelhäusern vorzufinden. Einseitige Grenzbebauungen befinden sich besonders in den rückwärtigen Grundstücksteilen und dienen Nebenanlagen und Nebenfunktionen. Teilweise stehen die Gewerbebauten der Fa. Kopf auf der Grundstücksgrenze.

Die **Dächer** der Hauptgebäude sind unterschiedlich geneigt. Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer vorzufinden. Vereinzelt sind Krüppelwalmdächer vorhanden.

Nebengebäude haben Sattel- oder Pultdächer bzw. besitzen Flachdächer.

Die Firstrichtungen am Striesower Weg sind regelmäßig straßenparallel. Die Hauptgebäude am Finkenweg stehen mit dem Giebel zur Straße.

Die Materialien der Dachdeckung waren ursprünglich relativ einheitlich (besonders Striesower Weg). Neueindeckungen und Neubebauungen haben eventuelle Gestaltungsprinzipien verlassen. Vielfältiger, doch im Wesentlichen ziegelfarbig erscheint die Dachlandschaft heute.

Ein Vereinheitlichungsprinzip für die gesamte Neubebauung lässt sich nur schwer ableiten.

2.2.3. Geologische und hydrologische Situation

Das **Geländerelief** ist weitgehend eben. Die **Höhenunterschiede** liegen zwischen 68,0 m ü. HN und 68,9 ü. HN, wobei das Gelände im nördlichen Teil tiefer liegt.

Baugrunduntersuchungen haben versickerungsfähige Bodenschichtungen ergeben. Die **Grundwasser**horizonte sollten zwischen 66 und 67 m ü. HN (ca. 1 - 2 m unter Gelände) liegen.

Das Planungsgebiet besitzt einen sehr hohen Anteil unversiegelter Flächen mit einzelnen Beständen an Bäumen und Strauchgruppen (siehe Grünordnungsplanung). Weitergehende Erfassungen und Bewertungen des Bodens erfolgen im Rahmen der Grünordnung und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

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

2.2.4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes sind keine Denkmale und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vorhanden (Stellungnahmen der UDB vom 22.11.2000 und des BLDAM vom 14.12.2000).

Obwohl Bodendenkmale bisher nicht bekannt sind, muss immer damit gerechnet werden, dass bei Erdarbeiten **Funde von archäologischer Bedeutung** gemacht werden. Daher erfolgen nachrichtliche Übernahmen aus dem Denkmalschutzgesetz.

2.3. Verkehrs- und versorgungstechnische Randbedingungen

2.3.1. Äußere verkehrstechnische Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet bereits durch den Stich Finkenweg und den Fehrower Weg übergebietlich angeschlossen. Die derzeitigen Fahrflächengröße (Breite öffentlicher Raum) der äußeren Erschließungsstraßen reichen aus, um den durch Neubebauung zusätzlich entstehenden Verkehr aufzunehmen.

Das Planungsgebiet wird von Außen durch die folgenden öffentliche Verkehrsanlagen erschlossen:

Fehrower Weg

Der Fehrower Weg stellt die **übergebietliche Verbindung** des Plangebietes in südlicher Richtung zur BTU und in nördlicher Richtung zur Burger Chaussee her.

Das gegenwärtige Nutzungsprofil stellt sich so dar:

Maßgebende Funktion	Verbindungsfunktion
Verkehrsaufkommen	nicht bekannt
Straßenkategorie	D IV
Möglicher Begegnungsfall bei B = 5,0 m	Lkw/ Pkw
Verkehrliche Regelung	keine

Durch den Bebauungsplan Alber-Zimmermann-Kaserne (ehemals F.I.T.Z./ CIC) erhält der Fehrower Weg eine neue Bedeutung für die Verkehrsabwicklung des westlich entstehenden Gewerbegebietes. Er dient als Zubringer vom Nordring und der BTU.

Für die Lärmvorsorge im Rahmen des hier begründeten Bebauungsplanverfahrens war die Variante 5 nach Prognose Trend 2010 mit dem Ansatz „geschlossener Stadtring, West- und Ostumgehung, Ost-West-Straße und Trennung zwischen Fehrower Weg und E.-Heilmann-Weg und Nordring/ Pappelallee/ Burger Chaussee“ als verkehrsplanerische Vorgabe anzuhalten.

Daraus ergibt sich als Belastungsansatz für die Lärmvorsorge:

Maßgebende Funktion	Verbindungsfunktion (ohne Grundstücksanschlüsse)
Geplante Straßenkategorie nach EAE 85/95	D IV
Prognose Verkehrsaufkommen	820 Kfz/d
Anteil Lkw-Verkehr	90 Kfz/d (Anteil 11 %)

Finkenweg

Der Finkenweg stellt die Anbindung an den Striesower Weg und über diesen in Richtung Osten (Nordrand-Stadtteil Schmellwitz) her.

Sein gegenwärtiges Nutzungsprofil stellt sich so dar:

Maßgebende Funktion	Erschließung/ Aufenthalt
Straßenkategorie	E V
Möglicher Begegnungsfall	Lkw/ Pkw
Verkehrliche Regelung	keine

Das zukünftige Nutzungsprofil wurde protokollarisch vom Stadtplanungsamt Abt. Verkehrsplanung/ Stadttechnik wie folgt bestätigt:

Maßgebende Funktion	Erschließung
Straßenkategorie	D V – Anliegerstraße mit
Erschließungsfunktion-	(3 cm Bord zum Gehweg)
Straßentyp nach EAE 85/95	AS 3 (Fahrbahn 4,75 m breit)
Möglicher Begegnungsfall	Lkw/Pkw (Lkw/ Lkw bei Bordüberfahrt)

Das Plangebiet hat einen Anschluß an den **ÖPNV** am E.- Heilmann - Weg (Buslinie).

Rennbahnweg

Der Rennbahnweg stellt bei Anbindung der nördlichen Teilbereiche eine Möglichkeit der Verbindung zur Sielower Landstraße her. Die begrenzte Ausbaufähigkeit (Breite) läßt zukünftig keine Höherklassifizierung zu.

Sein gegenwärtiges Nutzungsprofil stellt sich auch als Planungsziel dar:

Maßgebende Funktion	Erschließung
Straßenkategorie	D V - Anliegerstraße mit Erschließungsfunktion-
Möglicher Begegnungsfall bei B = 5,0 m	Lkw/ Pkw
Verkehrliche Regelung	keine

Verlängerter Rennbahnweg (TELEKOM-Straße)

Der Rennbahnweg ist in den Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans nicht ausgebaut. Er endet an der Grundstückszufahrt der Gewerbeflächen Fa. Groß und Fa. Kopf. Eine Verbindung zur privat errichteten, befristet genehmigten TELEKOM-Straße ist ohne Ausbau und Widmung entstanden. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anbindung der neuen Wohnbauflächen ist die Realisierung der Straßenanbindung mit entsprechendem Ausbaustandard nicht zwingend notwendig.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Verkehrsanlage und die Weiternutzung der vorhandenen Teile geschaffen. Die Planumsetzung ist im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohnungsbaustandortes in der Folge zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuklären.

Mit Schreiben des Stadtplanungsamtes Abt. Verkehrsplanung/ Stadttechnik vom 19.10.2000 hat sich geklärt, dass das nachfolgend aufgeführte Querprofil verlängerter Rennbahnweg den Vorstellungen der Stadt nicht widerspricht. Folgendes Querprofil wird für die vorhandene TELEKOM-Straße/ Verlängerung Rennbahnweg angehalten:

ca.	14 m	Öffentliche Grünfläche
		REGELQUERSCHNITT
≥	2,75 m	Muldenbereich (Regenwasserversickerung)
	5,50 m	Fahrbahn
	0,75 m	Sicherheitsstreifen
	1,50 m	Gehweg
	4,75 m	Verkehrsbegleitgrün

2.3.2. Äußere Ver- und Entsorgung

Bisher ist eine ausreichende Ver- und Entsorgung für die neu ausgewiesenen Bauflächen nicht gegeben.

Trinkwasser

Das Gebiet wird von trinkwasserversorgten Bereichen tangiert. Im Finkenweg befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 90 Pe.

Schmutzwasser

Das Gebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen.

Regenwasser

Zur Zeit wird das anfallende Regenwasser weder in offenen noch in geschlossenen Systemen gesammelt.

Fernwärme

Es befinden sich keine Versorgungsanlagen im Plangebiet. Ein Anschluß an das städtische Fernwärmenetz ist nicht vorgeschrieben. Ein Satzungsgebiet mit Anschlußzwang endet am Rennbahnweg.

Gas

Am Planungsgebiet liegen ND-Gasleitungen der Gas-Versorgungsbetriebe Cottbus GmbH an.

Elektroenergie

Die Voraussetzung für eine Gebietsversorgung sind gegeben.

Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung ist nur im bebauten Teilbereich gegeben.

2.3.3. Park- und Stellplätze

Da es sich um die Neuerschließung von Baulandflächen handelt, sind öffentliche Stellplätze und Stellplätze auf Grundstücken im bisherigen Öd- und Gartenlandbereich planmäßig nicht vorhanden.

Spuren der Befahrungen deuten daraufhin, dass in der Realität eine Nutzung der Ödlandflächen aber zum Abstellen von Pkw und als rückwärtige Zweitanfahrt der Gewerbe- und Wohngrundstücke am Rennbahnweg erfolgt.

2.4. Soziale Infrastruktur

Die vorhandenen Angebote an Kindertagesstätten, Schulen, medizinischen Einrichtungen und Einrichtungen der Jugend- und Altenfürsorge in den Einrichtungen der Stadtteile Brunschwig, Schmellwitz und Ströbitz und im Bereich der Universität haben ausreichende Kapazitäten, um die durch den Zuwachs von maximal 105 Wohnungen mit insgesamt bis zu 315 Einwohnern entstehenden Bedarfszunahmen abzudecken.

