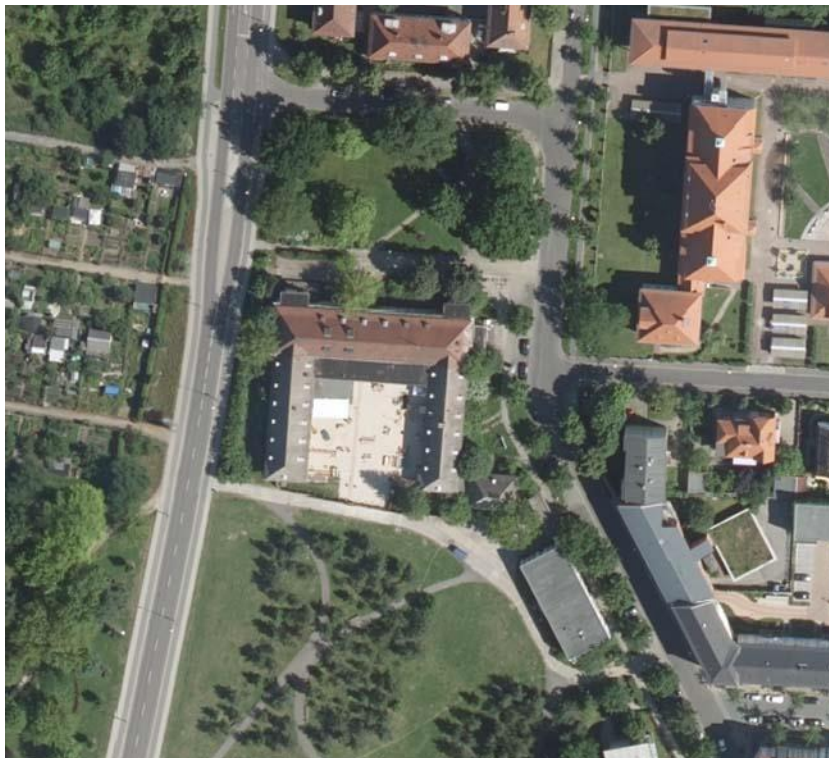




STADT COTTBUS

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

Planfassung: August 2017

Vorlagennummer IV-043/17

IMPRESSUM

Vorhaben	Bebauungsplan „Universitätsplatz“ N/30,31/105 (nach § 13 a BauGB)
Planstand	Satzungsbeschluss August 2017
Plangeber	Stadt Cottbus Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Auftraggeber	Immo-Pool Spreewald GmbH Waldschlösschenstraße 14 03096 Burg (Spreewald) Tel.: 0152 - 22 98 43 95 E-Mail: info@immopool-spreewald.de
Planverfasser	INGBA Ingenieurgesellschaft Bau/Ausrüstung mbH Wilhelm-Külz-Straße 30 03046 Cottbus Tel.: 0355 - 78 43 96 36 Fax: 0355 - 24 98 9 E-Mail: lars.gutsche@ingba.de
Planverfasser / Artenschutzfachbeitrag /	Landschaft*Park*Garten Planungsbüro Dipl. Ing. M. Petras Hauptstraße 42 03116 Drebkau, OT Leuthen Tel.: 035602 - 2 20 97 Fax: 035602 - 2 20 96 E-Mail: m.petras@landschaftsprojektierung.com
Vermessung	ÖbVI Strese & Rehs Dreifertstraße 2 03044 Cottbus Tel.: 0355 - 38 11 80 Fax: 0355 - 38 11 888 E-Mail: info@strese-rehs.de

INHALT	SEITE
I PLANUNGSGEGENSTAND	
1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung	1
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	2
2. Beschreibung des Plangebiets	3
2.1 Räumliche Lage	3
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	4
2.4 Erschließung	5
2.5 Planunterlage	5
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1 Regionalplanung Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3.2 Übergeordnete Fachplanungen	7
3.3 Bestehende und laufende Planungen der Stadt Cottbus	7
3.3.1 Flächennutzungsplan	7
3.3.2 Landschaftsplanung	8
3.3.3 Bebauungspläne	8
3.3.4 Konzeptionelle Planungen der Stadt Cottbus	9
3.4 Ermittlung besonderer Planungsanforderungen	11
II PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	17
1.1 Städtebauliches Konzept Nutzungskonzept	17
1.2 Verkehrskonzept und Erschließung	18
1.3 Landschaftsplanerisches Konzept Umweltkonzept	20
1.4 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen	20
2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
1. Art der baulichen Nutzung	21
2. Maß der baulichen Nutzung	21
3. Überbaubare Grundstücksfläche	22
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
5. Grünordnerische Festsetzungen	24
6. Hinweise	25
7. Nachrichtliche Übernahme	27
8. Flächenbilanz	28
III VERFAHREN	
1. Übersicht über den Verfahrensablauf	29
IV STÄDTEBAULICHER VERTRAG	
	30
V RECHTSGRUNDLAGEN	
	31
VI ANHANG	
	32

A. Begründung

I Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

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

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

Ausgehend von den planungshoheitlichen Zielstellungen, die in den Planungskonzepten zum Stadtumbau und zielorientierten Wohnraumversorgung niedergelegt sind, stellt die Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion und Attraktivierung integrierter Standorte eine Schwerpunktaufgabe dar.

Vor diesem Hintergrund unterstützt die Stadt Cottbus die privaten Interessen Dritter, bei der Aktivierung geeigneter Wohnbaupotentiale. Die Erhaltung, die denkmalgerechte Sanierung und ein mit der neuen Nutzung notwendiger Umbau des Bestandsgebäudes sind im dringenden öffentlichen Interesse.

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

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

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

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

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

Aussagen zur Erforderlichkeit:

Eine privatwirtschaftlich angestrebte Nutzung des Bestandes ist auf der Grundlage des bestehenden B-Plans nicht beziehungsweise nur ausnahmsweise planungsrechtlich zulässig. Ursache ist die bisher aus der Hochschulplanung abgeleitete und begründete Zweckbestimmung des Baugebietes als SO „Hochschule“.

Mit der dauerhaften Aufgabe der universitären Nutzung des Gebäudebestandes des ehemaligen Lehrgebäudes 9 und der bindungsfreien Veräußerung des Grundstücks durch das Land Brandenburg auf dem Immobilienmarkt entfallen die Gründe für die Aufrechterhaltung dieser besonderen Zweckbestimmung im Ortsrecht. Folglich sind im grundlegenden Abgleich vom privaten und öffentlichen Interesse an einer geeigneten Nachnutzung des zu erhaltenden Gebäudebestands im Wege der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Zulässigkeitsfestsetzungen neu zu bestimmen.

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

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

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

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

Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen Nutzung verbindlich regeln und eine dem vorhandenen baulichen Umfeld angepasste und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dies betrifft insbesondere die geänderten Anforderungen der angestrebten baulichen Nutzung an die Bereitstellung und Gestaltung von Wohnfreiflächen und Außenspielflächen für die Kita sowie den ruhenden Verkehr. Für eine Integration in das städtebauliche Umfeld ist eine Einbeziehung des als öffentliche Grünanlage genutzten Universitätsplatzes einschließlich umgebener Straßen in den Geltungsbereich der Planung vorzusehen.

Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Der Bebauungsplan ist im Wege der Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) anzupassen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Der künftige Wohnstandort befindet sich in der nördlichen Innenstadt der Stadt Cottbus, gemäß kleinräumiger Gliederung im Ortsteil Schmellwitz.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Zentralcampus der BTU Cottbus–Senftenberg, im Süden am Planbereich angrenzend befindet sich die IKMZ, ein gewerblich neugenutztes ehemaliges Lehrgebäude 8, das Gästehaus der Universität und das Oberstufenzentrum, östlich der Sielower Straße Wohngebäude und das Niedersorbische Gymnasium sowie nördlich des Universitätsplatzes ebenfalls Wohngebäude. Die im Geltungsbereich gelegene Entwicklungsfläche ist verkehrlich erschlossen.

