

Stadt Cottbus

Bebauungsplan Nr. N/32/81
“Schmellwitzer Straße/Mozartstraße“

Planphase Entwurf

Planfassung März 2011

Impressum

Stadt

Cottbus

Projekt

Bebauungsplan Nr. N/32/81
"Schmellwitzer Str./Mozartstraße"

Planstand

Entwurf

Planfassung

Februar 2011

Plangeber

Stadt Cottbus

G IV/FB Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Verfasser Bebauungsplan

 Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18 / 19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

Artenschutzbeitrag / Biotopkartierung

LUTRA Büro für Umweltplanung
Jürgen Borries
Bonnaskenstraße 18/19
030444 Cottbus

Schalltechnische Untersuchung

Eurofins Umwelt Ost GmbH
NL Cottbus
Pestalozzistraße 11
03226 Vetschau / Spreewald

Teil I

Erläuterung und Begründung Bebauungsplan

Inhaltsübersicht

1	Einführung	4
1.1	Aufgabenstellung	4
1.2	Grundlagen	5
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Schutzausweisungen	6
2.2	Vorhandene Planungen	7
2.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
3	Planungskonzept	10
3.1	Vorhaben	
3.2	Umweltverträglichkeit	
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen	14
4.1	Geltungsbereich	14
4.2	Verkehrsflächen	14
4.3	Art der baulichen Nutzung	15
4.4	Maß der Nutzung	21
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	24
4.6	Weitere Planungsgegenstände	25
4.7	Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen /Hinweise/Vermerke	25
5	Zusätzliche Angaben	
6	Zusammenfassung	

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet Schmellwitzer Straße/Mozartstraße ist aus nachfolgenden Gründen gegeben.

*Ziel und Zweck
Aufgabe
Erforderlichkeit*

Cottbus will die bestehende hierarchische Zentrenstruktur dauerhaft sichern. Das Ziel besteht u. a. vor allem darin,

- die verbrauchernahe Versorgung zu sichern,
- räumlich ausgeglichene Versorgungsstrukturen in Cottbus zu erhalten und attraktive und lebendige Stadtteilzentren zu stärken und
- unnötigen PKW-Verkehr zu vermeiden.

Gemäß dem Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 24.06.2009 (Beschluss Nr. IV-096- 10/09), sind neben den ausgewiesenen Nahversorgungszentren vorhandene Nahversorgungslagen (Solitärstandorte) wie die Schmellwitzer Straße Nr.120 planungsrechtlich zu schützen (s. Handlungsschwerpunkt 4 des o. g. Konzeptes).

Nur mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann der bislang bestehende rechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet klargestellt und damit die Entwicklung des Standortes den aktuellen Planungszielen unterworfen werden. Die Zielsetzung die das Einzelhandelskonzept für den Standort Schmellwitzer Straße formuliert, kann nur mit einem Bebauungsplan sichergestellt werden.

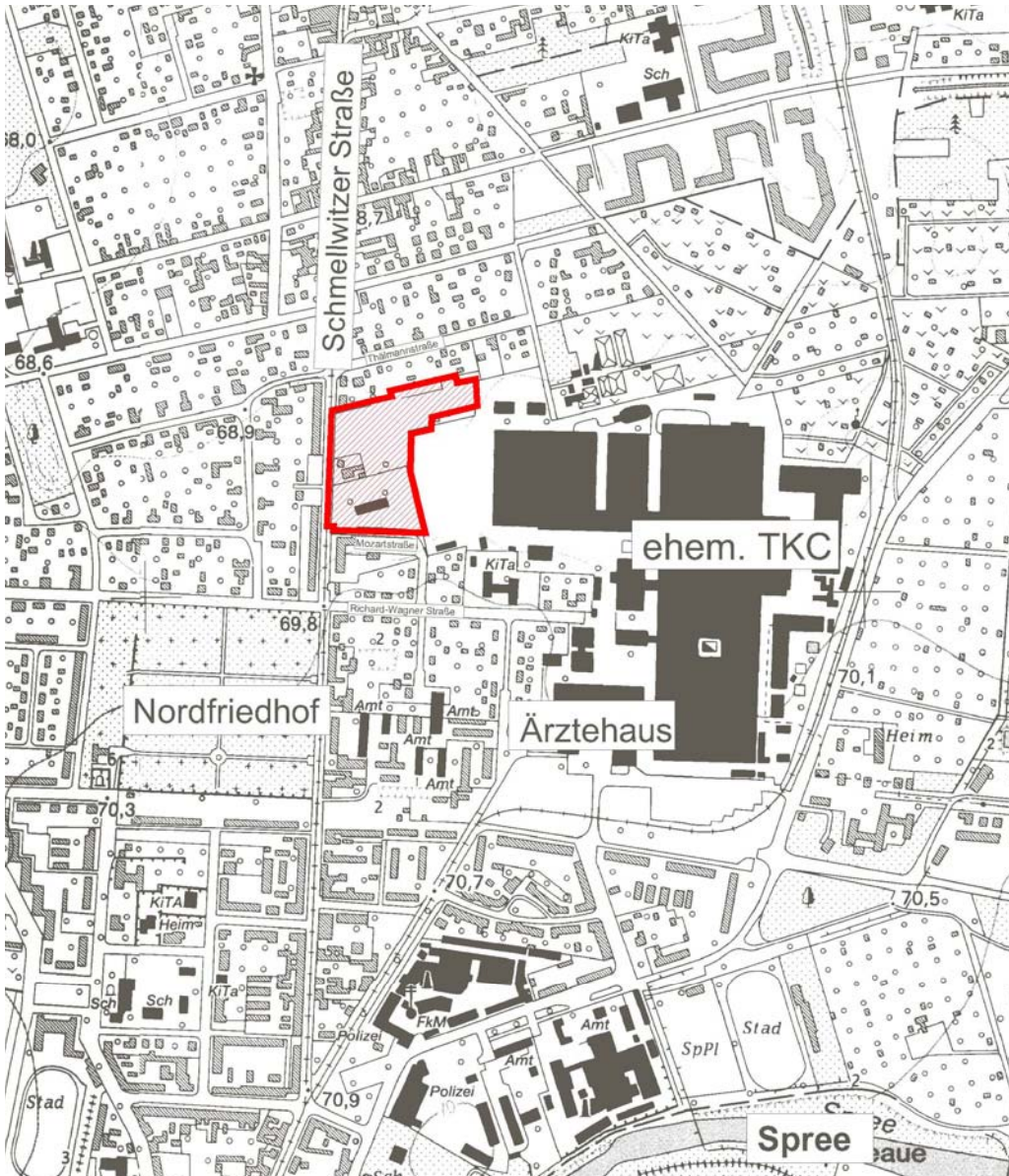
Im vorliegenden Fall soll die Aufstellung und zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens dazu dienen, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes zu sichern ohne die bestehende Nahversorgungszentren im Norden des Stadtgebietes, den Bereich Am Nordrand und die Nahversorgungslage Schmellwitzer Straße in ihrem funktionalen Fortbestand zu gefährden.

Im Zuge der Planung sind auch die lokalen städtebaulichen Konflikte westlich des TKC-Geländes zu lösen und Entwicklungsperspektiven für die teilweise mindergenutzten Grundstücke aufzeigen.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im nördlichen Stadtgebiet im Stadtteil Schmellwitz in der Gemarkung Brunschwig.

Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 21990m².



1.2 Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. Einzelheiten siehe Anhang.

Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem Stadtkartenwerk Cottbus und ein aktuellen ALK-Auszug. Die Kartengrundlage genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Kartengrundlage

Zusätzlich wurden Luftbilder der @Landesvermessung- und Geobasisinformation Brandenburg (www.geobasis-bb.de) genutzt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2009 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Verfahrensstand

Das Verfahren der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im BauGB geregelt.

beschleunigtes Verfahren

Im vorliegenden Fall wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

§13a BauGB

Der Plan muss für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB. Durch die Planung werden große Innenbereichsfläche die derzeit keine Nutzung aufweisen, entwickelt.

Die zulässige Grundfläche (GR) darf nicht größer als 20 000m² sein.

Das Plangebiet hat insgesamt nur eine Fläche von knapp über 20000m². Die zulässige GRZ liegt bei maximal 0,4. Demnach kann die zulässige GR nicht den Schwellwert von 20000m² überschreiten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb entsprechender Schutzgebietsausweisungen. Auch im weiteren Umfeld sind keine vorhanden. Europäischen Schutzgebiete werden nicht berührt.

Eine formelle Umweltprüfung ist bei einem Verfahren nach §13a BauGB nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Das bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt nicht beachtet werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden berücksichtigt. Die erforderlichen Untersuchungen zum Artenschutz werden durchgeführt.

Der FNP der Stadt stellt den Planungsraum als gemischte Baufläche dar. B-Pläne sind allgemein aus dem FNP zu entwickeln. Für B-Pläne nach §13a BauGB gilt die Entwicklungspflicht allerdings nicht. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es, dass ein B-Plan der Innenentwicklung von den Darstellungen des FNP abweicht, ohne dass der FNP in einem gesonderten Verfahren geändert oder ergänzt werden muss. Er ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Entwicklung aus dem FNP

Der FNP steht der Zielstellung der Planung nicht entgegen. Die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird nicht beeinträchtigt.