Die Wegeverbindungen sind über das Straßen- und Radwegenetz ausreichend ausgebaut.

2.5. Materielle Versorgung und Dienstleistung

Die im Norden der Stadt konzentriert vorhandenen Einkaufs- und Dienstleistungsstätten (Cottbus-Center) befinden sich in einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie und sind über das vorhandene Straßennetz und mit der Anbindung an den Rennbahnweg auch unmittelbar und gut erreichbar.

Die Einrichtungen decken den Tages-, den Wochen- und in einzelnen Sortimenten auch den aperiodischen Bedarf grundlegend ab.

Einrichtungen der Schank- und Speisewirtschaft und nichtstörende Handwerksbetriebe sind im benachbarten Bereich der Windmühlen- und Vogelsiedlung vorhanden.

2.6. Landschaftliche Einordnung und Belange der Umwelt und Natur

Die Bebauungsplanung ist im Umweltsinne ein Städtebauprojekt für sonstige Anlagen (siehe Punkt 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird erforderlich, wenn eine Grundfläche von 100.000 m² erreicht wird. Für Vorhaben von 20.000 bis 100.000 m² Grundfläche ist eine Vorprüfung gemäß § 3a des UVP-Gesetzes durchzuführen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Notwendigkeit zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3a UVP-Gesetz festgestellt.

Im Grünordnungsplan (GOP) mit integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung (November 2000) sind im Rahmen der Zustandserfassung Aussagen zur Situation getroffen.

Der wesentliche Teil des Plangebietes wurde in der zurückliegenden Zeit ackerbaulich genutzt bzw. liegt brach. Weitere detaillierte Aussagen sind der Grünordnungsplanung zu entnehmen.

Belange des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der vorhandenen Siedlungsflächen des Stadtgebietes Windmühlensiedlung. Das Umfeld wird im Norden von den Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Sielower Landstraße sowie von Kleingartenanlagen bestimmt. Westlich grenzen noch weitestgehend von Bebauung freie Flächen an.

Im Süden sind bebaute Grundstücke und Gartenanlagen vorhanden.

Im Osten des Plangebietes sind Grabelandflächen zu finden.

Belange der Forstwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Waldfläche.

Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart und deren formale und finanzielle Abwicklung ist im Rahmen der Bebauungsplanung nicht beabsichtigt.

2.7. Schallschutz und Altlasten

Fluglärm

Der südwestlich des Plangebietes liegende Flugplatz der Bundeswehr (Beginn Rollfeld ca. 500 m Luftlinie) und der ausgeübte militärische und teilweise zivile Flugbetrieb haben Auswirkungen auf die neu geplante Wohnnutzung.

Die südliche Plangeietsgrenze hat einen Abstand von ca. 800 m zum Zentrum der Rollbahn.

Die Wehrbereichsverwaltung VII hat in einer frühzeitigen Anfrage im Schreiben vom 03.01.2000 zu den tatsächlichen Emissionen und zu den Flugbewegungen keine aktuellen Aussagen getroffen.

Sie weist aber daraufhin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die von Emissionen ausgehen, nicht anerkannt werden.

Gemäß DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau werden für Wohngebiete folgende Orientierungswerte als Anhalt angegeben:

	Reines Wohngebiet (WR) in dB(A)	Allgemeines Wohngebiet (WA) in dB(A)
Tag	50	55
Nacht	35	40

Da keine aktuellen Beurteilungsgrundlagen zum Fluglärm vorliegen, wird im Rahmen dieser Begründung von den Annahmen aus der zurückliegenden Zeit (Bebauungsplanverfahren und Gutachten gleicher Problematik) ausgegangen.

1995 wurden vom Landesumweltamt Brandenburg ASt Frankfurt/O. Beurteilungen und Prognosen für die vom militärischen und zivilen Flugbetrieb ausgehenden Emissionen getroffen (Stellungnahme vom 29.06.1995 Ref. I7-F/AI).

Als reguläre Flugbetriebszeiten für eine militärische und zivile Nutzung wird die Zeit Montag - Freitag jeweils 8.00 - 19.00 Uhr empfohlen. Der reguläre militärische Flugbetrieb erstreckt sich nur zwischen Oktober und März dienstags oder donnerstags auf Zeiten zwischen 8.00 und 22.00 Uhr.

Als Szenarium (Anlage 10 zur Stellungnahme) sind in der Beurteilung des Fluglärms die gegebene Flugsituation mit militärisch 15.000 Flugbewegungen pro Jahr (davon 90% durch leichte Hubschrauber) und durch zivile Nutzer 2.800 Flugbewegungen pro Jahr

angenommen und der Einfluß auf die angrenzenden Gebiete, insbesondere Vogel- und Windmühlensiedlung berechnet worden.

Die neu entwickelten Wohnbauflächen liegen unterhalb der 55 dB(A) - Isophone und damit ist der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten. Bei Ausweisung eines Reinen Wohngebiets (WR) wäre die Orientierung der DIN 18005 um bis zu 5,5 dB (A) überschritten.

Straßenverkehrslärm

Gemäß § 2 Abs. 2 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sind die folgenden Immissionsrichtwerte (IRW) einzuhalten:

Allgemeines Wohngebiet

tags	59 dB(A)
nachts	49 dB(A)

Straßenverkehrslärm mit Auswirkungen auf die Wohnbebauung kann von der zukünftigen Belastung des Fehrower Weges als Verbindungsstraße ausgehen. Daher wurde der Schallschutzbelang in die Planung und Abwägung eingestellt.

Ausgangspunkt der Ermittlung zukünftiger Lärmbelastung ist die Prognosebelastung des Teilstückes Fehrower Weg, die durch das Stadtplanungsamt Abt. Verkehr und Stadttechnik vorgegeben wurde (vgl. Abschnitt 2.3.1.). Es wird als verkehrliche Regelung angenommen:

50 km/h ohne Lichtzeichenanlagen
nicht geriffelter Asphaltbelag

Folgende **Beurteilungspegel L_r** werden nach der Berechnung gemäß Verkehrslärmschutzverordnung an den nächstgelegenen Nachweisorten zu erwarten sein:

		WA 1	WA 2.1	WA 3.1
Tag	L_{r,T}	55,9 dB(A)	56,0 dB(A)	56,0 dB(A)
Nacht	L_{r,N}	48,9 dB(A)	49,0 dB(A)	49,0 dB(A)

Die Berechnung der Lärmbelastung zeigt, dass an den Nachweisorten keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte eintritt. Planungsrechtliche Lärmvorsorgemaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Gewerblicher Lärm

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der TÖB ist ein Vorschlag des Amtes für Immissionsschutz in der Stellungnahme vom 18.12.2000 zur Nutzungsfestsetzung des Flurstückes 181 als Abstandsr Grünfläche eingegangen.

Dies ist in die Abwägung eingestellt worden. Die vorhandene gewerbliche Nutzung auf den Flurstücken 121/4, 121/8, 124/5, 124/2 u.a. wurde hinsichtlich der tatsächlich auftretenden Störwirkung überprüft. Die Entwicklung des Gewerbes ist als Heizungs- und Klimatechnikgewerbe ein Handwerk, dessen Erweiterung auf der Basis der Vorhaben- und Erschließungsplan-Satzung VI-22-18/91 erfolgte. Es handelt sich um kein störendes Gewerbe. Ein Lärmschutzabstand zu Wohnnutzungen ist nach den geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht begründbar.

Die Stellungnahme der Stadt Cottbus bezieht den Vorschlag zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in die Abwägung ein. Es gibt keinen Grund zur Erweiterung des bereits vorgesehenen Angebotes an öffentlichen

Grünflächen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind keine Belange vorgebracht worden, die Schallschutzbedenken mit dem Immissionsschutzrecht begründen.

Es wird festgestellt, dass zum Schutz der in Aussicht stehenden wohnbaulichen Nutzung des Flurstückes 181 das Gewerbegrundstück überdurchschnittlich schall- und einsichtschützend eingefriedet ist.

Alle Wirkungen des gewerblichen Nachbarn auf das potentielle Bauland sind real abschätzbar. Ein Verkennen der tatsächlichen Wirkungen oder eine für die hier vorbereitete wohnbauliche Nutzung des Flurstückes 181 nachteilige Entwicklung des Gewerbes sind aus vorgenannten Gründen nicht möglich.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen oder mit Hausmüllverkipfung belastete Böden sind nicht bekannt (Stellungnahme LUA vom 08.12.2000).

2.8 Umgebungsbereich der Wetterstation Meisenweg des DWD

Die Wetterstation Cottbus des Deutschen Wetterdienstes befindet sich seit dem 01.11.1966 am Standort Meisenweg 9. Die Bebauungsplanung tangiert das Messfeld in einer Entfernung unter 100 m (WA 6).

Der DWD hat in einer frühzeitig abgeforderten Stellungnahme vom 08.02.2000 die Bedeutung des Standortes und den Wert der bisherigen Messreihe hervorgehoben und auf planungsbedingte Einflüsse aufmerksam gemacht. Die Gewährleistung der international durch die Weltorganisation für Meteorologie (WMO) vorgegebenen Standortbedingungen stellt sich als wichtiger Belang dar.