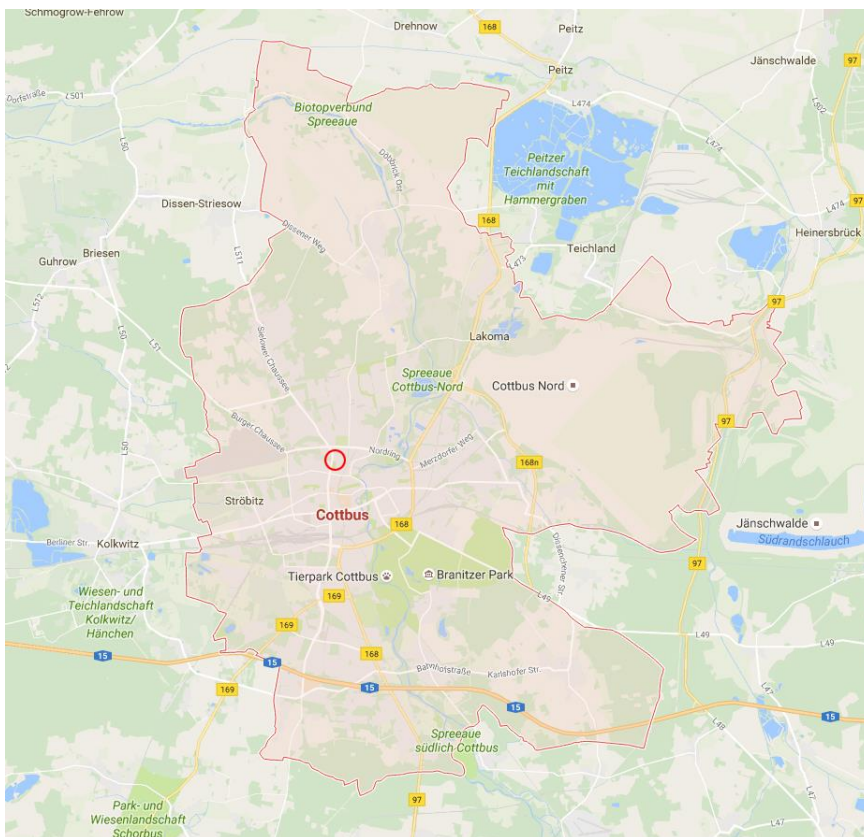


Bild: Plan zur Einordnung im Stadtgebiet

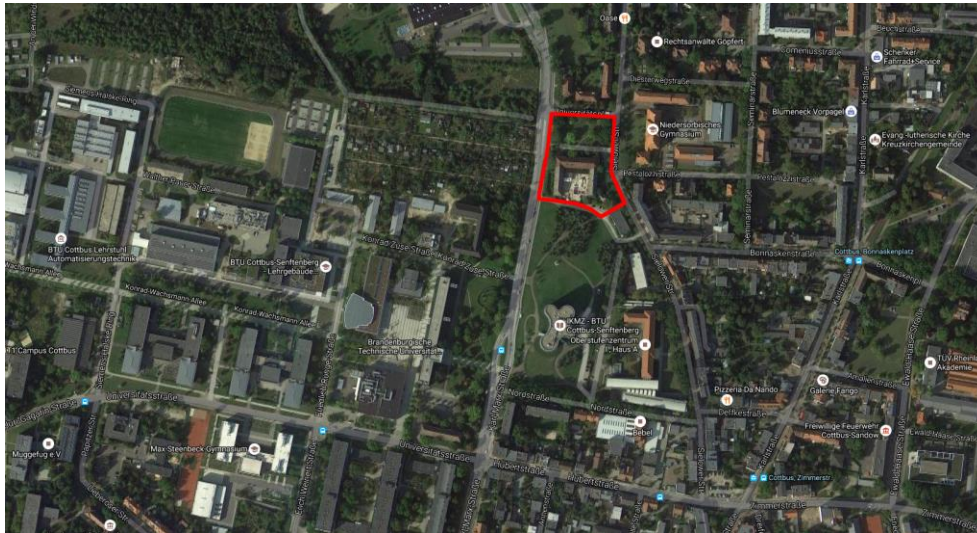


Bild: Luftbild mit Grenzen des Bebauungsplanes

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

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

Gemarkung: Cottbus, Brunschwig

Flur: 47

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

Flur: 48

Flurstücke: 51 tw, 230 tw

Flur: 53

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

Das zukünftige Baugrundstück befindet sich nach Veräußerung durch das Land Brandenburg in privatem Eigentum.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst die Bestandsgebäude Sielower Straße 13 und 14 mit der jeweils zugehörigen Grundstücksfläche und den umgebenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen. Das Baudenkmal ist mit seiner wechselhaften Baugeschichte stadtraumprägend.

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

Äußerlich bestimmen blasse Fassaden, zerbröckelte Treppen im Terrassenbereich und verbrauchte Dachziegel das Bild. Das Haus Sielower Straße 14 hat eine Freitreppe, die zum Haupteingang führt. Der Eingang ist als Vorbau errichtet worden und hat eine zweiflügelige Glastür mit Metallrahmung. Das Gebäude ist zweigeschossig und mit einem Walmdach versehen. Diese Häuser sind auch zweigeschossig und haben ein Walmdach mit Dachgauben. Es sind einfache Fenster und zum Teil Blindfenster vorhanden. Zu dem Gelände gehört eine große Terrasse mit einer Freitreppe. Die Gebäude befinden sich gegenüber der Universitätsbibliothek Cottbus.

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

Es ist anzumerken, dass bei der zu überplanenden Fläche mit verdichteter Wohn- und sozialen Nutzung es nicht zu einer neuen Baufeldausweisung kommt, sondern lediglich das Bestandsgebäude der Sielower Straße 14 (ehem. Lehrgebäude 9) neuen Nutzungen zugeführt werden soll..

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage an der Karl-Marx-Straße und der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Gemeinbedarfsflächen Gymnasium und Universität immissionsschutzrechtliche vorbelastet.

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

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

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes ist im Wesentlichen über die angrenzenden Erschließungsstraßen Karl-Marx-Straße und Sielower Straße gegeben. Zur besseren Aufteilung des Gebietes wird zusätzlich eine Ertüchtigung der vorhandenen internen privaten Erschließungsstraße im südlichen Bereich des Geltungsbereiches geplant. Unter Beibehaltung der vorhandenen Zufahrt an der Karl-Marx-Straße. Das Befahren soll nur für die Anlieger möglich sein. Durch bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass eine Befahrung aus und in die Sielower Straße nicht möglich ist. Diese Maßnahme verhindert, dass durch die Öffnung eine Art Durchfahrts- oder Abkürzungsverkehr in Richtung der anliegenden Karl-Marx-Straße und Sielower Straße entsteht. Im Bebauungsplan wird die private Erschließungsstraße nicht als Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Lage und Ausgestaltung der verkehrstechnischen Erschließungsanlagen innerhalb der Wohnbaufläche ist im Rahmen der Fach- und Außenanlagenplanung im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen.

2.5 Rechtsgrundlage / Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) unter Beachtung einschlägiger Fachgesetze aufgestellt, sh. Anhang.

Als Kartengrundlage dient ein amtlicher Lageplan.

Die Kartengrundlage genügt den Anforderungen der PlanzV 90.

Die Planunterlage entspricht den Inhalten des Liegenschaftskatasters, alle planungsrelevanten Informationen zu Straßen, Wegen und baulichen Anlagen sind enthalten.

Der Übersichtlichkeit halber wird ein Medienplan als Nebenzeichnung im Maßstab 1:250 erstellt, der alle in den Leitungsträgerabfragen und den Stellungnahmen übergebenen Medien des Standortes übersichtlich darstellt.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung | Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Im Rahmen der Beteiligung wurden die Regionale Planungsstelle und die Landesplanungsabteilung beteiligt. Folgende Hinweise wurden gegeben:

(Auszug aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 31.03.2017):

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

Die Planungsabsicht lässt zum gegenwärtigen Stand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Wertung:

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

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planaufstellung nicht berührt.

3.2 Übergeordnete Fachplanungen

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

3.3 Bestehende und laufende Planungen der Stadt Cottbus

3.3.1 Flächennutzungsplan

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Universitätsplatz“ Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Hochschule dar. Gem. § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln.