2 Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus „übergeordneten Aspekten“ ergeben, dargestellt. Sie sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Stadt bindend.

Im Anschluss werden die örtlichen Planungsbedingungen dargelegt, die auf das Planungsergebnis Einfluss haben.

2.1 Schutzausweisungen

Das Plangebiet ist nicht durch Schutzgebietsausweisungen betroffen.

*Schutzausweisungen
Naturschutz
Artenschutz*

Geschützte Biotop sind nicht vorhanden.

Nach Aussagen des Artenschutzbeitrages sind Vögel und Fledermäuse als europäisch geschützte Arten vorhanden bzw. zu erwarten.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet ist es nicht auszuschließen, dass das Plangebiet Bodendenkmalflächen berührt. Bisher wurden keine Bodendenkmale entdeckt.

sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen und Bindungen

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä.

entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. §11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des §11 Abs. 4 und des §12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Bisher ist eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des o. g. Vorhabens nicht bekannt.

sonstige Bindungen

Die Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz von Bäumen) der Stadt ist zu beachten.

Die Erschließung des Grundstücks Schmellwitzer Straße 122 wird ausgehend vom Parkplatz über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 126, 128 und 151 gesichert.

2.2 Vorhandene Planungen

Die Stadt Cottbus ist in der Festlegungskarte des LEP B-B als Oberzentrum ausgewiesen. Folgende Ziele und Grundsätze sind zu beachten.

Landes- und Regionalplanung

4.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Nach dem LEPro 2007 sind folgende Vorgaben zu beachten:

Die Siedlungsstruktur ist nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Zentrale Orte sind zu stärken. Die Siedlungsentwicklung ist auf die zentralen Orte auszurichten. Die Siedlungsflächen der Städte und Gemeinden sollen ihrer Größe und Funktion angemessen sein.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Aussagen zur Flächennutzungsplanung finden sich oben unter Punkt 1.2.

sonstige Planungen

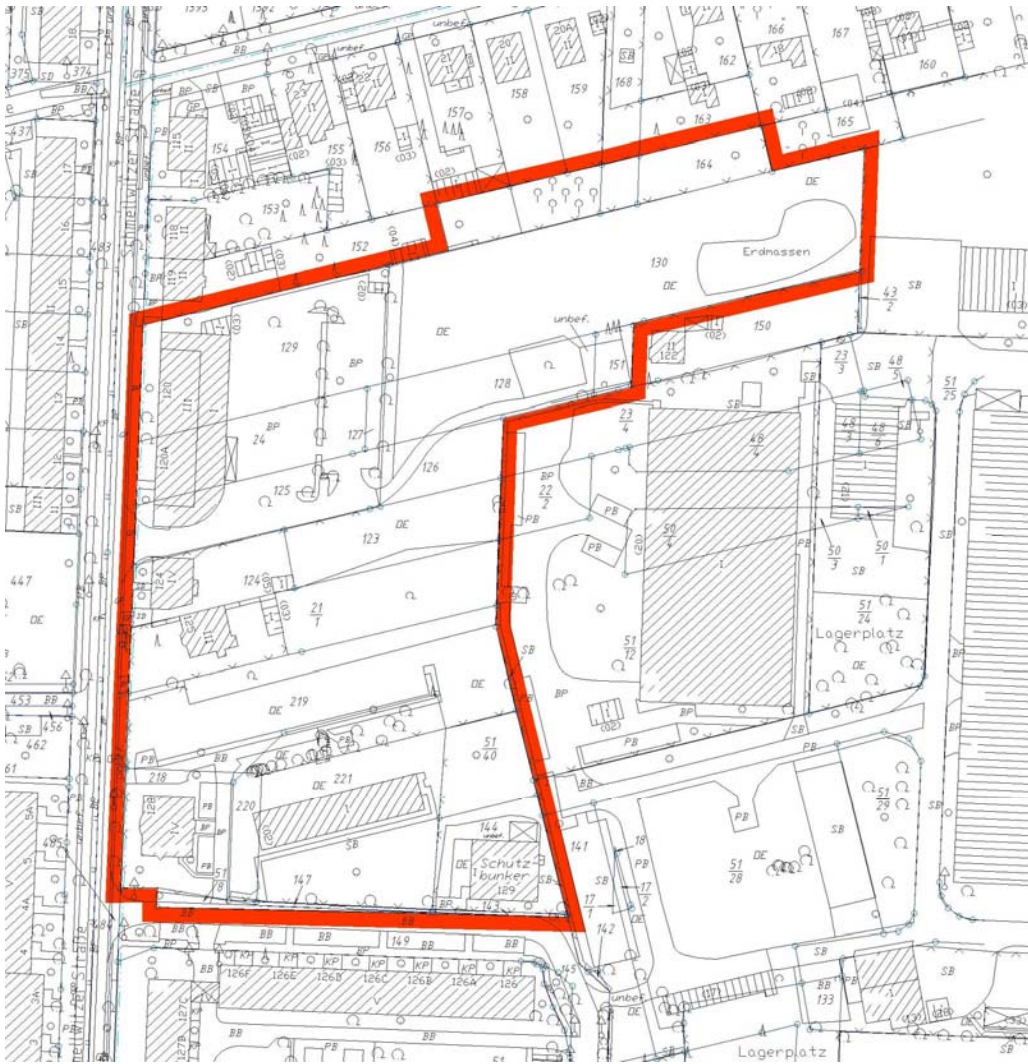
Für die Stadt Cottbus existiert ein Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzept (Mai 2008), welches beachtet werden muss, da es für das Plangebiet Vorgaben enthält (SVV-Beschluss v. 24.06.2009, Beschl.-Nr. IV-096-10/09).

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

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rah-

menbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.



2.3.1 Nutzungsstruktur

Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wohnnutzungen im Norden, Süden und Westen sowie durch Gewerbenutzung im Osten (TKC-Gelände) geprägt.

Umfeld

Bauplanungsrechtlich handelt es sich bei den durch das Wohnen geprägten Bereichen um allgemeine Wohngebiete (WA).

Bei dem unmittelbar angrenzenden Gebiet, das überwiegend gewerblich genutzt ist, handelt es sich um ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Nach dem „Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Cottbus“ ist der Bereich dem Gewerbegebiet „Gerhard-Hauptmannstraße“ zuzuordnen. Der Standort wirkt mit seinen Immissionen auf das Plangebiet.

Für das Gewerbegebiet „Gerhard-Hauptmannstraße“ wurde ursprünglich ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) aufgestellt, der allerdings nicht rechtswirksam ist.

Das Plangebiet selbst ist durch eine straßenbegleitende Bebauung mit einer Nutzungsmischung von Wohnen und einem nicht störenden Gewerbebetrieb (genehmigter Dachdecker im Südosten auf den Flurstücken 51/40 und 144) charakterisiert. Ebenfalls sind im Geschäftshaus des Ingenieurbüros SAWA (Eckgrundstück Schmellwitzer Straße 128) Büroräume bzw. Räume für freie Berufe vorzufinden.

Plangebiet

Nördlich begrenzt das unbebaute Grundstück Schmellwitzer Straße 128 (Flurstück 219) an. Es grenzt auf eine Länge von ca. 20m an die Schmellwitzer Straße und erstreckt

sich ca. 105m in Richtung Osten und dient in Teilen als Parkplatz für das angrenzende Wohn- und Geschäftshaus des Ingenieurbüros SAWA.

Die im Süden auf den Flurstücken 220 und 221 noch bestehende Baracke ist seit Jahren ungenutzt.

Obwohl Ansätze für eine Mischnutzung erkennbar sind, überwiegt im Geltungsbereich die Wohnnutzung. Ein Umschlag in die Baugebiets-Qualität Mischgebiet (MI) ist nicht erkennbar.

Ein Nahversorgungsbetrieb befand sich bis Ende 2010 im Erdgeschoss eines dreigeschossigen Gebäudes (Schmellwitzer Straße 120). In den Etagen über dem Betrieb befinden sich Wohnungen. Die erforderlichen Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich eingeordnet. Das „Hinterland“ der Nahversorgungseinrichtung ist ungenutzt.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt werden zur vorhandenen Nahversorgungslage an der Schmellwitzer Straße folgende Aussagen getroffen. *Handel*

Der Standort ist ein typischer wohnintegrierter Nahversorgungsstandort außerhalb der ausgewiesenen Zentren. Es handelt sich um einen Solitärstandort eines Lebensmittelmarktes dessen Verkaufsfläche nicht mehr als 1000m² beträgt, ergänzt wird das Angebot durch Lebensmittelhandwerke wie Bäcker und Metzger. Als Einzugsgebiet dient die Wohnnutzung angrenzender Wohngebiete bis ca. 600m Entfernung.

Das Stadtgebiet (Schmellwitz) ist ausreichend mit Einzelhandel ausgestattet. Die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen sollen als Standort gesichert, Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Nahversorgungseinrichtungen werden durch zusätzlichen Wettbewerb gefährdet, weshalb Discounter und autoorientierte Einzelhandelsstandorte nur im Zentrengelände integriert werden sollen. Weiterhin sollen keine zusätzlichen dezentralen Sondergebiete geplant werden. Aufgrund des Einzugsgebietes von ca. 600m sollten Nahversorgungseinrichtungen mindestens 1200m Abstand untereinander einhalten.