Daher wurden erste Planungsgedanken verworfen und der Bebauungsplan so entwickelt, dass den nachfolgenden Bedingungen entsprochen ist:

- keine markante Änderung der Flächennutzung im Umkreis von 100 m, zumindest ein Verzicht auf Bebauung/ Bepflanzung in der 50 m- Zone um den Windmast
- Höhenbeschränkung für eine Einzelhausbebauung oder große Bäume auf 1/10-tel des Abstandes zum Windmast
- Höhenbeschränkung für breite Hindernisse oder dichte Gehölze auf 1/15-tel des Abstandes zum Windmast
- keine Beschattung des Messfeldes
- keine alleearartige Bepflanzung in der Nähe des Messfeldes
- keine großflächige Versiegelung von Parkplatz- und Lagerflächen in einem Umkreis bis zu 500 m
- keine großflächige Bewässerung / Beregnung in einem Umkreis bis zu 500 m

Grundsätzlich verfolgt daher die Bebauungsplanung auch das Ziel, eine nachteilige Standortveränderung hinsichtlich Durchlüftung, Strahlungsbilanz und Windmessung nicht vorzubereiten. Diesbezüglich sind die zeichnerischen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur überbaubaren Grundfläche sowie die textlichen Einschränkungen (A 2.2 und A 3.2) wie auch die Festsetzungen aus der Grünordnungsplanung i.V. mit der textlichen Festsetzung A 4.1 und 4.3) begründet.

Die Stellungnahme des DWD vom 15.12.2000 stellt fest, „dass die Belange des DWD weitestgehend Berücksichtigung finden.“ Die Stellungnahme vom 19.07.2001 weist aus, dass es keine Einwände zum Offenlage-Entwurf gibt.

3.0 Übergeordnete und angrenzende Planungen

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das Stadtgebiet Windmühlensiedlung ist Teil der nordwestlich an die Innenstadt anschließenden, bereits seit den 20er Jahren bestehenden Siedlungsbereiche der Gemarkung Brunschwig in der Stadt Cottbus.

Die Stadt Cottbus ist das Oberzentrum in der Region Lausitz-Spreewald. Davon abgeleitet, hat die Stadt ein bedarfsentsprechendes Angebot an Siedlungsflächen bereitzustellen.

Das Plangebiet stellt ein Siedlungsflächenpotential dar, das die vorhandene Bebauung der Windmühlensiedlung abrundet. Die Flächenentwicklung trägt dazu bei, Siedlungsangebote zu schaffen, die der weiteren Abwanderung von Einwohnern ins Umland des Oberzentrums entgegenwirken.

Die Planung steht in **Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung** und Landesplanung des Landes Brandenburg, so dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepaßt ist (Reg.-Nr. GL 7 - 0065/2000), was auch in der Stellungnahme zum Entwurf vom 30.10.2000 (05.12.2000) bestätigt ist.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplanentwurf der Region Lausitz-Spreewald ist der Planbereich Bestandteil der Siedlungsflächendarstellung.

Grundsätze und Ziele der Regionalplanung sind nicht verletzt.

3.3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Cottbus hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der FNP stellt für den Bereich Wohnbauflächen dar. Danach stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Entwicklungszielen der Stadt überein. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist hinreichend entsprochen.

3.4. Bebauungsplanung Sielower Landstraße - West

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Sielower Landstraße – West wird im Rahmen eines laufenden Verfahrens (nicht rechtskräftig) in den erfaßten Teilen seiner gewerblichen Flächen, der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Lage der in einer Breite von 16,5 m festgesetzten Verlängerung des Rennbahnweges planerisch modifiziert festgesetzt.

Der entscheidende Grund für diese teilweise Neubepanung liegt in der Aussage der städtischen Verkehrsplanung, dass „eine Verlegung der TELEKOM-Straße in Richtung Süden nicht vertretbar“ ist (Aktenvermerk der Abstimmung vom 28.02.2000).

3.5. Vorhaben- und Erschließungsplan

„Betriebserweiterung Firma Kopf GmbH, Rennbahnweg 9“

Für den nördlich angrenzenden Bereich (Flurstücke 121/8, 124/5) sowie das inzwischen mit einem Einzelhaus bebaute Wohngrundstück (Flurstücke 38/10, 124/4, 125/5) hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.06.1991 einen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen (VI-22-18/91). Dieser regelt u.a. die Nutzung der Erweiterungsfläche (Flurstücke 121/8, 124/5) des am 01.07.1990 reprivatisierten Handwerksbetriebes für Klima- und Lüftungstechnik .

3.6. Bebauungsplan Albert-Zimmermann-Kaserne

Für den westlich angrenzenden Bereich (Fehrower Weg und westlicher gelegene Flurstücke) hat die Stadtverordnetenversammlung am 29.05.2002 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Albert-Zimmermann-Kaserne beschlossen.

Dieser Bebauungsplan setzt u.a. die notwendige verkehrlichen Erschließung des Plangebiets von Westen (Fehrower Weg) fest und begrenzt die von den Gewerbegebieten ausgehenden Immissionen zum Schutz der Wohnbebauung östlich des Fehrower Weges.

4.0 Städtebaulicher Entwurf

4.1. Bauliche Nutzung

Die Bebauungsplanung soll Möglichkeiten zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eröffnen. Nebenanlagen für siedlungstypische Grundstücksnutzungen, wie Swimmingpool, Geräteschuppen und Heimwerkerwerkstatt u.ä. sind zugelassen.

Eingeschränkt ermöglicht der Bebauungsplan außerdem einige der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen **Nichtwohnnutzungen** in allgemeinen Wohngebieten.

Nördlich vom Rennbahnweg in Nachbarschaft zum Gewerbegrundstück der Fa. Groß wird für die verbliebene Restfläche eine Nutzung im Rahmen der Zulässigkeit nach § 6 BauNVO (Mischgebiet) vorbereitet.

4.2. Gestaltung (siehe Beiplan Städtebauliches Gestaltungskonzept)

Die Struktur der Bebauung und Erschließung orientiert sich in den südwestlichen Randbereichen am typischen Bild von Einfamilienhaussiedlungen in lockerer, straßenbegleitender **Einzelhausbebauung**.

Die Festsetzung der WA-Gebiete erfolgt zielgerichtet auf das herkömmliche Bild vom „Eigenheim“. Das Gebiet **WA 6** ermöglicht neben den Einzelhausbebauungen auch **Doppelhäuser**.

Die **straßenseitigen Gebäudefluchten** werden in den Straßenräumen durch Baulinien fixiert, um ein ausgewogenes, siedlungsartiges Verhältnis von Breite zu Höhe des Straßenraumes (ca. 1 : 4) zu erhalten und auf der straßenabgewandten Grundstücksfläche noch genügend Gartenfreiraum zur abgeschirmten Erholung zu erhalten.

Es wird eine Bebauung mit **zweigeschossigen Gebäuden** angestrebt. Die maximalen **Tauf- und Firsthöhen** werden zur Einhaltung der im Bauschutzbereich des Flugplatzes bestehenden Bauhöhenbeschränkungen und zur Einfügung in die vorhandenen Bauhöhenverhältnisse festgesetzt.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen lassen verschiedene **Dachformen und Dachneigungen** zu.

Bei der Gestaltung des straßenseitigen Freiraumes wird ein hohes Maß von harmonischem Übergang zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitigen Grundstücksfreiflächen angestrebt. Daher sind Einschränkungen bei der Gestaltung der Grundstückseinfriedungen getroffen (siehe Abschnitt 7.2).

Es sollte im Rahmen der späteren Straßenbauplanung eine sparsame **Dimensionierung der versiegelten Fahrflächen** vorgenommen werden. Orientierung geben die **Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)** und die **Brandenburgischen Empfehlungen für die Anlage von verkehrssicheren, ortstypischen, anwohnergerechten und kostensparenden Erschließungsstraßen (BEATE)** des Ministers aus dem Jahre 1994.

4.3. Innergebietliche Erschließung und Versorgung

4.3.1 Verkehrserschließung

Unter Beachtung der ökologischen Ansätze und entsprechend der Verkehrsbedürfnisse der zukünftigen Anlieger sind im Bebauungsplan als Dimensionierungsgrundlage des öffentlichen Straßenverkehrsraumes nachfolgende Nutzungsprofile angesetzt:

NUTZUNGSPROFIL TELEKOM-Straße/ Verlängerung Rennbahnweg

Straßenkategorie	D V - Anliegerstraße -
Straßentyp nach EAE 85/95	AS 1 - Fahrbahn Planung 5,50 m breit (Fahrbahn Bestand 6,50 m breit)
Möglicher Begegnungsfall	Lkw/Lkw
Breite öffentlicher Raum	mind. 15,00 m

NUTZUNGSPROFIL Planstraße A

Straßenkategorie	E VI - Anliegerweg -
Straßentyp nach EAE 85/95	AW 1 (Fahrbahn 4,75 m breit)
Möglicher Begegnungsfall	Lkw/Pkw
Breite öffentlicher Raum	8,00 m
Verkehrliche Regelung	verkehrsberuhigt (VZ-Nr. 325/ 326)

NUTZUNGSPROFIL Planstraße B

Straßenkategorie	E VI - Anliegerweg -
Straßentyp nach EAE 85/95	AW 1 (Fahrbahn 4,75 m breit)
Möglicher Begegnungsfall	Lkw/Pkw
Breite öffentlicher Raum	8,00 m
Verkehrliche Regelung	verkehrsberuhigt (VZ-Nr. 325/ 326)

NUTZUNGSPROFIL Planstraße C 1

Straßenkategorie	D V - Anliegerstraße mit Erschließungsfunktion-
Straßentyp nach EAE 85/95	AS 3 (Fahrbahn 4,75 m breit)
Möglicher Begegnungsfall	Lkw/Lkw (Bordüberfahrt 3 cm)
Breite öffentlicher Raum	10,00 m
Verkehrliche Regelung	30 km/h

NUTZUNGSPROFIL Planstraße C 2

Straßenkategorie	D V - Anliegerstraße mit Erschließungsfunktion-
Straßentyp nach EAE 85/95	AS 3 (Fahrbahn 4,75 m breit)
Möglicher Begegnungsfall	Lkw/Pkw (Bordüberfahrt 3 cm)
Breite öffentlicher Raum	10,00 m
Verkehrliche Regelung	30 km/h

NUTZUNGSPROFIL Planstraße C 3 - Finkenweg

Straßenkategorie	D V - Anliegerstraße mit Erschließungsfunktion-
Straßentyp nach EAE 85/95	AS 3 (Fahrbahn 4,75 m breit)
Möglicher Begegnungsfall	Lkw/Pkw (Bordüberfahrt 3 cm)
Breite öffentlicher Raum	10,00 m
Verkehrliche Regelung	30 km/h

NUTZUNGSPROFIL Planstraße D 1

Straßenkategorie	E VI - Anliegerweg -
Straßentyp nach EAE 85/95	AW 1 (Fahrbahn 4,75 m breit)
Möglicher Begegnungsfall	Lkw/Pkw
Breite öffentlicher Raum	8,00 m
Verkehrliche Regelung	verkehrsberuhigt (VZ-Nr. 325/ 326)

Planstraße D 1 endet in einem Wendehammer, von dem private Grundstückszufahrten von 4,0 m Breite abgehen. Weitere private Grundstückszufahrten, die infolge der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücksflächen für eine Bebauung angeordnet werden, zweigen von den Planstraßen C 2 und C 3 ab.