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

Im Verfahren nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht aufgestellt werden, bevor der FNP geändert wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

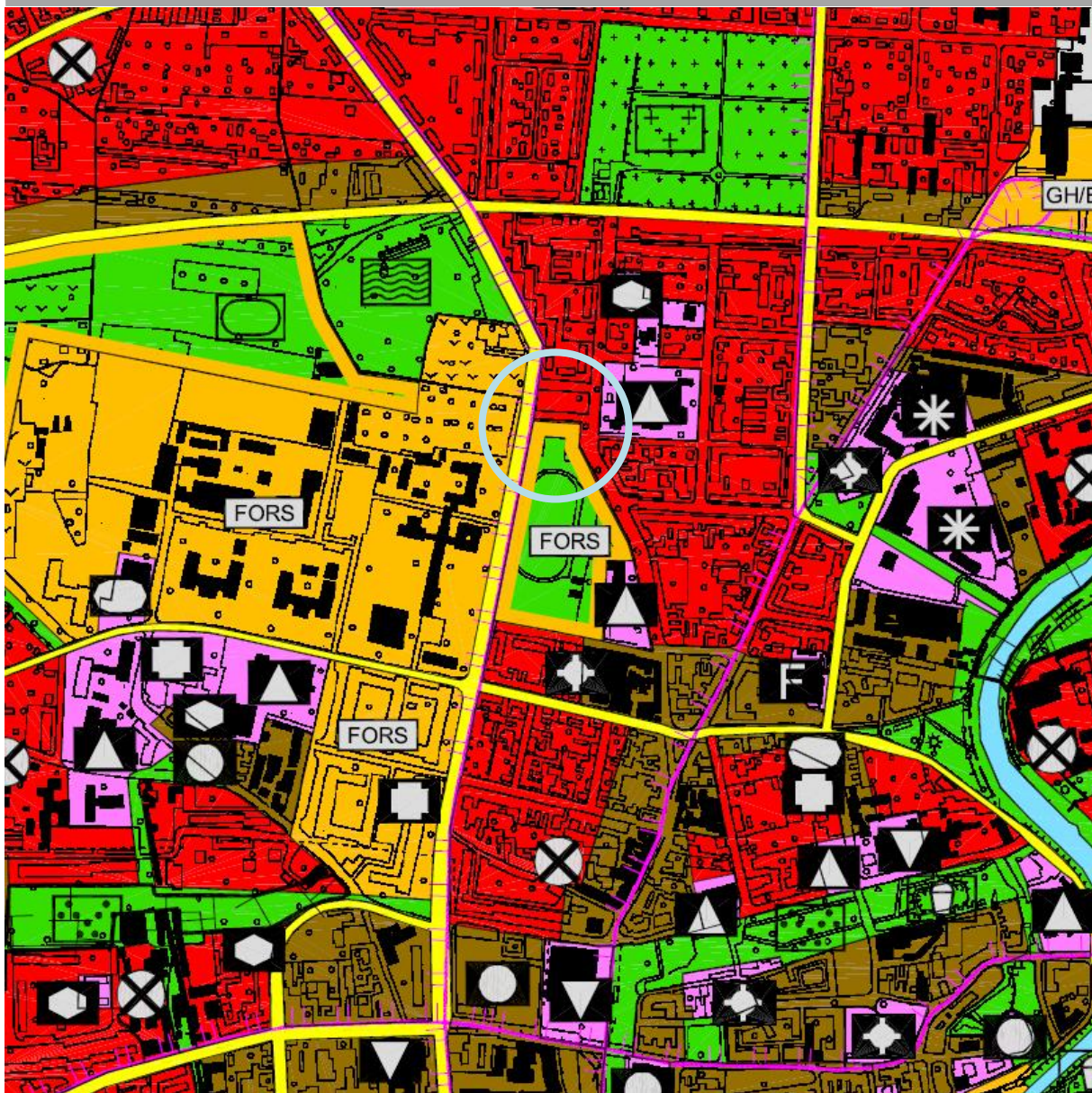


Bild: Auszug FNP

3.3.2 Landschaftsplanung

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

3.3.3 Bebauungspläne

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Universitätsplatz wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes BTU Cottbus Nr. W/30, 38, 40 / 26 aus dem Jahr 1998 überplant. Der Bebauungsplan BTU Cottbus Nr. W/30, 38, 40 / 26 wird in dem überplanten Bereich nicht unwirksam. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes treten hinter denen des Bebauungsplanes „Universitätsplatz“ zurück und erzeugen in folge keine Rechtswirkung mehr. Der Bebauungsplan „Mittlerer Ring – BTU“, der westlich an den Geltungsbereich angrenzt, befindet sich seit 2010 im formellen Änderungsverfahren, das ausgelöst durch

landespolitische Veränderungen in der Hochschulplanung – Fusion BTU und FH – eine Überprüfung der Planungsziele und Flächensicherung für die universitäre Nutzung erforderlich macht.

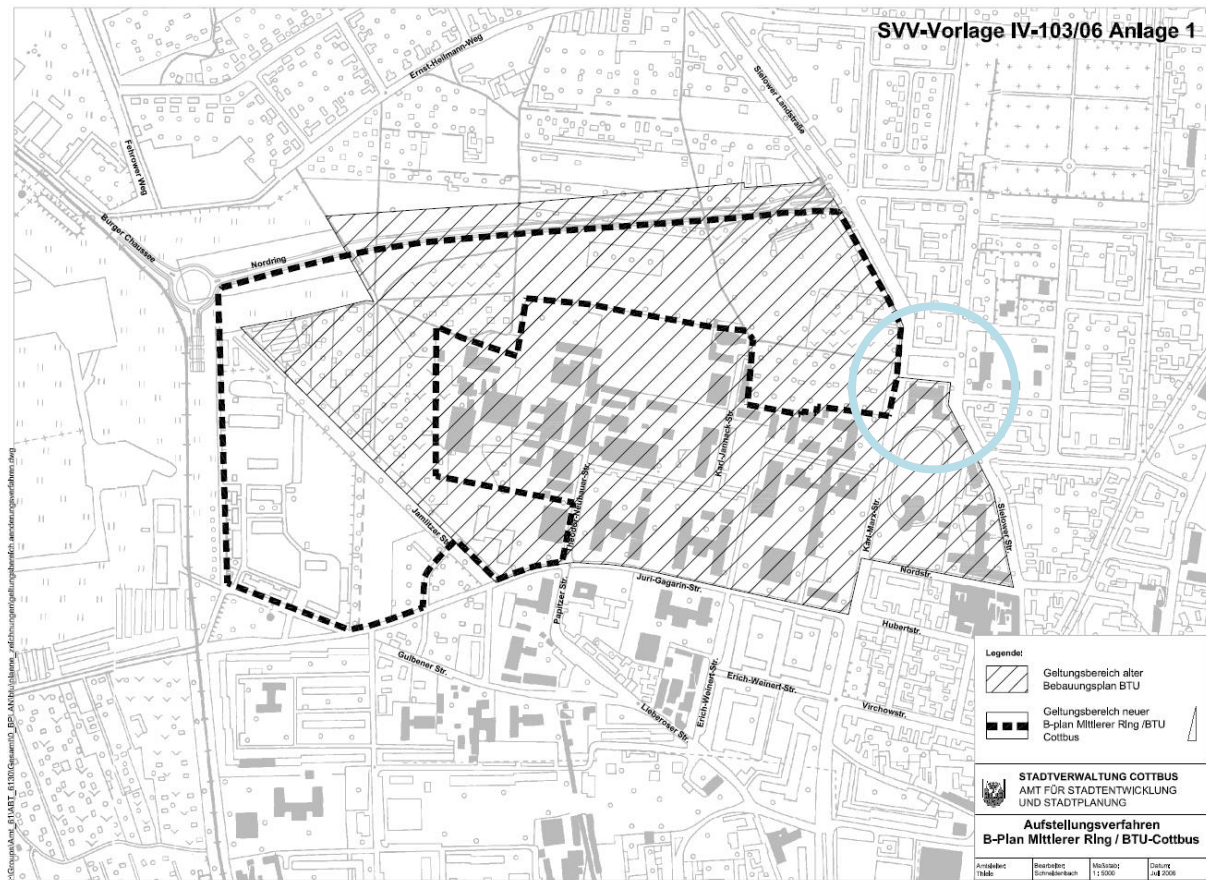


Bild: Planausschnitt B-Plan „Mittlerer Ring-BTU“

3.3.4 Konzeptionelle Planungen der Stadt Cottbus

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Cottbus aus dem Jahr 2007 gibt die wesentlichen Leitlinien der zukünftigen Stadtentwicklung vor. Übergeordnetes Ziel ist der Zergliederung der Stadtstruktur durch einen unkontrollierten Schrumpfungsprozess entgegenzuwirken. Bei anhaltendem Bevölkerungsrückgang soll die Sicherung kompakter Strukturen zu einer städtebaulich qualitätsvollen, stabilen und stadtwirtschaftlich tragfähigen Struktur beitragen. Enge funktionale und räumliche Verflechtungen und kurze Wege werden für eine hohe Attraktivität angestrebt. Insgesamt entspricht die vorliegende Planung den spezifischen Zielen des INSEK.

Stadtumbaustrategiekonzept (STUK)

Das Stadtumbaukonzept aus dem Jahr 2006 ist Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Cottbus 2020. Dementsprechend enthält es wichtige Elemente des INSEK.