Im Einzelhandelskonzept wird also empfohlen den Standort als Nahversorgungslage zu erhalten und eine nur begrenzte Entwicklung zuzulassen.

Die Bebauung im Planbereich ist überwiegend drei- und viergeschossig. Einzelne Bauten sind niedriger. Im Umfeld findet sich ebenfalls eine Mischung unterschiedlich hoher Gebäude (zwischen zwei und fünf Vollgeschossen). Die Bebauung im TKC-Gelände wird durch eingeschossige Hallen dominiert. *Maß der Nutzung*

Der Überbauungsgrad liegt, wegen der tiefen Gärten der Grundstücke an der Schmellwitzer Straße und der Brachflächen im Norden, insgesamt gesehen unter 40% (GRZ ca. 0,3). Das Grundstück Schmellwitzer Straße 120 (Handelsstandort) ist allerdings praktisch voll überbaut.

Die überbauten Flächen konzentrieren sich mit einer Bebauungstiefe von ca. 30m entlang der Schmellwitzer Straße. Der an der Mozartstraße angrenzende Bereich des B-Plan-Gebietes stellt sich (ohne Berücksichtigung des Leerstandes) als Baulücke ohne klare Prägung dar. *Überbaubare Flächen*

2.3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Schmellwitzer Straße bzw. die Mozartstraße). *Verkehr*

Im Hinterland existiert keine vollwertig nutzbare Erschließung. Das bestehende Wohngrundstück im Osten (Schmellwitzer Straße 122) wird über den Parkplatz der Han-

delseinrichtung an die Schmellwitzer Straße 120 angebunden.

In der Schmellwitzer Straße besteht eine Straßenbahntrasse, so dass das gesamte Areal vom ÖPNV erschlossen ist.

Über die Mozartstraße besteht eine fußläufige bzw. Radverbindung an das Gewerbegebiet „G.-Hauptmann-Straße“, die auch (unzulässigerweise) durch Kfz genutzt wird, was insbesondere nachts Störungen der angrenzenden Wohngebäude verursacht.

Die Erschließung innerhalb des TKC-Geländes befindet sich mittlerweile im Eigentum der Stadt. Eine Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche hat bisher aus technischen Gründen nicht stattfinden können.

Das Plangebiet ist stadttechnisch hervorragend erschlossen. Es kann über die vorhandenen Leitungen in den direkt angrenzenden Straßen ver- und entsorgt werden.

Stadttechnik

2.3.3 Umweltzustand

Das Plangebiet ist auf Grund der Lage relativ stark durch Lärm vorbelastet. Für das Plangebiet sind laut vorliegender aktueller Untersuchung (siehe Anlage) folgende Schallquellen relevant

Immissionssituation

- der Verbrauchermarkt mit seinem rückwärtigen Kundenparkplatz,
- das Call-Center östlich angrenzend im TKC-Gelände und
- der fließende Verkehr auf der Schmellwitzer Straße.

(Weitere Einzelheiten siehe Punkt 3.2.)

Für den Menschen als „Schutzgut“ im Sinne der Umweltgesetzgebung ist das Plangebiet als Wohn- und Arbeitsplatz von Bedeutung.

Mensch

Für das Plangebiet liegt eine Biotoperfassung vor. Diese ist der Begründung als Anlage beigelegt. Insgesamt gesehen werden die Bestände bei einem mittleren (Ruderales Staudenfluren) bis geringen Wert (Parkplatz, Freiflächen und Gärten) eingestuft.

*Tiere und Pflanzen
Biotoptypen*

Vom Gehölzbestand ist nur die Stiel-Eiche zwischen den Flurstücken 21/1 und 219 als besonders wertvoll zu bewerten. Allerdings fallen weitere Gehölze mit einem durchschnittlichen Wert (z. B. eine Birkengruppe, eine Säulenpappel, ein Bergahorn) unter den Schutz der Gehölzschutzsatzung der Stadt.

(Aussagen zum europäischen Artenschutz siehe Pkt. 3.2)

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter sind auf Grund der bestehenden Nutzung entsprechende Vorbelastungen vorhanden. Eine Erheblichkeitsschwelle der Beeinträchtigungen, die ein Gegensteuern erforderlich machen würde, wird nicht erreicht. Das Landschaftsbild ist aus Umweltsicht im Innenbereich ohne Relevanz. Besonderheiten in den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht erkennbar.

*Boden
Wasser
Luft / Klima
Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter
Wechselwirkungen*

3 Planungskonzept

Im Folgenden wird das städtebauliche Konzept, das dem Bauleitplan zu Grunde liegt erläutert. Dabei werden insbesondere die Abwägungsaspekte herausgearbeitet.

Dieses Leitbild beschreibt vor Allem den Zweck und die Eigenheit des Plangebietes. Es ist Grundlage für die rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes.

Unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung, der Bindungen und der Bestandsanalyse lassen sich für den Standort folgende Entwicklungsziele formulieren

Leitbild

- Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungsfunktion unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Cottbus,

- Erhalt der bestehenden Nutzungsstruktur,
- Mobilisierung der geeigneten Innenbereichspotenziale (Brachflächen) für eine maßvolle Verdichtung,
- Erhalt und soweit möglich Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen.

In der Konsequenz wird die bestehende Innenbereichsqualität bzw. die städtebauliche Struktur nicht wesentlich verändert.

Das Ziel der Planung besteht darin, den Charakter des Stadtquartiers nicht wesentlich zu verändern, den Bestand zu sichern und andererseits Entwicklungen zu ermöglichen.

Der Bereich bleibt Allgemeines Wohngebiet (WA) und kann sich im Norden weiter entwickeln. Die bestehenden nicht störenden Betriebe bleiben erhalten.

An der prägenden straßenbegleitenden Bebauung an der Schmellwitzer Straße wird festgehalten. Die Baulücke an der Mozartstraße wird geschlossen.

In Folge werden die Grundstücke an der Schmellwitzer Straße in der Tiefe frei von Bebauung gehalten. Damit können Störungen zwischen der gewerblichen Nutzung im TKC-Gelände und dem Wohnen minimiert werden. Im Norden werden dagegen die Flächenpotenziale für eine maßvolle Verdichtung genutzt.

Die vorhandene Erschließungsstruktur wird nicht wesentlich geändert.

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen. Das Vorhaben entspricht den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen (siehe Stn. vom 13.12.2010).

Konfliktbewältigung

Die Hauptkonfliktfelder liegen auf den Themen Sicherung der Zentrenstruktur, dem Artenschutz und dem Lärmschutz.

Der B-Plan hält sich in seinen Festsetzungen eng an die aus der Sicht der Gesamtstadt im Einzelhandelskonzept für den Standort entwickelten Grundsätze. Damit werden einerseits die wohnbevölkerungsnahe Versorgung und andererseits die Zentrenstruktur in der Stadt erhalten.

Sicherung der Zentrenstruktur

Folgende umweltrelevante Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind im Entwurf berücksichtigt

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Standortwahl des Vorhabens (Nutzung bereits bebauter, erschlossener, vorbelasteter bzw. minderwertiger Flächen, bzw. von Innenentwicklungspotenzialen),
- Nutzungsbeschränkungen (Freihalten von Gartenflächen und Sicherung Grünflächenanteil),
- Gebietsgliederung (Bebauungsabstände zur Minimierung und Minderung der Lärmimmissionen),
- Schutz und Erhalt wertvoller Einzelgehölze.

Es wurde ein Artenschutzbeitrag (Fassung Februar 2011) erarbeitet, der als Anlage beigefügt ist.

Artenschutz

Das Plangebiet bietet danach mit seinen bestehenden Strukturen Potenziale für das Vorkommen von einigen Sommer- und Wochenstubenquartieren gebäudebewohnenden Fledermausarten. Ein Vorkommen von Quartieren der Arten, die überwiegend in Wäldern leben, wird im B-Plangebiet praktisch ausgeschlossen.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und das Störungsverbot für die potenziell vorhandenen Fledermausarten kann grundsätzlich durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden. Ansonsten sind vor Abrissarbeiten detaillierte Erfassungen durchzuführen.

Der Verlust von Quartieren kann grundsätzlich durch das Anbieten von Ausweichquar-

tieren (CEF-Maßnahme) kompensiert werden.

Für Zauneidechsen sind die Biotopstrukturen als Lebensraum nicht geeignet.

Das Areal ist Lebensraum für zahlreiche Vogelarten.

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot für die Brutvogelarten kann ebenfalls durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden. Durch den Lebensraumverlust ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Vogelarten nicht zu erwarten.

Einer Realisierung des B-Planes stehen grundsätzlich keine Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen, die nicht überwindbar sind. Vor Realisierung von konkreten Vorhaben sind aber bestimmte Prämissen einzuhalten, um nicht mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu kollidieren.

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die als Anlage beigelegt ist. *Lärm*

Maßgeblich ist das Einhalten der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für WA-Gebiete von tags 55dB(A) und nachts von 40dB(A) für Gewerbe- u. ä. Lärm bzw. von 45dB(A) für Verkehrslärm.