Die seltenen Fahrten des Abfalltransportes und größerer Lastfahrzeuge (z. B. Möbeltransport) sowie der Sonderfall Feuerwehranfahrt werden gegenüber dem Aufenthaltsanspruch der zukünftigen Bewohner, der beschwerliches, langsames (Durch-) Fahren ansetzt, nachrangig behandelt. Flächen- und kostenaufwendige und häufig ungepflegt erscheinende Verkehrsflächen des seltenen Gebrauchs werden damit minimiert.

Die Erschließungsplanung erfolgt nach diesen Ansätzen entsprechend der EAE 85/95. Als Empfehlung werden die verkehrlichen Regelungen vorgeschlagen. Mit den Fachplanungen und durch den Baulastträger wird über die konkreten Realisierungen befunden.

4.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Plangebietsfläche bietet bauliche Möglichkeiten für die Errichtung von bis zu 105 Wohneinheiten. Für die Ver- und Entsorgung sind daher maximal ca. 105 Grundstücksanschlüsse zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgung der mit der Rechtskraft des Bebauungsplans baulich nutzbaren Flächen wird nach den Grundsätzen der DIN 1998 konzipiert. Als Leitungszonen stehen Teile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung.

Die Vorbemessung des erforderlichen unterirdischen Raumes erfolgt mit den Mindestbreiten der DIN 1998.

Als Leitungszonen werden folgende Raumbreiten gemäß DIN 1998 / Regelungen zur einheitlichen Bearbeitung des Stadtplanungsamtes (Ausbildung Regelprofil) vorgehalten:

Zonenbreite		
Trinkwasserzone		0,70 m - 0,90 m
Schmutzwasserzone		1,10 m - 1,20 m
ggf. Regenwasserzone		1,10 m
Elektrozone	ein-/ beidseitig	0,50 m - 0,80 m
Fernmeldezone	ein-/ beidseitig	0,50 m - 0,70 m
Erdgaszone		0,70 m - 1,00 m

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurden die Versorgungsträger hinsichtlich der **grundsätzlichen Versorgungbarkeit** und zu eigenem Grundstücksbedarf (Versorgungsflächen Nr. 7 PlanzV) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB befragt. Trassensicherungen für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen außerhalb der Leitungszonen nach DIN 1998 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB (Planzeichen Nr. 8 PlanZV) und eigenen Versorgungsgrundstücke wurden nicht angezeigt.

Die **Gewährleistung der Ver- und Entsorgung** des Gebietes ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans und der daraus abgeleiteten Fachplanungen grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB sind Hinweise für die Fachplanungen gegeben worden (siehe Abwägung). Die Gewährleistung der Versorgungbarkeit stellt sich wie folgt dar.

Trinkwasser

Das Gebiet kann durch Anbindung an die Hauptleitung DN 800 ST im Fehrower Weg und Ringschluß zum Rennbahnweg druck- und mengengerecht mit Trinkwasser versorgt werden.

Schmutzwasser

Der Anschluß an eine öffentliche Kanalisation ist für das Plangebiet in freiem Gefälle in Richtung Norden (Anbindung Abwasserpumpwerk Rennbahnweg) über die vorhandenen und neu zu errichtende Schmutzwassersammler möglich. Von dort können die Abwässer über den Nordsammler der Kläranlage zugeführt werden.

Regenwasser

Der vorgefundene Baugrund ermöglicht die Versickerung zukünftig anfallender Dach- und Oberflächenwasser. Nach der Stellungnahme der LWG vom 04.12.2000 kann Regenwasser nicht in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Löschwasser

Der Löschwasservolumenstrom von 96 m³/h nach DVGW W 405 ist aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG verfügbar.

Fernwärme

Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht vorgesehen.

Gas

Eine Erdgas-Versorgung ist möglich. Die Plangebietsfläche muss entsprechend Stellungnahme der Stadtwerke GmbH vom 12.12.2000 aus dem MD-Netz von der Sielower Landstraße über den Rennbahnweg versorgt werden.

Die Netzerweiterung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Erschließung.

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes ist gegeben. Eine Flächenvorsorge für die Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH ist nur innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Leitungstrassen) notwendig.

Im Rahmen der innergebietslichen Erschließung wird die Versorgung des Plangebietes entsprechend der Einordnung in den unterirdischen Raum (Leitungszonen) nach DIN 1998 auf der Grundlage der Fachplanung durch das Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Straßenbeleuchtung

Die Errichtung der erforderlichen Straßenbeleuchtung für die öffentlich gewidmeten Straßen erfolgt auf der Grundlage der Fachplanungen im Rahmen der Verkehrserschließung. Der TÖB gab in seiner Stellungnahme Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans für den Erschließungsträger.

Fernmeldeversorgung

Zur Sicherung der Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen abgestimmt nach DIN 1998 durch die TELEKOM entsprechend dem Bedarf vorgesehen.

4.4. Freiraum und Natur

4.4.1 Öffentliche Grünflächen und Spielanlagen

Als öffentliche Grünfläche allgemeiner Art sind die im Wesentlichen vorhandenen Grünflächenteile nördlich der TELEKOM-Straße festgesetzt.

Die auf den Grundstücken vorhandenen Freiflächen ermöglichen die Anlage von individuellen **Kinderspielangeboten** besonders für die Altersgruppe Vorschulalter.

Ein wesentlicher Neubedarf an **öffentlichen Sport-, Spiel- und Grünflächen** ergibt sich für die Stadt allein aus der Neuausweisung der Wohnbauflächen nicht.

Die im Rahmen der Flächennutzungsplanung bestehenden bzw. bereits vorgesehenen übergeordneten Angebote decken auch den mit dieser Siedlungsabrundung entstehenden Neubedarf.

Die Anzahl der möglichen Wohngrundstücke zieht einen rein quantitativen Bedarf an Kinderspielangeboten von ca. 315 m² Fläche im Siedlungsbereich nach sich.

Der Bebauungsplan sieht eine Ergänzungsfläche am vorhandenen Wäldchen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **öffentlicher Spielplatz** vor. Diese ermöglicht Anlagen unter Beachtung der Lage besonders zur Befriedigung des Flächenbedarfes der Altersgruppe 6 - 12 Jahre auf einer Fläche von 599 m².

4.4.2 Wald

Die bewaldeten, allerdings spontan entwickelten Flächen nahe der Planstraße C 1 werden weiterhin als Waldfläche genutzt. Der Wald kann weiterhin seine ökologische Funktion erfüllen. Als optische Trennung zwischen den Wohngebieten und der gewerblichen Lagerfläche hat er einen psychologischen Wert. Darüberhinaus kann ein gepflegter Wald als begehbare gebietsinterne Fläche Erholungsqualitäten für Menschen ohne größere Mobilität bieten.

Die Waldsaumkante ist so zu gestalten, dass im Knotenpunktbereich die notwendigen Sichtfelder hindernisfrei bleiben.

4.4.3 Gartenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es **keine Flächenfestsetzungen** für Dauerkleingärten.

Die bestehenden Kleingartenanlagen am Fehrower Weg („Heiterer Blick“) liegen außerhalb des Plangebietes und bleiben in ihrem Status unverändert.

Die bestehenden Grabelandflächen zwischen verlängertem Finkenweg und Messstation des DWD werden nur im westlichen Teilbereich durch die Bebauungsplanung für Einzel- oder Doppelhausbebauung in Anspruch genommen. Wesentliche Flächenanteile des Flurstückes 181, die allerdings außerhalb des Geltungsbereiches liegen, müssen auf Grund der erforderlichen Randbedingungen des DWD unverändert bleiben (vgl. Abschnitt 2.8).

Die Gartenflächen der Wohnbaugrundstücke am Striesower Weg liegen außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben als solche planungsrechtlich unverändert. Eine Befragung der Eigentümer ergab, dass eine Veränderung der Flächennutzung nicht gewollt ist (vgl. Abschnitt 1.4).

4.4.4 Verkehrsbegleitgrün

Ein wesentliches Planungsziel ist der Ausgleich des Eingriffes in den Landschafts- und Naturhaushalt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dazu werden auch Teile der Straßenverkehrsflächen herangezogen. Insbesondere an der TELEKOM-Straße und am Fehrower Weg sind Verkehrsbegleitgrünflächen erforderlich. Neben der kleinklimatischen Wirkung tragen Bäume im Straßenraum zur Raumbildung und Raumgliederung, zur Ausprägung eines unverwechselbaren Straßenbildes und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei.

Die lagekonkrete Umsetzung der Ausgleichspflanzung erfolgt mit der Straßenplanung (verlängerter Rennbahnweg) und wird unabhängig von der Realisierung der Straßenanbindung Rennbahnweg/ TELEKOM-Straße zeitnah mit der Durchführung des Bebauungsplans (innere Erschließung) realisiert.

4.4.5 Grundstücksfreiflächen

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bleiben mindestens 25.723 m² des Nettobaulandes unbebaut.