Für eine zielorientierte Betrachtung und Entwicklung der Stadt in seiner Gesamtheit wurden Handlungsräume im Rahmen des Stadtumbaus 2020 festgelegt. Das Plangebiet, welches gemäß kleinräumiger Gliederung zum Stadtteil Schmellwitz zählt, wird im Rahmen des Konzeptes dem Bereich der nördlichen Innenstadt zugerechnet und grenzt unmittelbar an den Stadtteil Mitte an. Es ist somit Teil des Stadtzentrums. Der Bereich der Innenstadt bildet den räumlichen und funktionalen Schwerpunkt für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Kurze Wege und enge Verflechtungen von Stadtfunktionen bilden deren Merkmale. In diesem Rahmen entwickelt es die höchste Entwicklungspriorität. Laut STUK wird die nördliche Innenstadt mit dem Planungsgebiet als Konsolidierungsgebiet mit mittlerem Handlungsbedarf beschrieben. Dabei handelt es sich um einen stabilen Stadtbereich, den es zu sichern gilt und der zusätzlich im Teilbereich des Planungsgebietes mit dem Schwerpunkt der Aufwertung versehen ist.

Nach- und Zwischennutzungen brachliegender Flächen sowie die Sanierung der von Leerstand betroffenen Gebäude im innerstädtischen Bereich, wie es dem ehemaligen Lehrgebäude 9 entspricht, bilden den Schwerpunkt der angestrebten Innen- vor Außenentwicklung.

Die mit dem Planvorhaben angestrebte Beseitigung des Leerstandes in dem ehemaligen Lehrgebäude 9 durch Nachnutzung für Wohnzwecke und der Unterbringung einer Kita wird das Quartier beleben. Gleichzeitig wird das stadtbildprägende Ensemble des Universitätsplatzes mit seiner zentralen Grünfläche und den ihn umgebenen Gebäuden, zu denen das denkmalgeschützte Bauobjekt zählt, aufgewertet.

Konzept „Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“

Als wohnungsmarktorientierte Ergänzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und des Stadtumbaukonzeptes (STUK) wurde von Januar 2009 bis September 2009 das Konzept "Zielgruppenorientierte Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus" erarbeitet und durch die Stadtverordnetenbeschluss 2010 bestätigt. Ziel der Untersuchung war die Analyse der verschiedenen Marktsegmente und Zielgruppen im örtlichen Wohnungsmarkt. Das Stadtumbaustrategiekonzept baut deshalb auf den Ergebnissen, insbesondere auf den Aussagen zu den prognostizierten demographischen Entwicklungen, zur Nachfrage und Leerstandsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt und den daraus abgeleiteten wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Strategien auf.

Ein wichtiges Ergebnis des vorliegenden Konzeptes für das hier betrachtete innerstädtische Plangebiet ist die weiterhin hohe Nachfrage nach sanierten Mietwohnungen in gut erschlossenen und versorgten zentralen Lagen. Das bestehende Wohnungsangebot bedarf zur Deckung der Nachfrage aber einer weitergehenden Ausdifferenzierung. Sanierter Altbau wird prinzipiell auch zukünftig eine hohe Nachfrage erfahren.

Die Stadtmitte weist zudem seit Jahren durch Zuzug und Binnenwanderung eine positive Einwohnerprognose auf. Der Rückbau von Wohnraum in den äußeren Stadtteilen mit hohem Anteil des ehemals industriell gefertigten Wohnungsbaues trägt hierbei eben zu bei wie die analysierte Tatsache, dass der Mitte der 1990er Jahre eingesetzte Suburbanisierungsprozess mit seiner negativen Dynamik gestoppt sei. Seit dem Jahr 2005 ist aus dem Cottbuser Umland, hier Spree-Neiße-Kreis, ein positives Wanderungssaldo zu Gunsten der Stadt zu verzeichnen.

Dies hat im Wesentlichen zwei Gründe. Cottbus ist geprägt durch den industriellen Wohnungsbau. Infolge des Bevölkerungsrückganges nach 1990 in Verbindung mit der vermehrten Nachfrage nach Eigenheimen

Vor allem immer mehr junge Familien zieht es ins Stadtzentrum. Dies hat Auswirkungen auf die Nachfrage von Kitaplätzen. Während im Jahr 2008 in Cottbus ein Überhang bei

Kindergartenplätzen bestand, sind Anfang 2017 Kitaplätze in Cottbus knapp. Im Jahr 2014 hat eine Kita im Regio Kinder- und Familienhaus „Emilia“ in der Straße Am Spreeufer 14-15 eröffnet. Dennoch ist die Lage durch eine hohe zu verzeichnende Nachfrage weiterhin angespannt. Dies betrifft die Gesamtstadt, vor allem aber die Innenstadt. (Quelle: Lausitzer Rundschau 21.02.2017)

Vor diesem Hintergrund ist die Stadt an einem Ausbau von Kindertagesstätten zur Deckung der Nachfrage im Stadtgebiet, insbesondere in der Innenstadt, interessiert.

3.4 Ermittlung besonderer Planungsanforderungen

Denkmalschutz / Denkmalpflege

Der Universitätsplatz wird durch die Baudenkmale Ehemalige Hochschule für Lehrerfortbildung (Sielower Straße 14) und das Sorbische Gymnasium (Sielower Straße 37) sowie den qualitätsvollen Wohnbau der 1930er Jahre begrenzt. Der Universitätsplatz, welcher selbst nicht unter Denkmalschutz steht, ist daher prägend für das Erscheinungsbild der Denkmale und städtebaulich wichtig.

Innerhalb der Fläche des Bebauungsplanes Universitätsplatz ist die Ehemalige Hochschule für Lehrerfortbildung auf der Denkmalschutzliste des Landes Brandenburg eingetragen. Sie wird unter der OBJ-Dok-Nr. 09100146,T aufgeführt. Laut Liste gehört weiterhin das nebenstehende Wohnhaus Sielower Straße 13 mit der OBJ-Dok-Nr. 09100146,T,001 zur Ehemaligen Hochschule und wird somit in den Schutzstatus integriert.

Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der bestehenden baulichen Substanz.

Immissionsschutz -

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm, der maßgeblich von den Verkehrsbelegungszahlen der westlich angrenzenden Karl-Marx-Straße bestimmt wird. Mit dem Bebauungsplan „Universitätsplatz“ soll die vorhandene städtebauliche Situation festgesetzt werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BaunVO) wird die Art der Nutzung verbindlich geregelt.

Zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Belastungen wurde im Auftrag der Stadtverwaltung Cottbus von der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Cottbus ein Fachgutachten (Bericht vom 14.12.2016) erarbeitet. Es bildet den Ausgangspunkt als Abwägungsgrundlage.