Hinsichtlich der Schallquellen des Verbrauchermarktes und des Call-Centers ist nach der Schalltechnischen Untersuchung auch im ungünstigsten Fall zur Tagzeit kein Teilstück der Planfläche von einer Überschreitung des Orientierungswertes betroffen.

Nachts sind lediglich Teile der Grundstücke mehr oder weniger von einer Orientierungswertüberschreitung beeinträchtigt, falls weiterhin von einem uneingeschränkten Betrieb aller Anlagen ausgegangen wird.

Ein Normalbetrieb der Klimaanlage (bzw. im Betrieb nach dem Stand der Technik) des Call-Centers lässt eine deutliche Entspannung erwarten, wenngleich für den (gewerblich genutzten Teil) Südostbereich des Geltungsbereiches eine Orientierungswertüberschreitung um bis zu 5dB(A) auftritt. Hier ist aber auch der fließende Verkehr abfahrender Mitarbeiter des Call-Centers mitverantwortlich.

In Nachbarschaft der beiden wesentlichen gewerblichen Schallquellen (Verbrauchermarkt und Call-Center) ist eine Gebietsentwicklung aus immissionstechnischer Sicht denkbar. Im Ergebnis der Untersuchung wird jedoch empfohlen, auf eine Bebauung in den unmittelbaren Randbereichen zu den Schallquellen eher zu verzichten.

Maßgeblichen Einfluss auf die Geräuschemissionssituation im Plangebiet übt der öffentliche Straßenverkehr auf der Schmellwitzer Straße aus.

Dabei werden im hohen Maße vor allem die angrenzenden Grundstücke mit den Baulücken mit Beurteilungspegeln > 65dB(A) am Tage und >55 dB(A) in der Nacht betroffen. Die Baufelder im Rückraum zur Schmellwitzer Straße sind lediglich mittelbar nachts vom Straßenverkehr betroffen.

Eine deutlichere Verbesserung der Immissionssituation wäre durch eine Sanierung der Fahrbahnoberfläche erreichbar. Diese Verbesserung würde gegenüber der tatsächlichen Situation ggf. eine Verbesserung um effektiv 9 bis 10dB ausmachen.

Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima bzw. das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind damit nicht zu erwarten (siehe auch Artenschutzbeitrag). *Sonstige Umweltbelange*

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind nicht betroffen.

Umweltbezogene negative Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine

Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu befürchten (siehe auch Schalltechnische Untersuchung). Mit dem B-Plan sind keine Verbesserungen der im vorliegenden Fall maßgeblichen Verkehrslärmsituation erreichbar.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Die Möglichkeiten zur Vermeidung von Emissionen sind beachtet. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist weiterhin gewährleistet.

Die Möglichkeiten der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch den B-plan nicht beeinträchtigt.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts betreffen den B-Plan nicht.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, sind nicht betroffen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben werden nicht negativ beeinflusst.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung sind im B-Plan beachtet.

Sonstige Belange

Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens und der technischen Ver- und Entsorgung sind berücksichtigt. Insbesondere wird der Abstand zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung beibehalten, was gegenseitige Beeinträchtigungen mindert.

Auf die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung wurde durch die zusätzlich angebotenen Baugrundstücke eingegangen.

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, ältere und behinderte Menschen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) werden nicht beeinträchtigt.

Insbesondere die verbrauchernahe Versorgung wird weiterhin gesichert.

Die Belange des Denkmalschutzes, die Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften sowie die Interessen der Verteidigung sind durch die Planung nicht betroffen.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept, das sich im städtebaulichen Leitbild ausdrückt, verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen. Soweit sich aus den Formulierungen zum Text für die einzelnen Festsetzungen noch Abwägungsentscheidungen ergeben, werden diese nachfolgend dargelegt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes werden bei Bedarf durch nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs. 6 BauGB, Kennzeichnungen nach §9 Abs. 5 BauGB oder Hinweise ergänzt.

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohngrundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhäusern,
- im Westen durch die Schmellwitzer Straße mit Zeilenbebauung,
- im Süden durch die Mozartstraße mit Zeilenbebauung und
- im Osten durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet (TKC-Gelände).

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend den Flurstücksgrenzen.



4.2 Verkehrsflächen

Im B-Plan werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Grundstücke des Plangebietes sind über die Schmellwitzer Straße und die Mozartstraße gut erschlossen.

Es ist erforderlich, **Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)** festzusetzen. Ein Teil des Raumes bzw. Grundstücks der Mozartstraße liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Fläche wird entsprechend unter Beachtung der Flurstücksgrenzen festgesetzt.

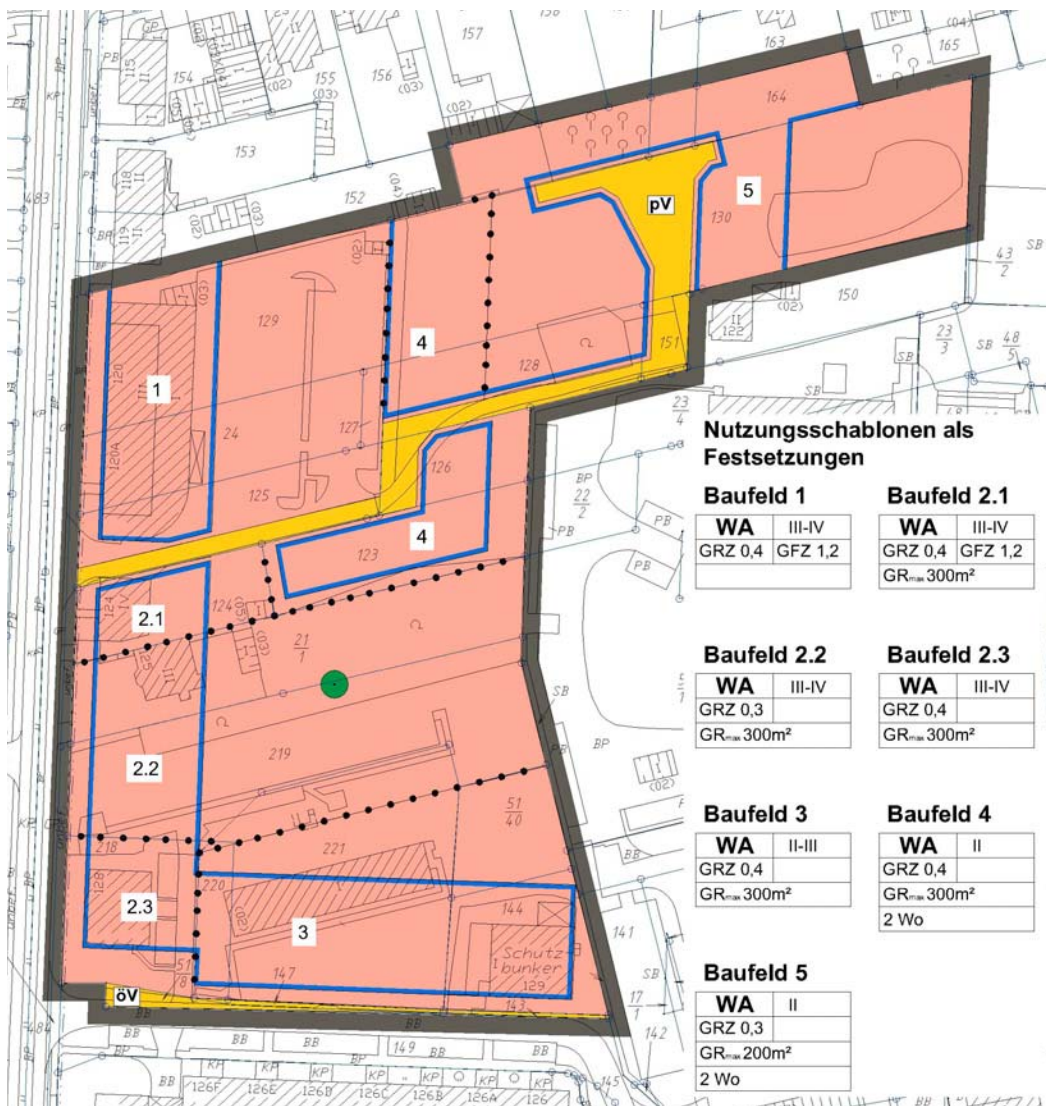
öffentliche Verkehrsfläche

Die zulässige Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen kann auf Grund der vorgesehenen lockeren Bebauungsstruktur des Bestandes jeweils über die vorhandenen und bereits gesicherten Grundstückszufahrten erfolgen. Für die Erschließung wird eine **Private Verkehrsfläche (PV)** festgesetzt.

private Verkehrsfläche

Die Lage und Dimensionierung der Flächen sichert, dass auch Rettungsfahrzeuge die Grundstücke erreichen können und ein Wenden möglich ist.

Die erforderlichen Stellplätze des Nahversorgers oder anderer Nutzungen (Standort SAWA) stellen „eine Art Nebenanlage“ der entsprechenden Hauptnutzung dar und werden nicht festgesetzt. Sie sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen oder in anderer Weise nachzuweisen. Stellplätze für die zugelassene Nutzung sind mit wenigen Ausnahmen (siehe unten) überall im Plangebiet zulässig.