Die Bebauungsplanung zielt auf eine weitgehend umweltbewußte Gestaltung der Grundstücke. Die aus der Grünordnungsplanung getroffenen **Pflanzfestsetzungen** für die neuen Wohnbaugrundstücke sollen die baubedingten Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Natur möglichst dort, wo neues Grün von den potentiellen Grundstückseigentümern geschätzt wird, kompensieren.

Bei der Regenwasserableitung wird die **örtliche Versickerung** zur möglichst geringen Beeinflussung des Wasserhaushaltes im Plangebiet vorgesehen. Der Überbauungsgrad kann je nach Festsetzung der GRZ bis 40 % der Grundstücksfläche erreichen.

Es wird empfohlen, dass durch Flächenbefestigungen mit einem hohen Fugenanteil Zufahrten, Stellplätze und Wege nicht vollständig versiegelt werden.

5.0. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung und Flächen für Nebenanlagen

5.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächenausweisung sieht vorwiegend Flächen für die Nutzung als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO vor. Das Plangebiet soll zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen.

Zur Sicherung dieser mit den Planungszielen vorgegebenen Nutzung werden die als Bauflächen ausgewiesenen Bereiche vorwiegend für das Wohnen mit der Art der baulichen Nutzung WA festgesetzt. In § 4 BauNVO sind alle in WA zulässigen Bebauungsnutzungen aufgeführt.

Das Planungsgebiet als Abrundung des bereits über einige Jahrzehnte existierenden Siedlungsgebietes soll auf der Grundlage der Bebauungsplanung weitestgehend den Wohnnutzungen vorbehalten bleiben. Daher erfolgen **Einschränkungen** entsprechend der Ermächtigung in § 1 Abs. 5 BauNVO.

Diese Einschränkungen (Festsetzungen A 1.1 bis 1.3) dienen dem Schutz der vorhandenen Wohnbereiche in der Nachbarschaft und der neuen Wohngrundstücke vor übergewichtigen Nichtwohnnutzungen und deren nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnen. Diese Festsetzung erfolgt deshalb, weil anzunehmen ist, dass Grundstückslagen an Übergängen zu angrenzenden Nichtwohnanlagen und an Verbindungsstraßen für eine gewerbliche Nutzung interessant sind.

Die nach § 4 Abs. 1 BauNVO zulässige Nutzung

- gebietsversorgende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

ist in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Gebieten außer WA 4.1, WA 4.2, und WA 6 **nicht zulässig** (Festsetzung A 1.1).

Bezug nehmend auf das Gestaltungsleitbild (siehe Abschnitt 4.2) wird in den genannten Bereichen die Möglichkeit insbesondere für flächensparende, innovative Bauformen geschaffen. Auf Grund der damit verbundenen Bebauungsdichte sind Belästigungen durch Schank- und Speisewirtschaften auszuschließen.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind daher abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO in den Gebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 6 (Festsetzung A 1.2) **nur ausnahmsweise zulässig**:

- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- nichtstörende Handwerksbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans **nicht zulässig** (Festsetzung A 1.3):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mit den eingeschränkten oder ausgeschlossenen Nutzungen sind häufig Lärmbelästigungen verbunden, die durch den erzeugten Verkehr und die unmittelbaren Tätigkeiten die heutige Typik und Qualität der Wohnlage Windmühlensiedlung nachteilig verändern könnten.

Die Festsetzungen A 1.1 und A 1.2 sollen Störungen, die mit dem Zu- und Abgangsverkehr entstehen würden, im Sinne vorbeugender Konfliktvermeidung ausschließen. Die eingeschränkten oder ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem typischen Nutzungsgefüge der Windmühlensiedlung. Das angrenzende Umfeld ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe benötigen zudem zur Bewirtschaftung große, weniger dicht bebaute Flächen. Eine innerstädtische Baustruktur kann diese nicht anbieten.

Eine aus der Zunahme an Einwohnern im Gebiet Windmühlensiedlung resultierende Notwendigkeit von

Versorgungs-, Dienstleistungs und Gewerbeeinrichtungen gibt es nicht (vgl. Abschnitte 2.4 und 2.5).

Der Bebauungsplan schränkt die Möglichkeit, dass sich nichtstörende Handwerksbetriebe in den Gebieten entwickeln und ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entstehen, nicht ein.

Für die in den Gebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 6 abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe) gelten folgende **Ausnahmegründe**:

- Der gartenseitig orientierte (rückwärtige), nicht überbaubare Bereich wird nicht für Nebenanlagen, wie befestigte Flächen der Einrichtung (Terrassen, Gastwirtschaft etc.), Lagergebäude, Stellplätze und Zufahrten genutzt.
- Es entstehen keine nachteiligen Einflüsse auf die Nachbarschaft.
- Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten.

und

- Die technischen Randbedingungen sind gesichert.

Sofern diese Voraussetzungen für die ausnahmsweise Errichtung in den betreffenden Gebieten nicht gegeben sind, ist die Ausnahme im Rahmen der Ermessensentscheidung des Baugenehmigungsverfahrens nicht zu erteilen.

5.1.2. Gebietstypische Nebenanlagen

Auf der Grundlage von § 14 BauNVO sind untergeordnete, dem Nutzungszweck eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechende Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser, Kleintierställe, Schwimmbecken, Pergolen, Fahrradabstellanlagen, Terrassen o.ä. zulässig.

Eine Einschränkung ihrer Lage auf dem Grundstück erfolgt nicht (Festsetzung A 3.2.2).

5.1.3. Nebenanlagen zur technischen Versorgung

Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete, wie Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, Trafostationen können auf der Grundlage von § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme in den Baugebieten zugelassen werden.

5.1.4. Gebäude und Räume für freie Berufe

Gebäude und Räume für freie Berufe sind auf der Grundlage von § 13 BauNVO in den Baugebieten zulässig.

5.1.5 Mischgebiet

Die Ausweisung der Mischgebietsfläche modifiziert die bisherige Festsetzungsabsicht im Bebauungsplan-Entwurf Gewerbegebiet „Sielower Landstraße-West“. Es wird Art und Maß der Nutzung entsprechend verändert. Die Lage wird bedingt durch die in den verkehrsplanerischen Vorgaben beschriebene Verlängerung Rennbahnweg verschoben.

Die Bauflächenausweisung auf der Restfläche (Flurstücke 119/1 teilweise, 119/2 und 121/12) nördlich der Verbindung Rennbahnweg/ TELEKOM-Straße sieht eine Abrundung zu den bestehenden Gewerbeflächen (Fa. Groß) und eine Anpassung mit der Nutzungsfestsetzung als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO vor. Die Fläche ist auf Grund einer Bestandsleitung der LWG (Leitungsrecht) eingeschränkt (siehe auch Abschnitt 5.5.5.).

Dieses Teilgebiet kann zukünftig dem Wohnen oder der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführt und in der Festsetzung A 1.4 entsprechend der

Ermächtigung in § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO weitergehend eingeschränkt.

Abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind im Mischgebiet MI 7 **nicht zulässig**:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten jeder Art

Auf Grund der Nähe zu den neu ausgewiesenen Wohngebieten und mit dem Verweis auf die Ausschlußbegründungen in Abschnitt 5.1.1 ist diese Einschränkung zur Sicherung der Bedingungen für die Realisierung der angrenzenden Wohnbereiche gerechtfertigt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Höhe baulicher Anlagen

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Anlagen durch Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** zeichnerisch bestimmt.

Es werden zur Sicherung einer Harmonie mit der benachbarten Bestandssituation und zur Gewährleistung der Forderungen zur **Bauhöhenbegrenzung** (Bundeswehr, Deutscher Wetterdienst) nur Bebauungen mit bis zu 2 Vollgeschossen zugelassen (A 2.1.1 i.V. mit Nutzungsschablonen).

Die Gebäude zu unterkellern, ist unter Beachtung der in A 2.1.3 festgesetzten **Höhe des Erdgeschoßfußbodens** und der technischen Anforderungen aus der Höhe des Grundwasserstandes möglich.

Die absolute Höhenbegrenzung der Gebäude ist mit der Festsetzung des **Höchstmaßes der Trauf- und Firsthöhe** vorgenommen. (A 2.1.3 / A 2.1.4.).

Damit wird einerseits die Bindung für ein höhenmäßig harmonisches Einfügen in die Landschaft und die Nachbarbebauung definiert und andererseits der von der geforderten Bauhöhenbeschränkung im Zusammenhang mit der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes und in der Nähe zur Messstation des Deutschen Wetterdienstes entsprochen.

Die **maßgebende Geländeoberfläche** wird als Bezugsmaß für die Höhenfestsetzungen zeichnerisch jeweils für die einzelnen Straßenabschnitte festgesetzt (A 2.1.5).

Die Festsetzung führt zu folgenden **absoluten Maximalhöhen über HN**:

Planstraße	Maßgebende Geländeoberfläche (HN)	max. OK EG	max. Firsthöhe/ OK Attika
A	68,4 m	68,9 m	76,9 m + 78,7 m
	68,3 m	68,8 m	76,8 m
B	68,4 m	68,9 m	76,9 m + 77,4 m
	68,3 m	68,8 m	77,3 m + 78,3 m
C 2	68,4 m	68,9 m	77,4 m + 78,4 m
	68,5 m	69,0 m	77,0 m + 78,5 m
C 3	68,7 m	69,2 m	78,7 m

5.2.2. Grundflächenzahl - GRZ -

Die Steuerung der Flächenüberbauung erfolgt durch die zeichnerische **Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)** im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung A 2.2.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt die **zulässige Grundfläche** in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des jeweiligen Baugrundstückes (§ 19 Abs. 3 BauNVO) nach erfolgter Bodenordnung (tatsächliche Parzellierung). Maßgebend ist dabei die Fläche des Baugrundstückes, die im Wohnbauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Bezogen auf die im Einzelnen ausgewiesenen Grundflächenzahlen ergibt sich bei Addition der gebietsweise zulässigen Grundflächen maximal eine überbaute Grundfläche von ca. 17.827 m² innerhalb der Wohnbauflächen (37,7 %).