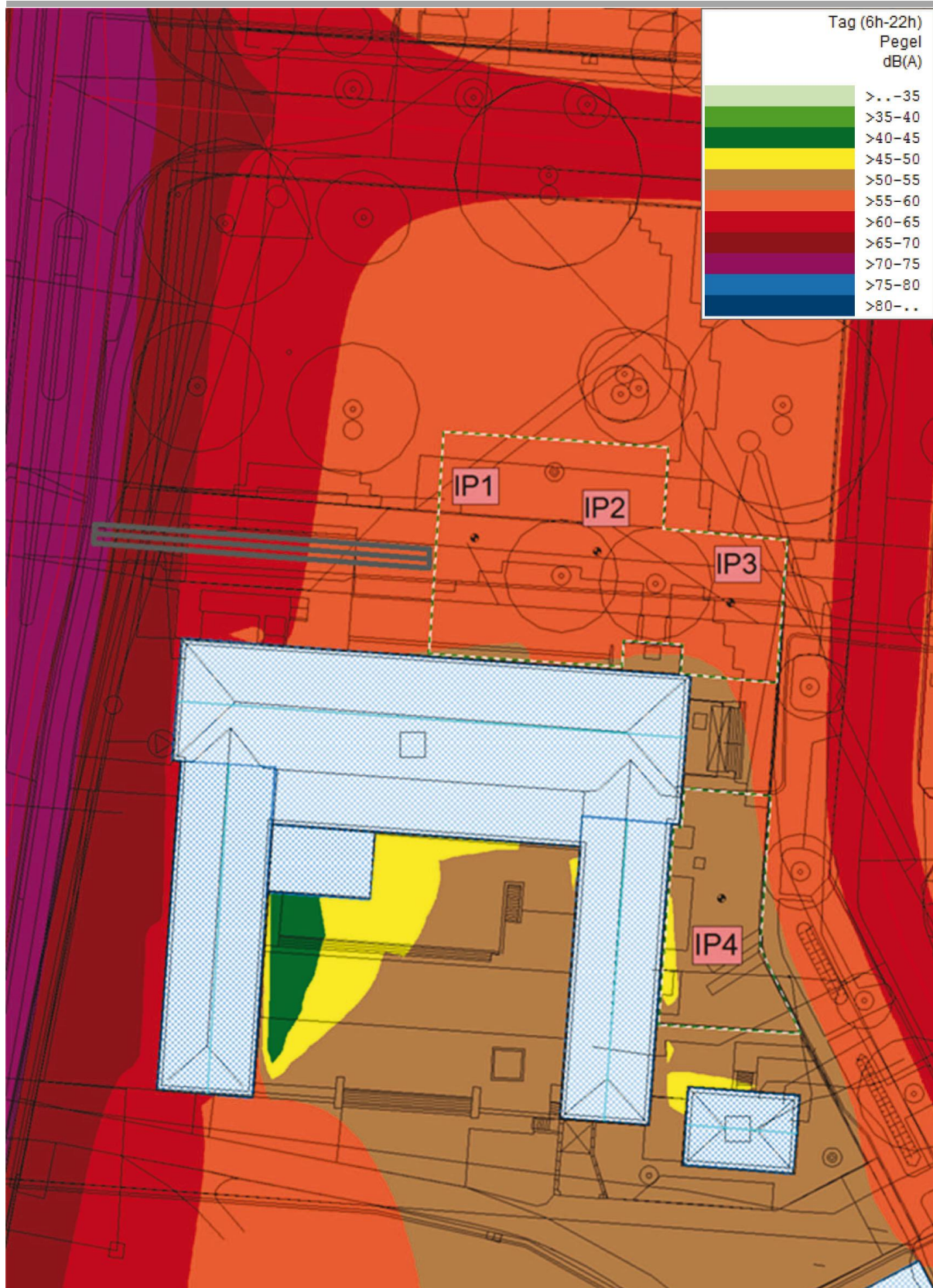


Bild: Schallimmissionsraster Beurteilungspegel Tag, Verkehrslärm

Das Fachgutachten stützt sich in seiner Berechnung auf die Prognosezahlen der „Prognose 0-Fall 2020 der Stadt Cottbus“. Für die Karl-Marx-Straße wird darin eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 16.490 Fahrzeugen angenommen und kommt zu dem Ergebnis.

Die Berechnung stellt fest, dass im Plangebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tageszeitraum und Nachtzeitraum nicht eingehalten sind. Das heißt, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebietslagen in Höhe von 55/45 dB(A) sind in Teilbereichen der Planfläche überschritten. Dabei handelt es sich um nicht überbaubare Grundstücksflächen, deren Nutzung in den Nachtstunden nicht zwingend angenommen werden muss.

In den schutzbedürftigen Freiflächenbereich der Kindertagesstätte wurde für die Tagesstunden eine Überschreitung von 2 dB im Bereich der Nordfläche festgestellt, die Freifläche im Bereich der Ostfläche ist von einer Überschreitung nicht betroffen.

Im Fassadenbereich wurde für die Nord- und Westseite des Gebäudes eine Überschreitung der Orientierungswerte für die die Tages- und Nachtstunden festgestellt.

Eine Minderung unter den Orientierungswert von 55 dB (A) im gesamten Freiflächenbereich wird durch das Gutachten ausgeschlossen. Zum Schutz der Freiflächenbereiche der Kindertagesstätte wird eine Abschirmmaßnahme (Lärmschutzwand) im Nahbereich der Nordfläche der Kindertagesstätte in Höhe von 3 m empfohlen. Alternativ die Einordnung einer Lärmschutzwand an der Karl-Marx-Straße in einer Höhe von 2 m (Länge ca. 45 m).

Der Empfehlung wird durch die Stadt Cottbus nicht gefolgt. Die Immissionsbelange werden gegenüber den Belangen der Denkmalpflege, den Belangen des Naturschutzes, dem Belang der Stadtgestaltung, der Baukultur zurückgestellt, d. h. der Bewahrung der Stadtgestalt und stadträumlichen Qualitäten des Ensembles Universitätsplatz wurde eine höher Gewichtung und Bedeutung zugemessen.

Das Gebäude Sielower Landstraße 14 steht unter Denkmalsschutz, der aus historischen Gründen die Erhaltung der baulichen Anlage im Auge hat. Die besondere Bedeutung des zu schützenden Kulturobjektes Sielower Straße 13/14 beruht auch auf dem Wechselspiel mit seiner Umgebung. Damit schließt der Schutz des Gebäudes auch dessen Ausstrahlungskraft ein, wozu der Schutz der unmittelbaren Umgebung unverzichtbar ist. Dementsprechend schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Universitätsplatz mit ein. Denkmalrechtlicher Umgebungsschutz beinhaltet, dass die unmittelbare Umgebung eines Baudenkmals nicht so verändert werden darf, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Durch die Lärmschutzwand im Bereich der Karl-Marx-Straße werden die besondere Wirkung des Baudenkmals und die des Landschaftsbildes geschmälert. Der Platz als solcher wäre von der Karl-Marx-Straße aus nicht mehr erlebbar. Vorhandene Sichtachsen würden aufgegeben.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist mit dem Interesse der Stadt Cottbus an einer urbanen Entwicklung der der Innenstadt, unter Bewahrung der baukulturellen, stadträumlichen und stadtgestalterischen Qualität und Identität dieses Bereiches als nicht vertretbar und auch unter Bezugnahme auf die Relation Aufwand / Nutzen als nicht wirksam zu beurteilen. Die Lärmschutzwand hat auch Einfluss auf den unmittelbar in dem Bereich vorhandenen Großbaumbestand. Der Kronenbereich der Bäume reicht z. T. bis an die Verkehrsfläche. Erforderliche Rückschnittmaßnahmen gehen zu Lasten des Baumbestandes.

Durch eine Lärmschutzwand im Nahbereich der Spielplatzfläche der Kindertagesstätte auf der Nordseite werden die Eigenart und die Erscheinung des Denkmals erheblich beeinträchtigt. Die Lärmschutzwand müsste um die Schutzfunktion erfüllen zu können mindestens eine Höhe von 3 m aufweisen. In Folge würden nicht nur die Proportionen und

die geradlinige Fassadengestaltung der nördlichen Fassade geschnitten, auch die Proportionen und die Symmetrie der Fassade geht verloren. Die Sichtachsen aus Norden auf das Gebäude verlieren damit ihren gestalterischen Wert.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand im „Nahbereich“ ist unter Bewahrung der baukulturellen, stadträumlichen und stadtgestalterischen Qualität und Identität dieses Bereiches als nicht vertretbar zu beurteilen.

Das Schutzziel "Aufenthalt im Freien" kann allgemein bei ≤ 59 dB(A) tagsüber in Anlehnung an die 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebietsanlagen angenommen werden.

Die prognostizierte Verkehrslärmsituation erreicht mit 57 dB keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in den Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen und gesundheitlich bedenklich machen kann. Die prognostizierte Verkehrslärmsituation überschreitet weder im Tageszeitraum noch im Nachtzeitraum die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird hier

in Anlehnung an die Lärmsanierungsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinien 97 in Höhe von 70/60 dB(A) tags/nachts gewährt.

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Für nachgeschützte Räume in Fassadenbereichen mit nächtlichen Schallimmissionen über 50 dB(A) wird passiver Schallschutz eingesetzt. Die Maßnahme stellt auf das Nacht-Schutzziel 30 dB(A) innen mit geschlossenen schallgedämmten Fenstern und schallgedämmter nutzerunabhängigen Lüftung ab. Die Objektplanung muss den vorgegebenen Fensterschallschutz nach DIN 4109 Tabelle 8 realisieren. Die betroffenen Bereiche sind entlang der Linien A bis B und B bis C gekennzeichnet. (Bild: Bereichskennzeichnung zum Schallschutzkonzept für nachgeschützte Räume)

Für nachgeschützte Räume in Fassadenbereichen mit nächtlichen Schallimmissionen zwischen 42 dB(A) und 50 dB(A) wird ebenfalls passiver Schallschutz eingesetzt. Die Maßnahme stellt das Nachtschutzziel 30 dB(A) innen mit geschlossenen Fenster und nutzerunabhängiger Lüftung ab. Ein besonderer Fensterschallschutz ist nicht erforderlich. Diesbezügliche Bereiche sind entlang der Linie C bis D gekennzeichnet.

Für nachgeschützte Räume in Fassadenbereichen mit nächtlichen Schallimmissionen unter 42 dB(A) sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig. Das Nacht-Schutzziel 30 dB(A) innen kann auch mit natürlicher Lüftung (gekippte Fenster) erreicht werden. Diesbezügliche Bereiche sind entlang der Linie D bis A gekennzeichnet.