4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet wird durch das Planzeichen 15.14. der PlanzV 90 „Knötchenlinie“ in **Baufelder** geteilt. Die Aufteilung hängt vor allem mit den unterschiedlichen Randbedingungen zusammen, denen diese Bereiche ausgesetzt sind. Die Baufelder sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen nummeriert. Die Festsetzungen für die einzelnen Baufelder sind, soweit es sinnvoll ist, in **Nutzungsschablonen** zusammengefasst.

Die Baufelder 1 und 2 fassen die Grundstücksteile an der Schmellwitzer Straße zusammen, die bereits weitgehend bebaut, direkt erschlossen und durch Verkehrslärm beeinträchtigt sind. Im Baufeld 1 liegt das Gebäude der vorhandenen Handelseinrichtung mit ihrem Parkplatz. Das Baufeld 2 nimmt die kleinteiligeren Wohn- und Wohnungsgeschäftshäuser entlang der Schmellwitzer Straße auf.

Das Baufeld 3 liegt direkt an der Mozartstraße, welche auf der Südseite durch Wohnnutzung dominiert wird. Sie darf auf Grund der Vorbelastungen keinem wesentlichen zusätzlichen Verkehr ausgesetzt werden. Der Großteil des Baufeldes ist noch unbebaut bzw. mindergenutzt (Ausnahme Dachdeckerbetrieb). Es bildet eine „Pufferzone“ zwischen dem (im Nabereich eingeschränkten) Gewerbegebiet „G.-Hauptmann-Straße“ (TKC) und den durch das Wohnen dominierten Arealen.

Das Baufeld 4 berührt den Parkplatz der Handelseinrichtung.

Das Baufeld 5 stellt das Hinterland des bestehenden Nahversorgungsstandortes dar. Es grenzt an bzw. schließt teilweise die Grundstücke der Eigenheimbebauung an der Thälmannstrasse ein. Die relativ große Fläche wird über den Parkplatz der Handelseinrichtung erschlossen.

Das gesamte Plangebiet wird als ganzes als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage von §1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) ist schon auf Grund der Vorbelastungen durch Lärm unmöglich. Ein WA-Gebiet entspricht auch weitgehend dem vorherrschenden Charakter des Umfeldes. Aus der direkten Nachbarschaft mit den angrenzenden Gewerbegrundstücken ergeben sich keine Konflikte, die diese Gebietsfestsetzung nicht zulassen würden. Die nahen Gewerbegrundstücke im TKC-Gelände sind schon auf Grund des Bestandes an empfindlichen Nutzungen in ihrem Umfeld als eingeschränktes Gewerbegebiet einzustufen. Der Störgrad der gewerblichen Nutzungen im Nahbereich des Plangebietes darf also den eines Mischgebietes nicht übersteigen. Außerdem genießen (zumindest die hausnahen) Freiflächen und Gärten der Wohngrundstücke bereits jetzt den Schutzanspruch, den ein Wohngebiet beanspruchen darf.

Allgemeines Wohngebiet

Der im Geltungsbereich vorhandene (nicht störende) Dachdeckerbetrieb stellt eine Ausnahme dar, die den Bereich nicht prägt. Das Wohn- Geschäftshaus bzw. die Handelseinrichtungen sind für WA-Gebiete nicht untypisch.

Die Entwicklung zu einem Mischgebiet (MI) durch zahlreiche Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ist nicht zu erwarten.

§4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (soweit der B-Plan nichts Abweichendes regelt).

Ein WA-Gebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das Wohnen muss überwiegen. Der Gebietstyp kann aber weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen. Diese sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung im Gebiet dienen.

Im vorliegenden Fall ist unter diesem Aspekt der Begriff „Gebiet“ nicht auf den Geltungsbereich des B-Planes zu beziehen. Der Geltungsbereich stellt einen Teilbereich des einen größeren Teil des Stadtteils umfassenden Wohngebietes dar.

§1 Abs. 4 bis 9 BauNVO erlauben unter bestimmten Voraussetzungen eine Differenzie-

Gliederung

zung der Baugebiete. Diese Feinststeuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.

Feinststeuerung

Wohnnutzung ist und bleibt aber das bestimmende Element eines WA-Gebietes. Eine Einschränkung des Wohnens in Bezug auf diese Nutzungskategorie ist nicht zulässig. Alle anderen in §4 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind dagegen einer Differenzierung zugänglich, solange kein Reines Wohngebiet (WR) entsteht.

Nachfolgend werden die einzelnen in §4 BauNVO aufgeführten Nutzungskategorien näher untersucht.

Anlagen für kulturelle, sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig, wenn sie dem jeweiligen Gebietscharakter entsprechen und den Störgrad einhalten.

Anlagen für kulturelle, sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Stadt sieht keine Notwendigkeit einer generellen Einschränkung der Anlagen für kulturelle, sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Diese Nutzungen sind allerdings dazu geeignet, auch eine größere Anzahl von Besuchern in das Plangebiet zu ziehen. Daher werden sie nur im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen Mozartstraße und Schmellwitzer Straße uneingeschränkt zugelassen.

Im Baufeld 1 und 2 sind daher die Anlagen für kulturelle, sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Diese Baufelder sind über die Straßen gut erschlossen. Das Plangebiet kann als eine Art „Mini-Nahversorgungszentrum“ für den Stadtteil angesehen werden. Diese Nutzungskategorien würden diese Funktion ergänzen und nicht stören.

In den Baufeldern 3 und 4 sollen Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke dagegen nur als Ausnahme zulässig sein, wenn sie das Wohnen nicht stören und wenn sie keinen erheblichen Verkehr verursachen. Lediglich im Baufeld 5 werden diese Nutzungen generell ausgeschlossen, da es sich um eine Hinterlandbebauung handelt.

Anlagen für sportliche Zwecke sollen in den Baufeldern 3, 4 und 5 völlig ausgeschlossen werden, da sie grundsätzlich Störungen der angrenzenden Wohnnutzung verursachen würden.

Von den Kategorien Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gehen ähnliche Wirkungen aus wie von den Anlagen für sportliche Zwecke. Allerdings können die Störungen gerade in den Abendstunden stärker sein. Allgemein ist mit einem erhöhten Verkehrsbedarf zu rechnen. Sie werden deshalb wie diese behandelt. Allerdings können an der Mozartstraße Handwerksbetriebe als Ausnahme zugelassen werden, da nachts keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

In Bezug auf Beherbergungsbetriebe sind gegenüber der BauNVO keine wesentlichen Einschränkungen erforderlich. Sie sind in den Baufeldern 1 und 2 als Ausnahme zulässig. In den Baufeldern 3, 4 und 5 werden sie nicht zugelassen.

Beherbergungsbetriebe

Der Nutzungsumfang der Beherbergungsbetriebe hat sich nach der Eigenart des Wohngebietes zu richten. Probleme können insbesondere durch zusätzlichen Verkehr zur An- und Abreise entstehen. Insbesondere in der Mozartstraße und den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind deswegen Problempotenziale erkennbar. Da allerdings eine kleine Pension auch als Beherbergungsbetrieb zählt, ist jeweils eine Betrachtung des Einzelfalles notwendig.

In Bezug auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind an der Schmellwitzer und an der Mozartstraße gegenüber der BauNVO keine Einschränkungen erforderlich. Sie sind dort als Ausnahme zulässig (der Dachdecker fällt mit seiner realen Grundstücksnutzung in diese Kategorie). Lediglich im Baufeld 4 und im Baufeld 5 sind sie unzulässig.

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sig.

Unter den Begriff „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, werden die selbstständigen Tätigkeiten zusammengefasst, die in ihrem Hauptzweck darauf ausgerichtet sind Gewinne zu erzielen. Nicht unter diesen Begriff fallen die zuvor abgehandelten gewerblichen Nutzungen (wie der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, nicht störenden Handwerksbetriebe, ...). Die Einordnungsschwierigkeit, ob ein Gewerbe stört oder nicht stört ist oft schwierig und richtet sich nach der Gebietsverträglichkeit bzw. dem vorhandenen Gebietscharakter.

Die Stadt möchte sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht kategorisch ausschließen. Es ist eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls erforderlich.

Die Stadt sieht im gesamten Plangebiet keinen Bedarf der Zulässigkeit von Verwaltungsgebäuden. Diese Nutzungsart geht immer mit einer Vielzahl von Arbeitsstellen einher. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs kommt es zu Problemen mit der umgebenden Nutzung. In der Mozartstraße sind derartige Probleme bereits durch das im eingeschränkten Gewerbegebiet betriebene Call-Center vorhanden und würden zu einer Verschärfung des Problems führen.

*Anlagen für
Verwaltungen*

Tankstellen bestehen heutzutage nicht mehr nur aus der Tankstelle selbst, sondern ergänzende Nutzungen, wie Waschstraße und eine Kleinwerkstatt können vorhanden sein. Der Störgrad ist schwierig einzuschätzen. Je nachdem, wie die Tankstelle „angenommen“ wird und in welchem Umfang die Nebenanlagen (Waschstraße und Werkstatt) genutzt werden bewegt sich der Störgrad zwischen nicht störend und nicht wesentlich störend. Weiterhin sind Tankstellen in der weiteren Umgebung ca. 1,7 km vorhanden. Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials sind Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig.