Die Stadt läßt im Bebauungsplan die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglichte **zusätzliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche** für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO nur für alle Gebiete außer WA 2.1, WA 3.1 und WA 3.2 zu (Festsetzungen A 2.2.1 und A 2.2.2).

Die aus dieser Überschreitung resultierenden geringen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und den Boden werden im Rahmen des Eingriffsausgleichs (siehe Grünordnung) kompensiert. Weitergehende Eingriffe würden einen zusätzlichen Kompensationsbedarf erzeugen.

Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in den lockerer bebauten Gebieten (Einzelhaus/ Doppelhaus) auch durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (Festsetzung A 2.2.). Damit wird der planerische Ansatz von Abschnitt 4.4.5. festgesetzt.

Die **Errichtung von Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO hat vergleichsweise geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen.

Für die **Mischgebietsfläche** wird unter Beachtung der Absichten des Bebauungsplans Gewerbegebiet Sielower Landstraße – West und von § 17 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

5.2.3. Geschößflächenzahl - GFZ -

Die **Geschoßflächenzahl** dient der Steuerung der Dichte der Bebauung (Flächendichte). Sie drückt auf der Grundlage von § 20 Abs. 2 BauNVO das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßfläche aller Vollgeschosse zur maßgebenden Grundstücksfläche (MGF) aus.

In der Planzeichnung ist unter Beachtung der ausgewiesenen überbaubaren Grundflächen und der zulässigen Vollgeschoßzahl eine der Lage in der Stadt und dem umgebenden Stadtbereich angemessene mittlere Dichte von 0,5 (Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für WA zum Vergleich GFZ 1,2) festgesetzt.

Das Erreichen der Obergrenzen der BauNVO ist den mehrgeschossig bebauten Wohngebieten vorbehalten.

Das Plangebiet zählt zu den bis zweigeschossig zu bebauenden Gebieten, Ein- oder Zweifamilienhäuser benötigen allgemein Geschößflächen von 120 - 250 m². Bei der GFZ 0,5 benötigt eine Bebauung mit 250 m² Geschößfläche ein maßgebendes Baugrundstück von 500 m² Größe.

Für die **Mischgebietsfläche** wird unter Beachtung der Absichten des Bebauungsplans Gewerbegebiet Sielower Landstraße – West und von § 17 Abs. 2 BauNVO die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

5.3. Bauweise und Überbaubarkeit

Auf der Grundlage von § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO wird zeichnerisch als Bauweise die Bebauung in den WA 4.2 und WA 6.0 mit Einzel- oder Doppelhäusern, in allen übrigen WA mit Einzelhäusern und für die Mischgebietsfläche die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Einzel- und Doppelhäuser

In dieser Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Damit fügt sich die neue Bebauung in ihrer Bauweise in die typische Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung der Windmühlensiedlung ein.

Innerhalb der seitlichen Grenzabstände sind nach § 6 Abs. 9 BbgBO Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen bestimmter Größe zulässig.

Baulinien und Baugrenzen

Baulinien sind zeichnerisch festgesetzt, um im straßenseitigen Bereich aus der Sicht des öffentlichen Raumes eine städtebaulich wünschenswerte Grundordnung durch Fluchtung der Hauptgebäude sicherzustellen. Auch unter dem Gesichtspunkt individueller Haus-, Bau- und Materialfestlegungen wird diese Grundabstimmung um die Festsetzung der straßenparallelen Gebäudeaußenwand (A 3.2.4) ergänzt.

Damit werden außer einer gewissen Einheitlichkeit auch möglichst große, zusammenhängende rückwärtige Gartenbereiche gesichert.

Direkt auf den festgesetzten Baulinien muss die straßenseitige Außenwand vorgesehen werden.

Die **Baugrenzen** bilden die äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände innerhalb der Baufenster (durch Baulinien und Baugrenzen umschlossene Fläche). Wird die Bebauung nicht direkt auf die straßenseitige Baugrenze plziert, ist zur Wahrung einer ausgerichteten Bebauung die Baukörperlage nur rückversetzt und parallel zur Straßenbegrenzungslinie möglich (Festsetzung A 3.2.4.).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen in Verbindung mit den Baulinien gebildeten Baufenster weisen zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen **überbaubaren Flächen** aus (A 3.2.1). Da nur diese Flächen für die Einordnung der jeweiligen Wohnbebauung zur Verfügung stehen, ist im Bebauungsplan diese Fläche mit der Farbigkeit der Wohnbauflächen gemäß PlanzV kenntlich gemacht worden.

Außerhalb der Baufenster sind allgemein nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (A 3.2.2.) und, wenn durch zeichnerische Eintragung (Zeichen Nr. 15.3 PlanzV) i.V. mit Festsetzung A 4.1 umgrenzt, Garagen oder Car Ports sowie gemäß Festsetzung A 4.3 straßenseitige, vor der überbaubaren Fläche liegende Stellplätze zulässig.

5.4. Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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

Gemäß Festsetzung 4.2 sind Stellplätze auf den Grundstücken auch straßenseitig, vor der überbaubaren Fläche zulässig.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes dienen. **Garagen** sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Zu diesen zählen auch **Car Ports**.

Zur Sicherung einer genügend großen Haltemöglichkeit für PKW vor den Garagen und zur ständigen Freihaltung des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraumes beträgt der Abstand der Bauflächen vom öffentlichen Straßenraum 5,0 m. Dies gewährleistet, dass Garagentore mindestens 5 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) liegen und innerhalb dieser Fläche ein PKW ohne Störung der Verkehrsfunktion der Straße stehen kann.

5.5. Flächen zur öffentlichen Verkehrserschließung

5.5.1 Anliegerstraßen

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es folgende zeichnerisch festgesetzten **Straßenverkehrsflächen**, die nach ihrem differenzierten Ausbau dem Gemeingebrauch zur Verfügung stehen sollen:

Straße A	Breite des öffentlichen Raumes	8,00 m	Verkehrsberuhigter Bereich
Straße B	Breite des öffentlichen Raumes	8,00 m	Verkehrsberuhigter Bereich
Straße C 1	Breite des öffentlichen Raumes	10,00 m	Anliegerstraße (30 km/h)
Straße C 2	Breite des öffentlichen Raumes	10,00 m	Anliegerstraße (30 km/h)
Straße C 3	Breite des öffentlichen Raumes	10,00 m	Anliegerstraße (30 km/h)
Rennbahnweg	Breite des öffentlichen Raumes	≥15,00 m	Anliegerstraße

Die öffentlichen Räume innerhalb des Geltungsbereiches (Straßenbegrenzungslinien) sind so ausreichend bemessen und geometrisch festgelegt, dass an jeder Einmündung selbst bei ungünstigster Lage der Fahrbahn die **Schleppkurven** nicht die Nettobaulandflächen überschneiden.

Die **Sichtfelder der Anfahrsicht** für verkehrsberuhigte Bereiche und Anliegerstraßen bleiben frei von Sichthindernissen auf den Baugrundstücken.

Die Sicherungsfläche der **Anfahrsicht** an die Knoten Planstraße A und B / Fehrower Weg und am Knoten Finkenweg/ Striesower Weg liegt nicht im Rahmen der Bebauungsplanung, sondern wird im Rahmen der Bebauungsplanung Albert-Zimmermann-Kaserne, der Straßenplanung oder der Verkehrssicherungspflicht vom Straßenbaulastträger zu gewährleisten sein.

Sichtfelder an den gleichrangigen Knoten der innergebietslichen Anliegerstraßen und -wege müssen unter der Voraussetzung bewußter Verkehrsberuhigung keine Kriterien der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erfüllen, sondern nur im Rahmen der vorgeschriebenen Schrittgeschwindigkeit bzw. der km 30 - Zone ausreichend bemessen sein.

5.5.2 Verkehrsberuhigte Bereiche

Die zeichnerisch als öffentliche **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzten Planstraßen A, B und D 1 dienen neben der Anliegererschließung der neuen Wohnbaugrundstücke vorrangig dem Aufenthalt der Anlieger. Nach dem Prinzip der Mischung der Nutzungen sind Aufenthalts-, Fahr- und Gehfunktion innerhalb des Fahrbelages einer Breite von 4,35 m bis 4,75 m überlagert. Die Gestaltung soll den Fahrverkehr eher beruhigen (bremsen) als fördern (beschleunigen).

Die Breite des öffentlichen Raumes gewährleistet Bereitstellungsflächen vor den Grundstücken für die Abholung von Hausmüll und Standflächen für Feuerwehrfahrzeuge beim Rettungseinsatz von der Straße aus, ohne dass ein Verkehrsfluß unterbrochen wird.

5.5.3 Straßenbegrenzungslinien und Ein- und Ausfahrten

Die Straßenbegrenzungslinien sind die Grenzen zwischen privaten Baugrundstücken und Straßenverkehrsfläche. Ihre Festsetzung erfolgt geometrisch in der Planzeichnung. Sie begrenzen den öffentlichen Straßenraum oder unterschiedliche Zweckbestimmungen (Straße/ Verkehrsberuhigter Bereich/ Fußgängerbereich/ Gehweg).

Auf der Grundlage der Forderungen des Planträgers in der Zuarbeit des Stadtplanungsamtes Abt. Verkehr und Stadttechnik vom 12.10.1999 und zur Klarstellung, von welcher Straße die neuen Parzellen Grundstückszufahrten erhalten sollen bzw. die Genehmigung zum Anschluß erteilt wird, erfolgten zeichnerisch Einschränkungen der Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten. Mit dem Planzeichen 6.4 PlanzV sind so Anschlüsse in WA 1, WA 1.1 (TELEKOM-Straße) und WA 1, WA 2.2 bzw. WA 4.1 (Planstraße C 1) und WA 2.1, WA 3.1 (Fehrower Weg) ausgeschlossen.