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

Die Grundlage der bauakustischen Bemessung bilden die in der Anlage 4 Bild 1 ausgewiesenen Lärmpegelbereiche. (Bild: Maßgeblicher Außenlärmpegel M_{ALP})

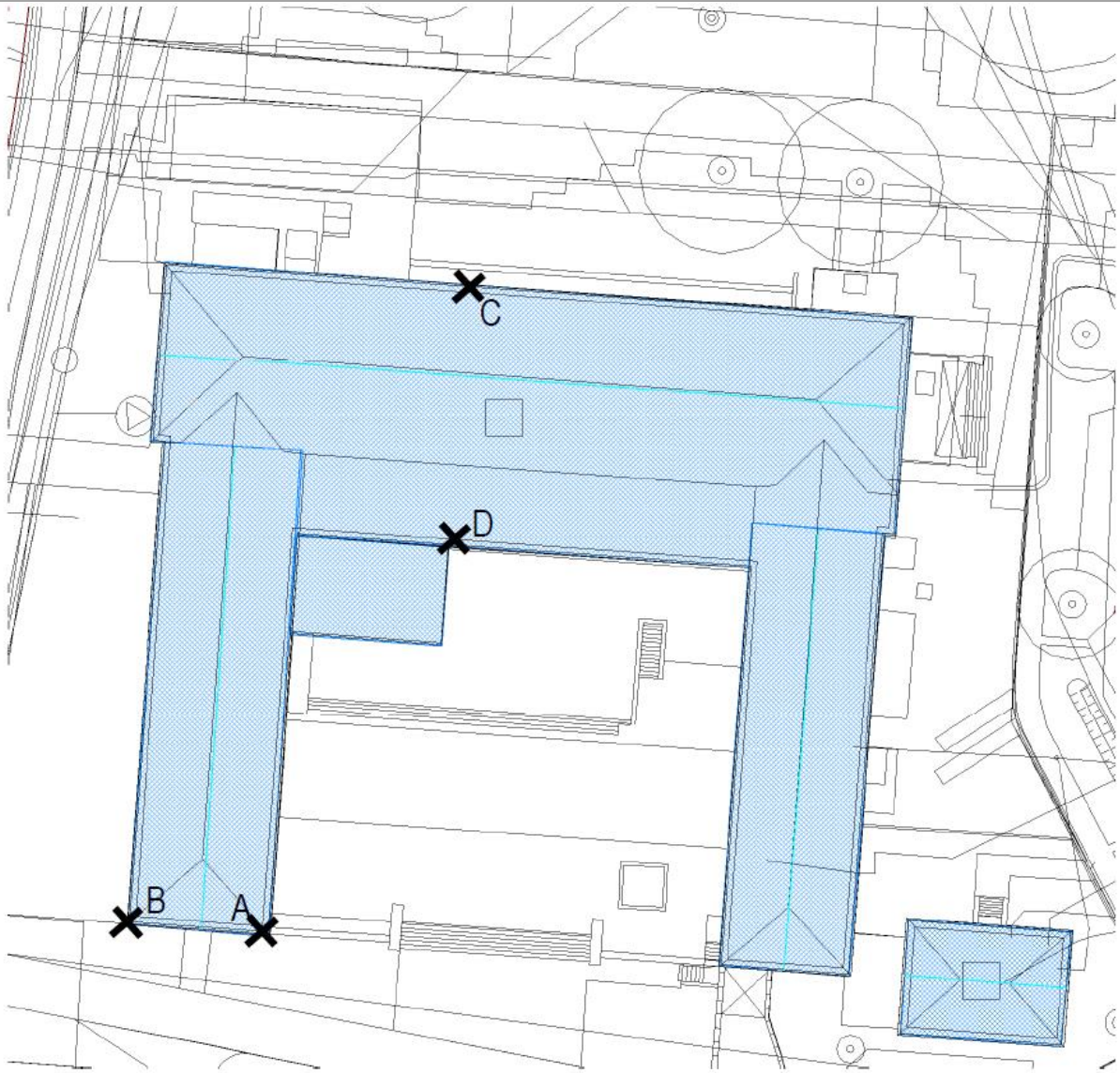


Bild: Bereichskennzeichnung zum Schallschutzkonzept für nachgeschützte Räume

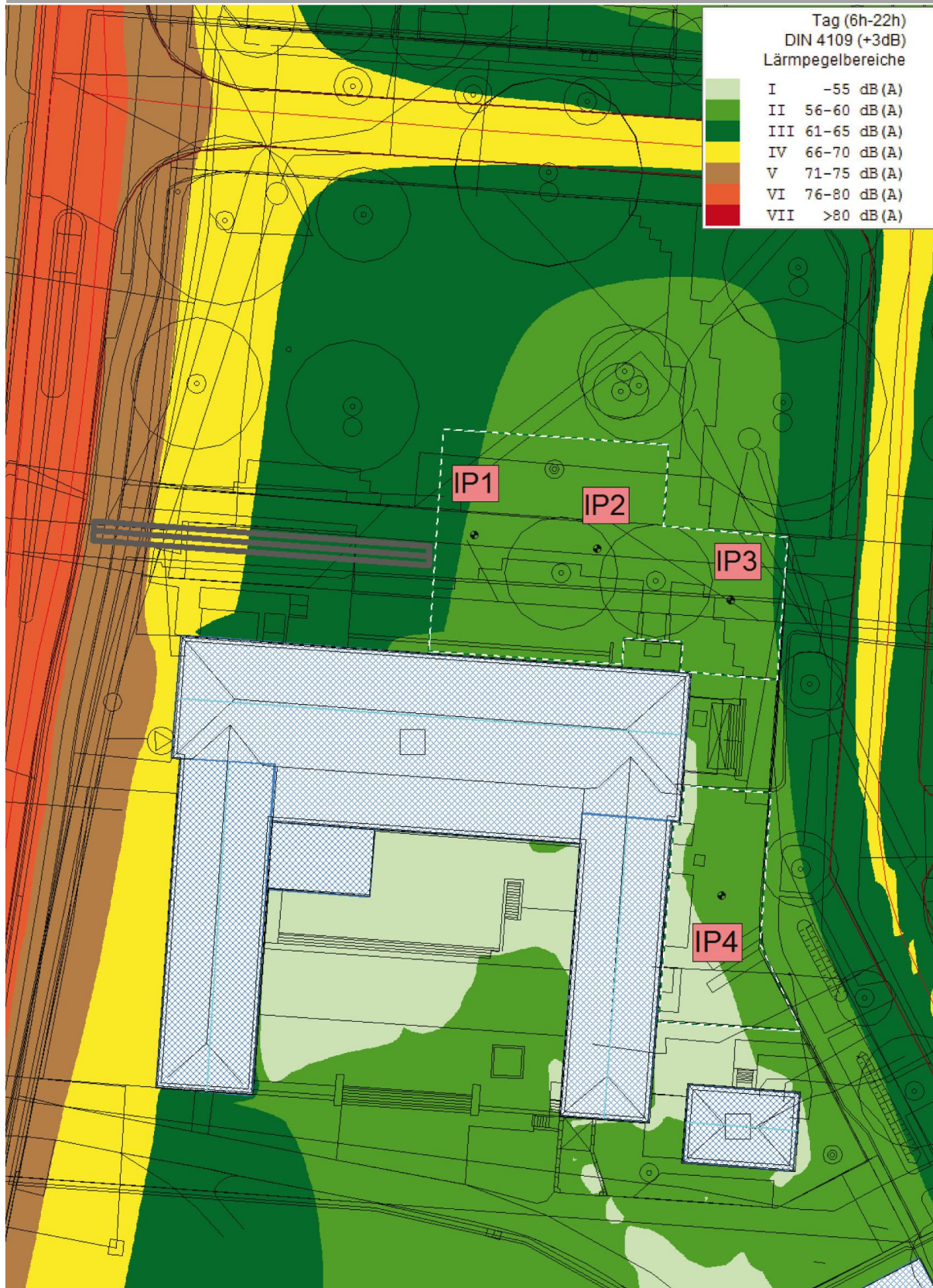


Bild: Maßgeblicher Außenlärmpegel M_{ALP}

3.9 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

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

II PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

1. Entwicklung der Planungsüberlegung und informelle Planungskonzepte

1.1 Städtebauliches Konzept | Nutzungskonzept

Vom Investor ist geplant, das denkmalgeschützte Gebäude baulich zu verändern und eine neue Nutzung zuzuführen. Es sollen mehrere Mietwohnungen entstehen sowie ein Kindertagesstätte für ca. 110 Kinder mit den dazugehörigen Kinderspielplatz auf dem Grundstück.

Innerhalb des Geltungsbereichs soll eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Bebauung des Areals soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Diesbezüglich ist eine Grundstücksneuordnung zwecks Sicherung der zukünftigen Wohn- und Kitanutzung notwendig.

Die Festsetzung der Baufenster orientiert sich am Bestand und soll nicht ausgeweitet werden. Eine Unterkellerung ist zulässig.