Tankstellen

Gartenbaubetriebe sind Betriebe, die den Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen oder sonstigen Kulturpflanzen betreiben. Dabei geht die Tätigkeit in der Regel über den des Eigenverbrauches hinaus. Entsprechend der Anbaumethode und der Art der Kulturpflanzen sind Gartenbaubetriebe auf größere Flächen angewiesen um die Felder anlegen zu können. Gartenbaubetriebe sind besser in Kleinsiedlungsgebieten unterzubringen. Diese sind von ihrer Eigenart her, mit der Orientierung auf große Grundstücke mit einem hohen Freiraumanteil, besser geeignet. Innerstädtische Quartiere sind eher auf eine dichtere Bebauung und kleinere Grundstücke ausgerichtet. Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe

Auf Grund der Zielstellung der Planung ist auf die die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nachfolgend näher einzugehen.

***die der Versorgung
des Gebietes dienenden
Läden***

Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind nach §4 BauNVO in einem WA-Gebiet allgemein zulässig. Das sind (nach der Rechtsprechung) zunächst alle das Gebiet bedienende „kleineren“ Einzelhandelsbetriebe (die also nicht „großflächig“ sind). Der Schwellwert der Großflächigkeit liegt bei einer Verkaufsfläche von 800m². Unzumutbare Immissionen dürfen grundsätzlich nicht entstehen.

Im Stadtquartier (entlang der Schmellwitzer Straße) sind bisher relativ kleine das Gebiet versorgende Läden typisch und tragen zum städtischen Charakter des Straßenzuges bei. Die Stadt möchte diese Situation erhalten.

Allerdings sollen und dürfen zentrumsschädigende oder –schwächende Einzelhandelsbetriebe nicht angesiedelt werden. Unter welchen Umständen ein Handelsbetrieb konkret schwächend oder schädigend ist, ist im Einzelfall mit Blick auf die Gesamtstadt zu entscheiden. Um Entscheidungsgrundlagen zu schaffen, wurde ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Cottbus erarbeitet.

Das Einzelhandelskonzept definiert für die Stadt, neben den „normalen“ Zentren (in den Kategorie A, B, C, und D) und so genannten Ergänzungsstandorten, Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten oder Lebensmitteldiscountern als typische **Nahversorgungs-lagen**. Als Einzugsgebiet dienen die angrenzenden fußläufig erreichbaren Wohngebiete.

Einzelhandelskonzept

te.

Nahversorgungslagen sind gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt **nicht** Bestandteil der **zentralen Versorgungsbereiche**. Sie ergänzen diese lediglich, besitzen aber eine gewünschte Versorgungsfunktion.

Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind abgestuft ausschließlich den Zentren der Kategorien A bis D vorbehalten. In einer „Cottbuser Liste“ sind die entsprechenden Sortimente definiert.

*Einzelhandelskonzept:
zentrenrelevante Sortimente*

Neue Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten größer als 300m² Verkaufsfläche sind ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen. Bestehende Standorte (auch Nahversorgungslagen) sollen allerdings erhalten werden. Räumlich zusammenhängende Einzelhandelsansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dürfen darüber hinaus eine Gesamtverkaufsfläche von 1000m² nicht überschreiten. .

*Einzelhandelskonzept:
Verkaufsfläche*

Im Baufeld 1 befand sich bis Ende 2010 direkt an der Schmellwitzer Straße ein Einzelhandelsbetrieb, der mit Bäcker und Fleischer eine „Nahversorgungslage“ nach der Definition des Einzelhandelskonzepts bildete. Das Bestandsgebäude bot im EG für einen Discounter eine Verkaufsfläche von ca. 500m². Es besteht, trotz Aufgabe der Nutzung, Bestandsschutz.

*Einzelhandelskonzept:
Entwicklungsziele
Standort
Schmellwitzer Straße*

Das Einzelhandelskonzept begründet als konkretes Ziel für den Standort Schmellwitzer Straße, zumindest dessen Erhalt zu sichern. Daneben sollen Entwicklungsmöglichkeiten zur Umsetzung von modernen Verkaufsstrategien zugelassen werden. Die Entwicklung zu einem Nahversorgungszentrum der untersten Kategorie D ist dagegen nicht vorgesehen.

Das bedeutet, im B-Plan ausschließlich einen Discounter bzw. andere nahversorgungsrelevante Geschäfte „lage- und größenmäßig“ zuzulassen. Mit der gebotenen planerischen Zurückhaltung sind eingeschränkt Entwicklungsspielräume möglich, die allerdings ein „Ausufern“ der Verkaufsraumfläche und / oder der Sortimente, die die zentralen Versorgungsbereiche gefährden könnten, nicht zulassen.

Unter Beachtung des Bestandsschutzes für den ehemaligen Discounter und der bestehenden Rechte im Umfeld sind drastische Einschränkungen in Sortiment und Größe der Verkaufsfläche nicht geboten.

Im Gegenteil, Restriktionen würden die Entwicklung des Standortes im Sinne des Einzelhandelskonzeptes gefährden. Ein Ausweichen des Handels in das Umfeld (Innenbereich nach §34 BauGB) wäre nicht auszuschließen.

Gemäß Einzelhandelskonzept besteht für den Standort also ein Regelungsbedarf für Läden mit einem zentrenrelevanten Sortiment. Nicht zentrumsrelevante Sortimente müssen im WA-Gebiet nicht geregelt werden, da derartige Läden die gesetzliche Voraussetzung, dass sie nur „der Versorgung des Gebietes dienen“ dürfen, erfüllen müssen. Auch auf Grund der städtebaulichen Bedingungen am Standort lässt sich kein entsprechender Planungsbedarf ableiten.

*Regelungsbedarf:
Sortimente*

Großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche größer als 800m²) ist durch die WA-Festsetzung ebenfalls generell ausgeschlossen, da solche Betriebe nur in Sonder- oder Kerngebieten zulässig sind. Das gilt unabhängig vom Sortiment.

*Regelungsbedarf:
Verkaufsfläche*

Lediglich für Läden mit zentrenrelevantem Sortiment und mit einer Verkaufsfläche kleiner als 800m² ist aus dem Einzelhandelskonzept ein Regelungsbedarf abzuleiten.

Zusätzlich ergibt sich die Notwendigkeit, für die Gesamt-Verkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Läden eine Kappungsgrenze zu definieren.

Grundsätzlich ist (unabhängig vom Einzelhandelskonzept) zu prüfen, ob nach den allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen die Kategorie „der Versorgung des Gebietes

*Grundsätzlicher
Regelungsbedarf*

dienenden Läden“ (gem. §4 BauNVO) in den einzelnen Baufeldern überhaupt allgemein, ausnahmsweise oder gar nicht zugelassen werden kann.

Mit Blick auf die Zielstellung der Planung und unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes ist die spezielle Kategorie „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ für den Standort „aufzusplitten“. Grundlage bildet §1 Abs. 9 BauNVO.

Festsetzungskategorien für Läden mit zentrenrelevantem Sortiment

- Läden ohne ein zentrenrelevantes Sortiment,
- Läden mit zentrenrelevantem Sortiment und mit einer Verkaufsfläche bis max. 300m²,
- Läden mit zentrenrelevantem Sortiment und mit einer Verkaufsfläche über 300m² (nicht großflächig: max. 800m²) nur mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.

Im Plangebiet ist nur das Baufeld 1 dazu prädestiniert, eine größere Nahversorgungslage aufzunehmen. Dafür sprechen folgende Argumente.

Ausgangssituation im Plangebiet

- Im Baufeld 1 besteht bereits eine derartige Einrichtung,
- Läden sind insbesondere auf Laufkundschaft und Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum abhängig und benötigen in der Regel eine gute verkehrliche Erschließung,
- im Baufeld 1 sind auch entsprechende Entwicklungsflächen vorhanden,
- die Entwicklung des bestehenden Standortes ist im Gegensatz zum Neuaufschluss an anderer Stelle mit den geringsten Störungen verbunden.

Das Baufeld 2 ist dagegen bereits größtenteils straßenbegleitend bebaut. Die Baufelder 3 und 5 sind nicht oder nur mangelhaft bzw. begrenzt erschlossen. Im Baufeld 4 stehen keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung, es wären auch erhebliche Störungen der Wohnnutzung durch den Verkehr zu erwarten.

Für das Baufeld 1 wird der Erhalt des Standortes der Nahversorgungslage und gleichzeitig der Schutz der Zentrenstruktur dadurch gesichert, dass Läden mit einem zentrenrelevanten Sortiment größer als 300m² Vfl. nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zugelassen werden. Läden ohne zentrenrelevantes Sortiment sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Regelungen für die Baufelder

Im Baufeld 2 sollen im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept generell nur kleinere der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einem zentrenrelevanten Sortiment zugelassen werden. Also Läden bis zu einer Größe von maximal 300 m² Verkaufsfläche.

Im Baufeld 4 sind als Ausnahme (also nur einige wenige), den größeren Markt ergänzende kleinere Nahversorgungseinrichtungen (z. B. Lebensmittelläden), wobei die Verkaufsfläche auf 300m² begrenzt ist, vorgesehen. Das ermöglicht z. B. innerhalb der bestehenden Bebauung den Verkaufsraum für einen neuen Discounter zu Lasten der kleineren Einheiten zu vergrößern und gleichzeitig die Versorgung durch einen Bäcker und/oder Fleischer aufrecht zu erhalten. Andere nahversorgungsrelevante Sortimente (als Lebensmittel) müssen nicht im „Hinterland“ untergebracht werden. In den Baufeldern 3 und 5 werden Läden generell ausgeschlossen. Für den Stadtraum typisch ist, dass die Versorgungseinrichtungen direkt an der Schmellwitzer Straße liegen.