Damit wird das Ziel der Klarstellung für die Beitragsbemessung bzw. Gestaltung für die Gewährleistung eines geordneten Straßenrandbereiches zur Planstraße C 1 umgesetzt.

5.5.4 Öffentliche Stellplätze

Die Dimensionierung der Planstraße C 1 ist derart erfolgt, dass ausreichend Flächenvorsorge für die Errichtung von bis zu 12 öffentlichen Straßenrandstellplätzen (Querparker) getroffen ist. Die Lage der Fläche ist durch Eingrenzung und zeichnerische Eintragung der Zweckbestimmung festgesetzt.

5.5.5 Leitungsrechte

Im Rahmen der Beteiligung des Versorgers LWG ist eine die Flurstücke 119/1, 119/2 und 121/12 querende Abwasserbestandsleitung DN 500 Stz mit entsprechenden Schutzforderungen angegeben worden. Hinweise der Stellungnahme vom 04.12.2000 formulieren die Bedingungen für eine bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen (MI). Es ist davon auszugehen, dass eine grundbuchliche Sicherung bisher nicht gegeben ist.

Daher wird im Rahmen des Planungsrechtes die vorsorgende Festsetzung Leitungsrecht nach Nr. 15.5 der PlanzV 90 zugunsten der LWG getroffen.

5.6. Festsetzungen zur Erhaltung und Pflege von Pflanzungen und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Grünordnungsplan sind im Plan der Eingriffsregelung i.V. mit den vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen im Abschnitt 4 zum Ausgleich der erfolgenden Eingriffe notwendige Festsetzungen aufgeführt.

Nach § 1a BauGB sind diese als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Übernahme in den Bebauungsplan erfolgte auf der Grundlage des Ermächtigungsrahmens von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und entsprechend der konkreten Situation.

Die vorgeschlagenen Bebauungsplanfestsetzungen sind hinsichtlich ihrer Rechtssicherheit und praktischen Umsetzbarkeit unter Bezug auf die Schrift KUTSCHERUS (Richter am OVG Münster) "Reichweite und Grenzen naturschutzbezogener Festsetzungen im Bebauungsplan" geprüft worden.

Sofern die zur Festsetzung vorgeschlagenen Inhalte des Grünordnungsplans im rechtlichen Ermächtigungsrahmen eines Bebauungsplans lagen und praktisch umsetzbar erscheinen, erfolgte ihre Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese Vorschläge aus Abschnitt 4 – Grünordnerische Festsetzungen/ Flächen und Maßnahmen Punkt 4.1 bis 4.4 sind konkret in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen TEXTTEIL C übernommen worden.

Die Empfehlungen und Hinweise aus Punkt 4.5 der Grünordnungsplanung sind keine Festsetzungen. Sie sind für die Durchführung der Grünordnung gegeben worden und finden ihren Niederschlag in Abschnitt 10.3 der Begründung.

5.7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Fluglärm

Die Lärmemissionen des Bundeswehr-Flugplatzes erfordern keine zur Einhaltung der Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Straßenverkehrslärm

Die Lärmemissionen des prognostizierten Straßenverkehrs auf dem Fehrower Weg (siehe Abschnitt 2.7) erfordern keine zur Einhaltung der Grenzwerte notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen.

Gewerblicher Lärm

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Albert-Zimmermann-Kaserne N 49/49 (Stand Offenlage Planfassung November 2000) trifft die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Lärmbegrenzung auf den westlich angrenzenden Flächen.

Unmittelbar angrenzend wird die Verkehrsfläche Fehrower Weg (Regelquerschnitt ca. 15,25 m und ca. 8,0 m Verkehrsbegleitgrün) ausgewiesen. Die westlich gelegene bauliche Nutzung ist als Gewerbegebietsfläche GE mit einem immissionswirksamen Schallleistungspegel IFSP am Tag 40 dB(A) und in der Nacht 30 dB(A) ausgewiesen. In den Festsetzungen 2.1.1.1. und 2.1.1.2. des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz der Wohnbebauung getroffen und in Abschnitt 5.1 der Begründung nachgewiesen.

Die Entwicklung des Heizungs- und Klimatechnikgewerbe auf den Flurstücken 121/8 und 124/5 ist durch die Vorhaben- und Erschließungsplan-Satzung VI-22-18/91 geregelt. Festsetzungen für einen planungsrechtlich erforderlichen Lärmschutz der neuen Wohnbauflächen sind nicht begründbar.

Alle Wirkungen der gewerblichen Nachbarn auf das potentielle Bauland sind abschätzbar. Eine Entwicklung des Gewerbes ist nur im gegebenen Rahmen möglich.

5.8 Abfallerfassung und Flächenbedarf für die Wertstofferrfassung

Die neu entstehenden Grundstücke werden mit Behältern für die Hausmüll-, die Papier- und die Leichtverpackungssammlung im Holsystem ausgestattet.

Das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung forderte darüberhinaus in der Hausmitteilung vom 16.02.2000 unter Hinweis auf eine Abstimmung mit dem Entsorger Costar GmbH die Ausweisung einer Fläche für die Errichtung eines Wertstoffcontainerplatzes für 3 Glascontainer und je einen Müllgroßbehälter (1,1 m³) für Papier und Leichtverpackungen.

Der Flächenvorsorge muss angesichts der reichlich vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen nicht auf einem zusätzlichen, extra rechtlich festgesetzten Versorgungsgrundstück planungsrechtlich entsprochen werden. Für die Einordnung des Bedarfes genügen verwaltungsinterne Vereinbarungen zur Flächenausweisung innerhalb der Straßenverkehrsflächen. Diese müssen dann im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt werden. Als besonders geeignet erscheinen Randbereiche der TELEKOM-Straße.

Da alle öffentlichen Verkehrsflächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung im Einzelnen ausgestattet werden, kann zu gegebener Zeit entschieden werden, ob und wo die geforderten Flächen entstehen sollen.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

5.9.1. Belange der Bodendenkmalpflege

Allgemein muss wie überall auch im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden. In die nachrichtlichen Übernahmen sind Aussagen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) übernommen.

Insgesamt sind die Bodeneingriffe zu minimieren. Erforderliche Erdarbeiten, die eine Freilegung der Schichten des Bodens hervorrufen können, sind unter Beachtung von § 12 Abs. 2 und § 19 BbgDSchG durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Knochen u.ä. entdeckt, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

5.9.2. Belange der Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind unmittelbar nicht berührt.

5.9.3. Belange des Luftverkehrs

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Cottbus der Bundeswehr. Gemäß § 30 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bedürfen Bauvorhaben im Bauschutzbereich der Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VII. Entsprechende Forderungen des LuftVG sind nachrichtlich übernommen.

Bei der militärischen Luftfahrtbehörde - WBV VII Dezernat IV 2 sind auch die für die Errichtung der Gebäude erforderlichen Kranaufstellungen zu beantragen. Über Kranaufstellungen ist die Flugsicherung zu informieren.

6.0 Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Belange des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes

Die grünordnerischen Inhalte des Bebauungsplans wurden in der Grünordnungsplanung des Garten- und Landschaftsarchitekten erarbeitet. Im GOP vom November 2000 sind Aussagen zur Eingriffsregelung (Seite 14 ff) getroffen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB begründet (siehe Abschnitt 5.6).

Alle im Ermächtigungsrahmen der Bebauungsplanung liegenden Festsetzungsvorschläge der Grünordnungsplanung sind in den zeichnerischen und textlichen Teil aufgenommen worden. Die Grünordnungsplanung bestimmt den quantitativen und qualitativen Ausgleich entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung (siehe Plan der Eingriffsregelung).

6.2 Belange der Forstwirtschaft

Belange der Forstwirtschaft sind berührt, da die Bebauungsplanung eine als Wald eingestufte Teilfläche innerhalb des Flurstückes 180 (Flur 38) erfaßt. Mit der Festsetzung als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB wird der Fortbestand gesichert. Eine Inanspruchnahme für neue Flächennutzungen erfolgt nicht.

Die Fläche verbleibt im bisherigen Eigentum der Stadt Cottbus. Eine Einfriedung ist ausgeschlossen.

7.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Gestaltung der Bebauung

Zur Sicherung einer harmonischen Entwicklung der Gebäude- und Freianlagengestaltung sind baugestalterische Festsetzungen getroffen (Festsetzungen zur Gestaltung der Art und Höhe der Einfriedungen zur Straße - Textteil B 1).

Die Festsetzungen greifen nur im notwendigen Umfang in die baugestalterischen Freiheiten der späteren Grundstückseigentümer ein und sollen durch die Festsetzung von harmonisierenden Rahmenbedingungen eine **Mindestqualität gegenseitig angepaßter Gestaltung** sichern. Auf weitergehende Einschränkungen wird bewußt verzichtet, weil die Hoffnung besteht, dass baugestalterische Fragen durch kompetente Gebäudeplanung positiv gelöst werden.

Die Festsetzungen der maximalen Höhe der Traufen und der Firsthöhen (bei Flachdach Gebäudeoberkante) sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen (A 2.1.3 und A 2.1.4) getroffen und in Abschnitt 5.2.1 begründet.

7.2. Gestaltung der Grundstückseinfriedung

Die Festsetzungen B 1.1. und 1.2. greifen nur im notwendigen Umfang in die Freiheit zur Einfriedung des Grundeigentums ein.

Sofern eine Einfriedung von den späteren Grundstückseigentümern als erforderlich betrachtet wird, sind wegen der optischen Verengungswirkung und der Erzeugung eines massierten Erscheinungsbildes im städtebaulichen Raum als Einfriedungen **straßenseitig nur zugelassen:**

Holzzäune
Drahtgeflechtzäune in Verbindung mit Begrünungen.