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

Das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführte Denkmal ist unter der Nummer 09100146,T als Ehemalige Hochschule für Lehrerfortbildung erfasst. Es wird in der Stellungnahme darauf verwiesen, dass der durch die neue Wohnnutzung und Kitaeinrichtung geplante Umbau, die Bewahrung und Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes in enger Abstimmung mit der Baudenkmalpflege zu erfolgen hat. Grundsätzlich wird von der Baudenkmalpflege eine Wiederbelebung des Gebäudes unter Wahrung der denkmalpflegerischen Interessen nicht in Frage gestellt.

In einer neuen Stellungnahme vom 03.04.2017 und die hierzu ergänzende Stellungnahme vom 30.06.2017 wird die Aussage dahingehend präzisiert, dass die Sicht auf das Denkmal vom Platz aus weiterhin erhalten werden soll. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich, in dem die Außenanlage der Kita hergestellt werden soll eine nichtüberbaubare

Grundstücksfläche fest. Die Ausgestaltung der Außenanlage wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ist Gegenstand der Genehmigungspflicht nach § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Darlegung des Abwägungsvorschlages der Bewertung öffentliches Interesse zu den Belangen der Denkmalpflege und des Immissionsschutzes:

Das städtebauliche und denkmalpflegerische Interesse am Erhalt des Denkmals werden höher gewichtet als im Gutachten zum Immissionsschutz angegebenen Empfehlungen zur Minimierung des Verkehrslärms.

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

Im Wesentlichen sollen auf den Grundstücken die notwendigen Stellplätze errichtet werden, der Straßenbereich bleibt davon unberührt. Grundsätzlich hat der Vorhabenträger auf dem vorhandenen Grundstück die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Details sollen im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

1.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das geplante Wohngebiet liegt an vorhandene Straßenverkehrsflächen an, im Osten an die Sielower Straße und im Westen an die Karl-Marx-Straße und ist damit verkehrstechnisch erschlossen.

Besondere Regelungen zur Dimensionierung des Verkehrsraumes sind nicht erforderlich.

Ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen durch geplante die Nutzung des Gebäudes kann durch die vorhandenen öffentlichen Straßen problemlos aufgenommen werden.

Zur Erschließung des inneren Bereiches ist die im Plangebiet vorhandene südliche Verkehrsanbindung in Form der vorhandenen Grundstückszufahrt weiterhin zu nutzen.

Die für die innergebietliche Erschließung im Anschluss an die Karl-Marx-Straße neu zu gestaltende private Verkehrsfläche ist unter Berücksichtigung des Vorschriftenwerkes, wie der RAST 06, zu erstellen.

Die südliche Erschließungsstraße als auch die Feuerwehraufstellfläche und die Anwohnerparkplätze, die über die Karl-Marx-Straße erschlossen werden sollen, sind grundsätzlich baulich als Grundstückszufahrt beizubehalten bzw. neu zu planen.

Die Straßenbaulastträgergrenzen wurden mit der Stadt Cottbus abgeglichen.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes muss parallel ein Einziehungsverfahren für den rechtlich-öffentlichen selbstständigen Gehweg, welcher das Plangebiet nördlich des ehemaligen Lehrgebäudes der Universität durchquert, durchgeführt werden. Das Einziehungsverfahren muss um den Flächenzuschnitt parallel zur Karl-Marx-Straße erweitert werden.

Mit dem Bau der KiTa-Außenanlagen werden die vorhandenen Wegeverbindungen auf dem Universitätsplatz durchschnitten. In Abstimmung mit dem Fachbereich 66 Grün- und Verkehrsflächen der Stadt Cottbus (Vgl. Ergänzende Stellungnahme vom 13.06.2017) sind die Wege auf dem Universitätsplatz (öffentlichen Grünfläche) durch den Investor aufzunehmen und fachgerecht zu entsorgen. Der Boden in den beräumten Bereichen ist zu lockern, mit Kulturboden anzudecken und mit Rasen anzusäen. Eine neue Wegeverbindung soll nicht geschaffen werden.

Bezüglich der öffentlichen Grünanlage und der vier Naturdenkmale – Bäume – ist deren Erhalt zu sichern.

Der Wegerückbau und die Erhaltung des Grüns ist durch eine Planzielverwirklichungsvereinbarung zwischen dem Baulastträger - FB 66 – und dem Vorhabenträger zu sichern.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser und die getrennte Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser sind gewährleistet.

Die Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG hat in einer Stellungnahme vom 20.03.2016 zugesichert, dass im Löschbereich aus ihren Wasserverteilungsanlagen Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 96 m³/h verfügbar ist. Hydranten befinden sich in der näheren Umgebung.

Niederschlagswasserableitung

Gegenwärtig wird das Niederschlagswasser der Dach- und Freiflächen in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Es besteht ein Kundenverhältnis der LWG für die Ableitung von Niederschlagswasser für 1.200 m² Dachfläche und 1.701 m² Freifläche mit dem Vorhabenträger.

Die in der Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus (Abwassersatzung - AWS) i. V. m. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus 06.12.2016, in der jeweils geltenden Fassung. (Beschlissen am 30.11.2016 und veröffentlicht in den Amtsblättern der Stadt Cottbus sowie im Internet unter www.cottbus.de) getroffenen Regelungen sind zu beachten.

Für die (teilweise) Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang (Niederschlagswasser) nach § 8 AWS beim Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung, Sachgebiet Wasser/Abwasser Karl-Marx-Str. 67, 03044 Cottbus, zu stellen. Dies ist auch dann erforderlich, wenn eine Niederschlagswasserbeseitigungsanlage vorhanden, die Einleitung des Niederschlagswassers jedoch aufgrund fehlender Reserven nicht möglich ist.

Gas-, Energie- und Fernmeldeversorgung

Die Lage von Leitungen, welche im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ermittelt wurden, wird in einem Medienplan dargestellt. Schutzabstände sind zu beachten.

Straßenbeleuchtung

Die Stadt Cottbus zeichnet sich nur für die Beleuchtung der öffentlichen Wege, Straßen und Plätze verantwortlich. Die im Plangebiet gelegenen öffentlichen Straßen müssen DIN- und VDE- gerecht beleuchtet werden. Zusätzliche Beleuchtungspunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig. Informationen zur aktuellen Beleuchtungssituation im öffentlichen Straßenverkehrsbereich liegen von der Alliander Stadtlicht GmbH vor, der Leitungsbestand ist bekannt und wird bei weiteren Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger beachtet.

Entsorgung des Restmülls

Grundlage der Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus vom 26.11.2008 in der jeweils geltenden Fassung. Sie besagt, dass jeder Eigentümer eines im Gebiet der Stadt liegenden Grundstücks, auf dem Abfälle anfallen können, verpflichtet ist,

sein Grundstück an die Abfallentsorgung anzuschließen (§ 7 Anschluss- und Benutzungszwang).

Für die Müllabfuhr ist die Entsorgung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m zu gewährleisten. Die Ausgestaltung der Zufahrt sowie die notwendigen Behälterstandplätze und deren Zuwegungen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

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

Kontaminationsverdachtsstandorte

Kontaminationsverdachtsstandorte sind derzeit nicht bekannt.

Kampfmittel

Über die Erforderlichkeit der Beibringung einer Munitionsfreigabebescheinigung entscheidet die zuständige Bauordnungsbehörde im Genehmigungsverfahren auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

1.3 Landschaftsplanerisches Konzept | Umweltkonzept

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

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

1.4 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Die Fläche und das darauf stehende Gebäudeensemble des ehemaligen Hauses der Armee liegen seit längerer Zeit brach. Eine Nachnutzung erweist sich auf Grund des Gebäudezuschnittes als schwierig. Die teilweise schon schlechte, aber denkmalgeschützte Bausubstanz erschwert die Findung einer Nachnutzung und eines notwendigen Investors.

Eine anderweitige, angedachte Nutzung liegt nicht vor.

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept umsetzen zu können, werden die nachfolgend verbindlichen Festsetzungen getroffen.

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 BauNVO und § 4 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete

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

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

Begründung:

Die Stadt kann für Wohngebiete abweichend von § 4 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 4-9 BauNVO Modifizierungen vornehmen. Die allgemeine Zweckbestimmung muss gewahrt bleiben. Die Stadt Cottbus wird aufgrund der besonderen Standortbedingungen auf Grund der mit der Planung verfolgten Zielstellung, Aktivierung des Denkmalobjektes vornehmen. Das Interesse der Stadt Cottbus besteht an einer urbanen Entwicklung der Innenstadt, unter Bewahrung der baukulturellen, stadträumlichen und stadtgestalterischen Qualität und Identität dieses Bereiches. Die Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen dieser Zielrichtung entgegen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung muss eindeutig durch die Festsetzung der drei Dimensionen Länge, Breite und Höhe bestimmt werden. Nach § 16 Abs. 3 BauNVO muss die GRZ oder alternativ die GR festgesetzt werden. Das Plangebiet wird in zwei Baufelder mit unterschiedlichen Bestimmungen zum Maß der Nutzung unterteilt.