Das Festsetzen einer zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche (Vfl.) entsprechend Einzelhandelskonzept ist im konkreten Fall nicht erforderlich. Die jeweils begrenzte Flächengröße der Baufelder, die Größenbegrenzung der Vfl. der Läden und der zulässigen GR lässt (auch mit Blick auf die bestehende Parzellierung) in der Summe keine Gesamt-Verkaufsfläche, die wesentlich größer als 1000m² ist, erwarten.

Kappungsgrenze für Verkaufsfläche

Auf der Grundlage der vorausgegangenen Überlegungen sind Modifikationen der Zulässigkeit der einzelnen Nutzungskategorien im B-Plan erforderlich. Nachfolgend werden für jedes Baufeld allerdings nur die erforderlichen Abweichungen, die sich auf Grund des städtebaulichen Konzeptes gegenüber §4 BauNVO ergeben, textlich festgesetzt. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in den Festsetzungen nicht aufgeführt sind, richtet sich nach §4 BauNVO.

Im Anhang sind die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen in einer Tabelle vollständig zusammengefasst.

Im Baufeld 1 sind der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einem zentrenrelevanten Sortiment und mehr als 300m² Verkaufsfläche nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Baufeld 1 unzulässig.

Festsetzung Baufeld 1

Im Baufeld 2 sind der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einem zentrenrelevanten Sortiment und mehr als 300m² Verkaufsfläche sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Festsetzung Baufeld 2

Im Baufeld 3 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind

Festsetzung Baufeld 3

- Anlagen sportliche Zwecke,
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

Im Baufeld 4 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis 300m² Verkaufsfläche nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind

Festsetzung Baufeld 4

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- der Versorgung des Gebietes dienenden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden über 300m² Verkaufsfläche.

Im Baufeld 5 sind

Festsetzung Baufeld 5

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- der Versorgung des Gebietes dienenden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden

unzulässig.

Hinsichtlich der in einem WA-Gebiet zulässigen Stellplätze und Garagen, Räume für freie Berufe sowie Nebenanlagen sind keine Einschränkungen gegenüber den §§12, 13 und 14 der BauNVO erforderlich.

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

Das Maß der baulichen Nutzung muss eindeutig durch die Festsetzung der drei Dimensionen Länge, Breite und Höhe bestimmt sein. Der §16 Abs. 2 BauNVO enthält die zulässigen Maßbestimmungsfaktoren. Innerhalb einzelner Maßbestimmungsfaktoren sind in der Anwendung Alternativen möglich. Zur Bestimmtheit reichen in der Regel zwei Bestimmungsfaktoren aus. Zur Eindeutigkeit gehört die Festsetzung des Charakters der jeweiligen Bestimmung (Höchstmaß, Mindestmaß, zwingendes Maß). Nach Abs. 3 muss aber die Grundflächenzahl oder alternativ die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in einem B-Plan stets bestimmt werden.

Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der zulässigen Grundfläche (GR) gesteuert. Damit wird der zulässige Überbauungsgrad auf dem jeweiligen Grundstück bestimmt. Die Festsetzungen sind deshalb von besonderer Bedeutung für die wirtschaftlichen Auswirkungen der Planung einerseits und die ökologischen andererseits.

*Grundflächenzahl
Größe der Grundfläche
der baulichen Anlagen*

Im Bestand ist, bezogen auf das gesamte Plangebiet unter Hinzurechnung der Flächen von Wegen, Stellplätzen und Nebengebäuden, ein Überbauungsgrad von ca. 30% vorhanden.

Im B-Plan-Gebiet soll für die bereits bebauten Grundstücke der Ist-Zustand nicht grundsätzlich abgeändert werden. Für die „neue“ Wohnnutzung im „Hinterland“ wird eine relativ lockere Bebauung angestrebt.

Im Baufeld 1 soll der Bestand gesichert werden. Hier wird die maximal zulässige Grundfläche (GR) absolut festgesetzt. Die **GR_{max}** beträgt **2150m²**. Das ermöglicht im Interesse der Versorgung der Bevölkerung weiterhin die optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Grundstücks.

Für das **Baufeld 2.2** wird die **GRZ auf 0,3** begrenzt, da die betroffenen Grundstücke im Verhältnis zu den übrigen relativ groß sind. Für die übrigen **Baufelder (2.1, 2.3, 3 und 4)** wird einheitlich eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Für das **Baufeld 5** wird die **GRZ** entsprechend der Entwicklungsziele auf **0,3 begrenzt**.

Das bedeutet, dass (auf das gesamte Gebiet bezogen) gemessen an den vorhandenen Überbauungen, bauliche Entwicklungen in der Größenordnung von ca. 10% der Plangebietsfläche möglich sind (siehe Bilanzen im Anhang).

Der §17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebietskategorien, deren Einhaltung der B-Plan nachweisen muss.

*Einhaltung
der zulässigen Höchst-
werte der GRZ*

Für das WA-Gebiet darf die GRZ von 0,4 nicht überschritten werden. Im Anhang ist der entsprechende Nachweis beigelegt.

Nach §19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der GRZ auch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die der Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...) und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, hinzu zu rechnen. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang die in §19 Abs. 4 BauNVO formulierten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten. Diese sollen mit dem B-Plan nicht eingeschränkt werden.

*Überschreitungs-
möglichkeit*

Im Baufeld 1 würde sich bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 eine unbeabsichtigte Här-

te ergeben. Selbst die o.a. Überschreitungsmöglichkeiten (bis zu einem Überbauungsgrad von 60%) würden nicht ausreichen, um innerhalb des Baufeldes neben dem Hauptgebäude den bestehenden Parkplatz absichern zu können.

Im Interesse des Erhalts der Nahversorgungslage ist das Überschreiten der GR durch den an den Laden gebundenen Parkplatz erforderlich. Rechtsgrundlage bildet §19 Abs. 4 BauNVO, der abweichende Regelungen für das Überschreiten zulässt.

Um abzusichern, dass keine zu großen Gebäudevolumen entstehen können, ist es notwendig zusätzlich zur GRZ noch die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die jeweiligen Hauptgebäude zu bestimmen. Mit der ausschließlichen Festsetzung der GR könnten in den Baufeldern 2 bis 5 auf großen Grundstücken durchaus den Maßstab sprengende Gebäude entstehen.

Begrenzung der Grundflächen der Gebäude

Die Grundflächen (GR) des Großteils der vorhandenen Gebäude liegen zwischen 150m² und 250m². Als bestehende Ausnahme ist hier das Gebäude mit dem Nahversorgungsbetrieb anzusehen. Er weist typischerweise eine GR von ca. 1000m² auf. Weiterhin befindet sich am Ende der Mozartstraße ein ehemaliger Bunker, der eine größere Grundfläche (300m²) besitzt.

Das Ziel der Planung besteht darin, den Charakter des Stadtquartiers nicht wesentlich zu verändern, den Bestand zu sichern und andererseits gewisse Entwicklungen zu ermöglichen. Eine zu dichte Bebauung mit maßstabsprengenden Gebäuden wird von der Stadt nicht angestrebt.

Im Baufeld 1 erfolgen mit Rücksicht auf den Bestand und die Entwicklungsziele in Bezug auf den Handel, keine weiteren Einschränkungen zur Gebäudeflächengröße. Mit den festgesetzten Baugrenzen ist sichergestellt, dass keine übermäßig großen Gebäude entstehen können.

Für die **Baufelder 2 und 3** sind die vorhandenen Einzelgebäude maßgeblich. Für diese Baufelder wird deshalb je Gebäude eine **GR von maximal 300m²** festgesetzt. Damit ist eine bauliche Entwicklung mit städtischem Charakter (z. B. mit weiteren Stadtvillen) möglich.

Das **Baufeld 4** lehnt sich daran an und begrenzt die zulässige **GR ebenfalls auf 300m²**. Das Maß erlaubt, neben dem Wohnen, auch die Unterbringung von angemessen großen ergänzenden Handelseinrichtungen.

Für das **Baufeld 5** wird eine **GR von maximal 200m²** festgesetzt. Damit sind „normale“ Eigenheime möglich.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Ortsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

*Höhe der baulichen Anlage
Geschosszahl*

Im vorliegenden Fall wird die Höhe über Regelungen zur Geschossigkeit bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich nur sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

Neubauten sind vor allem entlang der Mozartstraße im Baufeld 3 und in den rückwärtigen Baufeldern 4 und 5 möglich.

Entlang der Schmellwitzer Straße sind III und IV-Geschosser vorhanden. Der Zustand soll erhalten bleiben. Daher wird die zulässige Höhe in den **Baufeldern 1 und 2** mit **minimal III** und **maximal vier Vollgeschossen (IV)** festgesetzt.

Im **Baufeld 3** wird ähnlich verfahren. Auch unter Berücksichtigung des weiteren Umfeldes werden hier **minimal II** und **maximal dreigeschossige (III)** Gebäude zugelassen.