Der durch die Minimierung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B und D 1 zu erwartenden relativen optischen Enge soll mit diesen Einschränkungen entgegengewirkt werden (Zurückhaltung und geringe Massivität). Die **Zäune** sind auf die Lage vorhandener Nachbareinfriedung abzustimmen (Festsetzung B 1.1).

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

7.3 Gestaltung von Werbeanlagen

Die durch § 9 BbgBO definierten Werbeanlagen sind durch die Festsetzung B 3 nur an der Außenwand der Gebäude zulässig. Dabei ist die Höhenlage auf das Erdgeschoß des Gebäudes beschränkt. Ausgeschlossen sind Wechsel- und Lauflichtanlagen sowie Laserwerbung, weil die Gestalt der Werbeanlagen auf den Charakter der gebietsbezogenen Nutzung abgestimmt sein soll. Die ausgeschlossenen Anlagen beabsichtigen übergebietsliche Wirkungen.

8.0 Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die für die Vermessung, die Bebauungs- und Grünordnungsplanung, die Bodenordnung und die Planung und Finanzierung der Erschließungs- und Grünordnungsmaßnahmen erforderlichen finanziellen Aufwendungen belasten den kommunalen Haushalt der Stadt nicht.

Die Stadt wird öffentlich-rechtliche Verträge mit dem Vorhabenträger abschließen. Diese stellen die Stadt frei von finanziellen Aufwendungen für die Vermessung, Bebauungs- und Grünordnungsplanung, die Bodenordnung, den Eingriffsausgleich und die innergebietsliche Erschließung.

Mit einem Erschließungsvertrag überträgt die Stadt die Erstellung der inneren Erschließung auf den Vorhabenträger und übernimmt die fertiggestellten öffentlichen Anlagen kostenfrei zur öffentlichen Widmung in ihre Verkehrssicherungspflicht.

9.0 Städtebauliche Bilanz

9.1 Flächenübersicht Bestand und Planung

Das Plangebiet hat einen Geltungsbereich in der Gesamtgröße von: 6,8869 ha

BESTAND

ackerbaulich / Ödland	55.576 m ²	80,7 %
gartenbaulich /Grabeland	3.782 m ²	5,6 %
Waldfläche	2.529 m ²	3,7 %
Gehölzbestände	1.045 m ²	1,5 %
Erschließungsgrundstück (Finkenweg)	923 m ²	1,3 %
Fahrbahnfläche aus Flst. 191/1 (TELEKOM-Straße)	1.429 m ²	2,1 %
Trittrasengesellschaften Garagenanlage	1.124 m ²	1,6 %
Garagenanlage überbaut	396 m ²	0,6 %
Sonstige Flächen	1.999 m ²	2,9 %

PLANUNG

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis der Bebauungsplanung insgesamt bilanzieren:

Fläche des Geltungsbereiches		68.869 m²	100 %
Wohnbauflächen	Allgemeines Wohngebiet	47.427 m²	68,9 %
Gemischte Bauflächen	Mischgebiet	1.428 m²	2,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche		14.047 m²	20,3 %
davon	äußere Erschließung	3.953 m ²	
davon	innere Erschließung	10.094 m ²	
Öffentliche Grünfläche		3.239 m²	4,7 %
davon	allgemeine Grünfläche	2.640 m ²	
	Zweckbestimmung Spielplatz	599 m ²	
Flächen für Wald		2.728 m²	4,0 %

FLÄCHENKENNWERTE

Gesamtanzahl Wohnungen	ca. 105 WE
Einwohner (3 EW/WE)	315
durchschnittliche Grundstückgröße	434 m ² /WE 145 m ² /EW
Städtebauliche Dichte	45 EW/ ha Geltungsbereich 69 EW/ ha Wohnbaufläche 15 WE/ ha Geltungsbereich 23 WE/ ha Wohnbaufläche
Verkehrsflächenaufwand innere Erschließung	0,21 m ² VF/m ² Wohnbaufläche
Öffentliche Wald-/ Grünflächen	5.967 m ² 18,9 m ² / EW

10.0 Vollzug der Bebauungsplanung

10.1. Vorbereitende Maßnahmen

10.1.1 Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes können bei Erdarbeiten **Funde von archäologischer Bedeutung** gemacht werden. Die nachrichtliche Übernahme aus dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

10.1.2 Bodenordnung

Der Vorhabenträger wird nach dem Erwerb und der Bebauungsplanung die Neuordnung des Bodens (**Parzellierung der Wohnbaugrundstücke und die Teilung** der öffentlichen von den privaten Flächen) und sowie deren katastermäßige Eintragung der gebildeten Grundstücke durchführen. Damit entstehen den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend geordnete Grundstücksverhältnisse. Eine Bodenordnung auf amtlichem Wege ist nicht erforderlich.

10.1.3 Bodenschutz

Die Stellungnahme des Landesumweltamtes Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz vom 08.12.2000 gibt mit der Zustimmung Maßgaben und Anforderungen für die Durchführung von Baumaßnahmen zur Kenntnis.

Die Hinweise sind bei der Planumsetzung zu beachten:

10.1.4 Munitionsfreiheit

Die Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 01.12.2000 weist darauf hin, dass der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet liegt. Es werden Überprüfungen erforderlich, die feststellen, ob Kampfmittelberäumungsmaßnahmen notwendig sind (Nachrichtliche Übernahme).

10.2. Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

Der Vorhabenträger sichert im Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplans die **Planung und Realisierung** der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünanlagen auf der Grundlage eines öffentlich - rechtlichen Vertrages mit dem späteren Träger der Straßenbaulast (Tief- und Straßenbauamt) und dem Grünflächenamt.

Die im Rahmen der Bebauungsplanung erarbeiteten Prämissen zur Straßenplanung (siehe Abschnitte 2.3.1/ 4.3 und 5.5) sind mit den dazu eingehenden Hinweisen aus den Stellungnahmen beteiligter TÖB und Stadtämter abzustimmen und im Erschließungsplan umzusetzen. Die Stellungnahme des Straßenverkehrs- und Zulassungsamtes vom 20.11.2000 empfahl die Verwendung von 3 cm - Borden an den Planstraße C 1, C 2 und C 3.

Die sich aus der Planung ergebenden Versorgungsbedarfe sind abgestimmt und auf der Grundlage der DIN 1998 koordiniert mit den Trägern bzw. von den Trägern im vorgesehenen Querprofil der öffentlichen Straßen zu realisieren. Trinkwasserversorgung, Schmutzwassersammlung und Regenwasserbehandlung sowie Straßenbeleuchtung sind mit der Erschließungsplanung und auf der Grundlage des Erschließungsvertrages zu regeln.

Der Gesamtaufwand für die tiefbauliche und verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches wird mit 1,3 Mio € verausgeschätzt.

10.3. Realisierung der Eingriffsausgleichsmaßnahmen der Grünordnung

Für die Realisierung der Eingriffsausgleichspflanzungen werden im Grünordnungsplan folgende Gehölzarten empfohlen:

Großbäume:

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Schwarzerle
Grauerle
Sand-Birke
Hainbuche
Rotbuche
Gemeine Esche
Gemeine Kiefer
Graupappel
Schwarzpappel
Zitterpappel
Vogelkirsche
Fr. Traubenkirsche
Trauben-Eiche
Stieleiche
Silberweide
Bruchweide
Eberesche
Schwed. Mehlbeere
Elsbeere
Winterlinde
Bergulme
Flatterulme

Sträucher:

Haselnuß
Alpen-Johannisbeere
Weißer Hartriegel
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Strauchhasel
Steinweichsel
Schlehe
Kreuzdorn
Rote Johannisbeere
Salweide

Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gem. Schneeball
Felsenbirne
Pfaffenhütchen
Gem. Heckenkirsche
Hundsrose
Hechtrose
Büschelrose
Brombeere
Ackerbrombeere
Himbeere
Ohrweide
Grauweide
Niedr. Purpur - Weide
Schneebeere
Holunder
Eingrifflicher Weißdorn
Schneebeere
Faulbaum

Obstgehölze

Äpfel:

Alexander Lucas
Bitterfelder
Bohnapfel
Charlamowsky Clapps Liebling
Coulons Renette
Cox Orange Renette
Freiherr von Berlepsch
Geflammt Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Jacob Lebel
Landsberger Renette
Winterrambur

Zwetschen:

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche

Nüsse

Juglans regia Walnuß

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Prinzessinnenkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Große Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche

Mirabellen:

Mirabelle von Nancy

Birnen:

Bunte Julibirne
Gellerts Butterbirne
Großer Katzenkopf
Gute Graue Neue Poiteau
Pastorenbirne
Petersbirne
Prinzessin Marianne
Rote Bergamotte
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne

Kletterpflanzen

Akebie
Pfeifenwinde
Trompetenblume
Baumwürger
Clematis
Efeu
Hopfen
Kletterhortensie
Heckenkirsche
Wilder Wein
Schlingknöterich
Blauregen

Die zum Eingriffsausgleich notwendigen Pflanzungen von Laubbäumen, Gehölzen, Hecken und Obstbäumen werden innerhalb der festgesetzten Pflanzgebiete realisiert.

Folgende Hinweise der unteren Naturschutzbehörde werden für die Durchführung des Bebauungsplans gegeben:

1. Die Fahrspur ist nur so breit, wie unbedingt erforderlich, zu befestigen.
2. Die zu erhaltende Waldfläche ist nicht durch Zäune zu parzellieren.
3. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind nicht vollflächig zu versiegeln.
4. Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, die Fassaden zu begrünen.
5. Es wird die überwiegende Verwendung von Pflanzen aus der Liste empfohlener Gehölzarten gefordert.

Für die Umsetzung der Maßnahmen der Grünordnung entstehen Kosten in Höhe von 235.000 DM.

Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen der Grünordnungsplanung soll bereits parallel zu den Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

10.4 Sicherung der Planung

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