2.1 GRZ

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

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

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen.

2.3 Höhenbezugspunkt

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

Begründung:

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

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes nach erfolgter Bodenordnung

(tatsächliche Parzellierung). Maßgebend ist dabei die Fläche des Baugrundstückes, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

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

Die jeweils zulässige überbaubare Grundstücksfläche ermittelt sich aus der Formel:

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

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

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

Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

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

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

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind funktional erforderliche Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Die Baugrenzen und Baulinien bilden die maximalen äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände der Hauptgebäude. Bei Baulinien muss bis an die Baugrenze gebaut werden, bei Baugrenzen kann dies entsprechend erfolgen.

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

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

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen

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

Für nachgeschützte Räume in Fassadenbereichen mit nächtlichen Schallimmissionen zwischen 42 dB(A) und 50 dB(A) wird ebenfalls passiver Schallschutz eingesetzt. Die Maßnahme stellt das Nachtschutzziel 30 dB(A) innen mit geschlossenen Fenster und nutzerunabhängiger Lüftung ab. Ein besonderer Fensterschallschutz ist nicht erforderlich. Diesbezügliche Bereiche sind entlang der Linie C bis D gekennzeichnet.

Für nachgeschützte Räume in Fassadenbereichen mit nächtlichen Schallimmissionen unter 42 dB(A) sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig. Das Nacht-Schutzziel 30 dB(A) innen kann auch mit natürlicher Lüftung (gekippte Fenster) erreicht werden. Diesbezügliche Bereiche sind entlang der Linie D bis A gekennzeichnet.

Für taggeschützte Räume mit Schallimmissionen über 60 dB(A) vor der Fassade wird passiver Schallschutz eingesetzt. Die Maßnahme stellt auf das Tag-Schutzziel 40 dB(A) innen mit geschlossenen schallgedämmten Fenstern

und falls erforderlich, schallgedämmter nutzerunabhängiger Lüftung, ab. Das Schutzkonzept ist auch auf Räume der Kindertagesstätte anzuwenden. Die besonderen Bedingungen bei der Einordnung von Schlafräumen der KITA müssen in der Objektplanung Berücksichtigung finden.

4.2 Werbeanlagen

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

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

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtlaufanlagen sowie Laserlicht sind unzulässig.

Anlagen der Außenwerbung sind nur in Verbindung mit der Außenwand im Erdgeschoss zulässig.

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

Begründung:

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

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

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

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

4.3 Einfriedungen

Festsetzung gem. § 87 Abs. 1 BbgBO

Einfriedungen sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig ist die Einfriedung der Kinderspielplatzfläche für die Kindertagesstätte.

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

5. Grünordnerische Festsetzungen

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

5.1 Festsetzung – Schutzgüter Wasser und Boden

PKW-Stellflächen und nichtbefahrbare Verkehrsflächen

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

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

5.2 Festsetzungen zu den Schutzgütern Arten, Biotope und Landschaftsbild Erhalt des Bestandes an Großbäumen

Der Großbaumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

Der Ersatz bei Gehölzverlusten des Großbaumbestandes ist wie folgt festzusetzen:

- für Naturdenkmale auf der Grundlage der Maßgaben von BNatschG - Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft Abschnitt 1
- für die nach § 3 der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (CBSchS) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2013 (Amtsbl. Nr. 3/2013, S. 2 f.) - geschützten Bäume nach den Regelungen in § 7 der CBSchS.

Ausgleich für den Eingriff in die Hecken

Für den Eingriff in den Bestand an Hecken sind freiwachsende Strauchhecken mit einer Wuchshöhe bis maximal 2,00 m und Schnithecken im Verhältnis von 1 : 1 je laufender Meter anzupflanzen. Die zur Anpflanzung kommenden Straucharten s. Hauptartenliste. Im öffentlichen Bereich sind grundsätzlich freiwachsende Hecken zu pflanzen. Im privaten Bereich sind auch geschnittene Hecken möglich.

Erhalt des Landschaftsbildes

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind 3 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses zu integrieren.

6. Hinweise

Nachstehende Hinweise wurden auf die Planzeichnung aufgebracht:

Kampfmittel

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

Bohrungen

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

Bodendenkmal

Gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) wird auf folgendes aufmerksam gemacht:

„Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren."

Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Für nachgeschützte Räume in Fassadenbereichen mit nächtlichen Schallimmissionen über 50 dB(A) wird passiver Schallschutz eingesetzt. Die Maßnahme stellt auf das Nacht-Schutzziel 30 dB(A) innen mit geschlossenen schallgedämmten Fenstern und schallgedämmter nutzerunabhängigen Lüftung ab. Die Objektplanung muss den vorgegebenen Fensterschallschutz nach DIN 4109 Tabelle 8 realisieren. Die betroffenen Bereiche sind entlang der Linien A bis B und B bis C gekennzeichnet. (Bild: Bereichskennzeichnung zum Schallschutzkonzept für nachgeschützte Räume)

Für nachgeschützte Räume in Fassadenbereichen mit nächtlichen Schallimmissionen zwischen 42 dB(A) und 50 dB(A) wird ebenfalls passiver Schallschutz eingesetzt. Die Maßnahme stellt das Nachtschutzziel 30 dB(A) innen mit geschlossenen Fenster und nutzerunabhängiger Lüftung ab. Ein besonderer Fensterschallschutz ist nicht erforderlich. Diesbezügliche Bereiche sind entlang der Linie C bis D gekennzeichnet.

Für nachgeschützte Räume in Fassadenbereichen mit nächtlichen Schallimmissionen unter 42 dB(A) sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig. Das Nacht-Schutzziel 30 dB(A) innen kann auch mit natürlicher Lüftung (gekippte Fenster) erreicht werden. Diesbezügliche Bereiche sind entlang der Linie D bis A gekennzeichnet.

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

Grünplanerische Maßnahmen ohne Bodenbezug

Die Maßnahmen 5.2.2 aus dem Umweltbericht kann nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden.

5.2.2 Artenschutz Fledermäuse

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

5.3 Hauptartenliste

Sträucher für die freiwachsende Hecke im Bereich der KITA:

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

Sträucher für die freiwachsende Hecke außerhalb der KITA und in der öffentlichen Grünfläche:

Berberis spec.	Berberitze in Sorten
Chaenomeles spec.	Zierquitte in Sorten
Rhodotypos scandens	Scheinkerrie
Spiraea spec.	Spiere in Sorten
Symphoricarpos spec.	Schneebeere in Sorten
Weigela spec.	Weigelia in Sorten

Sträucher für Schnitthecken außerhalb der öffentlichen Grünfläche

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

7. Nachrichtliche Übernahme

Nachstehendes Baudenkmal wurde auf die Planzeichnung aufgebracht:

Denkmale in Brandenburg:

OBJ-Dok-Nr. 09100146, T

„Ehemalige Hochschule für Lehrerbildung“
Sielower Straße 13 | 14 | Universitätsplatz

8. Flächenbilanz

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

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

III VERFAHREN

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen sind erfüllt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Widernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Zudem beläuft sich die festgesetzte Grundfläche auf weniger als 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB..

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

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

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:

- Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die StVV Cottbus auf ihrer Sitzung am **25.01.2017** gefasst, Beschluss IV-089- /16
- Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte mit Anfrage am **27.09.2016**.
- Die Behördenbeteiligung, die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs.2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **06.03 2017** bis zum **07.04.2017**.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom **27.02 2017** bis zum **31.03.2017**.

IV STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan „Universitätsplatz“ wurde ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Planzielverwirklichungsvereinbarung) geschlossen. Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung und Finanzierung der in den Bestandteilen des Vertrages festgelegten und im Rahmen der Abwägung erforderlichen Maßnahmen zur Anpassung des Universitätsplatzes durch den Vorhabenträger.

V Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 233 BauGB noch nach den Rechtsvorschriften abgeschlossen, die vor dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2017 gültig waren.

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]), in Kraft getreten am 01. Juli 2016
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057 Nr. 25)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, Nr. 9, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zu Sanierung von Altlasten, Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808) geändert worden ist
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) in der Fassung vom 06. Juni 1997. (GVBl. I/97, Nr. 5, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2771) geändert worden ist
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

VI Anhang

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 12.10.2016)
- Umweltbericht (Stand 10.05.2017)
- Lärmschutzgutachten (Stand 14.12.2016)