Im Baufeld 3 kann eine ergänzende Bebauung in Form einer Lückenschließung zwischen einem vier- und einem eingeschossigen Gebäude entstehen. Südlich des Geltungsbereiches besteht ein fünfgeschossiges Wohngebäude, welches gewissermaßen einen „Fremdkörper“ in seinem Umfeld bildet.

Eine hohe Bebauungsdichte, die ja durch die Höhe beeinflusst wird, führt auch zu mehr Verkehr. Die Verkehrssituation soll nicht verschlechtert werden. Weitere hohe Gebäude gegenüber dem Fünfgeschoßer würden auch zu einer „engen Straßenschlucht“ führen.

Im Baufeld 4 und im Baufeld 5 soll eine Bebauung ermöglicht werden, die die Verbindung zum TKC und zu den nahen Eigenheimstandorten bildet. Auf diesen Baufeldern wird sich vorwiegend Wohnbebauung in Form von Eigenheimen entwickeln. Zu beachten ist, dass die bestehenden Erschließungsanlagen nur begrenzt belastbar sind. Auf Grund dieser Umstände ist eine zu hohe Dichte nicht verträglich. In den **Baufeldern 4 und 5** werden deshalb **maximal zweigeschossige (II)** Gebäude zugelassen.

Es wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Geschosshöhe nicht größer als 3,5m ist.

Der §17 BauNVO gibt auch Höchstwerte für die Geschossflächenzahl (GFZ) an, die bei der Bestimmung des Maßes der Nutzung im B-Plan durch die Stadt eingehalten werden müssen.

Geschossfläche

Die **GFZ** für die **Baufelder 1 und 2** wird mit **1,2** festgesetzt. Damit wird der gesetzlichen Vorgabe entsprochen. Ohne diese Einschränkung könnte bei einer IV-geschossigen Bebauung unter Ausnutzung der GRZ von 0,4 die GFZ den Höchstwert überschreiten.

In den Baufeldern 3 bis 5 ist eine Regelung nicht erforderlich, da bei der maximalen GRZ von 0,4 und der festgesetzten maximalen Geschossigkeit ein Überschreiten der maximal zulässigen GFZ nicht möglich ist.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird bestimmt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Die nicht erfassten Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Auf diesen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, aber die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen bis zu einer bestimmten Größe).

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

In den Baufeldern werden Baufenster durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert. Dabei werden die Baugrenzen nicht für jedes einzelne Grundstück separat festgesetzt, sondern die überbaubare Fläche wird zur Wahrung der Flexibilität der Baukörperpositionierung hinreichend groß bzw. tief gehalten. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass auch bei Grundstückszusammenlegungen und / oder -teilungen eine flexible Bebauung und Stellung der Baukörper möglich ist.

Dadurch, dass das Hinterland der Grundstücke im Baufeld 2 weiterhin nicht überbaubar ist, wird die „grüne Quartiersmitte“ erhalten. Insgesamt wird ein Abstand zum TKC-Gelände eingehalten und so dem Rücksichtnahmegebot zwischen Wohnen und Gewerbe entsprochen.

Durch die Festsetzung der GRZ mit der Begrenzung der GR und der Bestimmung der

Höhe wird sichergestellt, dass keine zu großen Gebäudekörper entstehen können.

4.6 Weitere Planungsgegenstände

Im vorliegenden Fall erfolgt gegenwärtig die Erschließung des angrenzenden Grundstücks Schmellwitzer Straße 122 über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können im B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen diese Rechte inhaltlich genau bestimmt sein. Die Nutzung der betroffenen Grundstücke darf nicht übermäßig eingeschränkt werden.

Die Erschließung für weitere Wohngrundstücke kann deshalb nicht mehr über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden. Es ist eine Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Flächen der Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen werden auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen

Stellplätzen und Garagen sowie Nebengebäude sollen aus stadtgestalterischen Gründen im Vorgartenbereich entlang der der Schmellwitzer und der Mozartstraße nicht errichtet werden.

Stellplätze und Garagen

Sie sind innerhalb der überbaubaren Flächen im Hinterland zu errichten.

Innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 sind Nebengebäude, Stellplätze und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten überbaubaren Fläche unzulässig.

Festsetzung Stellung Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf der Grundlage von §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Baufeld 4 und im Baufeld 5 **Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen (2Wo)** aufweisen dürfen. Mit der klarstellenden Festsetzung kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet mit einer entsprechend relativ geringen Einwohnerdichte zu schaffen, unmissverständlich gesichert werden.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich des B-Planes sind einige wertvolle Einzelbäume und Baumgruppe vorhanden, die z. T. unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallen. Mit Ausnahme der Stiel-Eiche zwischen den Flurstücken 21/1 und 219 können diese nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung (mit einer entsprechenden Ersatzverpflichtung) beseitigt.

Baumerhalt

Die Stiel-Eiche ist dagegen dauerhaft zu erhalten. Sie wird im B-Plan als zu **erhalten-der Baum** festgesetzt.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §81 Abs. 10 der BbgBO erlassen.

Als eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Dimensionierung und Kubatur zu werten.

Die Merkmale Größe der Gebäudefläche und die Höhenentwicklung sind im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Grundfläche und der Geschossigkeit bereits geregelt.

Weiterhin ist die Dachform für das Erscheinungsbild entscheidend. Darüber hinaus spielen u. u. der Dachüberstand, die Dachneigung, die Materialien und Farben der wesentlichen Bauteile sowie Dachaufbauten eine Rolle.

Da die Dachlandschaft für das Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung ist, wird für

die neu zu bebauenden Teilflächen eine relativ einheitliche Gestaltung der Gebäude gefordert. Maßgeblich ist die am Baufeld 5 nördlich angrenzende Bebauung.

Für die Baufelder an der Schmellwitzer Straße lassen sich keine einheitlichen Regeln aus der Umgebung herleiten.

Das Baufeld 3 wird dagegen durch Gebäude mit „Flachdächern“ geprägt.

Im Baufeld 3 sind für die Hauptgebäude nur Flach bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Festsetzung Gebäudegestaltung

Im Baufeld 5 sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. Die maximale Traufhöhe darf 4,5m über Gelände nicht überschreiten.

Die Bürger werden durch die Festsetzung nur in dem Maße eingeschränkt, wie es für die Herausbildung eines einheitlichen Ortsbildes notwendig ist. Der gestalterische Spielraum wird zwar eingeschränkt, aber nicht auf Null reduziert.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach §9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden. Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Kennzeichnungen nach §9 Abs. 5 BauNVO weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Im konkreten Fall sind weder nachrichtliche Übernahme noch Kennzeichnungen erforderlich.

Die Hinweise verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind.

Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht bei der Bauplanung alle Vorschriften zu beachten.

Im Geltungsbereich kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Es muss mit dem Vorhandensein von Funden gerechnet werden.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäle, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmäle und die Entdeckungsstätte sind gem. §11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des §11 Abs. 4 und des §12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Anhang

Übersicht zulässige Nutzungen

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	BauNVO §4		Baufeld 1			Baufeld 2			Baufeld 3			Baufeld 4			Baufeld 5		
	z	a	z	a	u	z	a	u	z	a	u	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		x			x			x			x			x		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche	x		x			x			x			x					x
Anlagen sportliche Zwecke	x		x			x				x			x				x
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x		x			x				x			x				x
nicht störende Handwerksbetriebe	x		x			x			x				x				x
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	x		x			x				x			x				x
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	x		x			x			x				x				x
Anlagen für Verwaltungen	x			x			x			x			x				x
Gartenbaubetriebe	x			x			x			x			x				x
Tankstellen	x			x			x			x			x				x
der Versorgung des Gebietes dienende Läden ohne zentrenrelevantes Sortiment	x		x			x				x			x				x
der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit zentrenrelevantem Sortiment und mit einer Verkaufsfläche bis max. 300m²	x		x			x				x			x				x
der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit zentrenrelevantem Sortiment und mit einer Verkaufsfläche über 300m² (nicht großflächig: max. 800m²)	x		x				x			x			x				x

Flächenbilanz

Kategorie	Bestand in m²	Planung in m²	Veränderung
Wohngebiet	10150	20510	+10360
Brache	9430	0	-9430
Gewerbe	1420	0	-1420
Verkehr	980	1470	+490
Summe	21980	21980	0

Nachweis Einhaltung der Obergrenzen für die GRZ

Baufeld	Flächengröße Baufeld	festgesetzte GRZ	ergibt zulässige GR	festgesetzte GR
1	3930			2150
2.1	4565	0,4	1826	
2.2	695	0,3	209	
2.3	950	0,3	285	
3	3660	0,4	1464	
4	2290	0,4	916	
5	4420	0,3	1326	
Summe	20510		6026	

Die Gesamt-GR für das WA-Gebiet beträgt **8176**

Das ergibt eine Gesamt-GRZ für das WA-Gebiet **0,399**

Zum Vergleich: die zulässige GR bei einer GRZ von 0,4 ist **8204**

Versieglungsbilanz

Kategorie	Bestand			Planung			Veränderung
	Flächen- anteil in m²	Ver- sieglungs- grad	Versieg- lung in m²	Flächen- anteil in m²	Ver- sieglungs- grad	Versieg- lung in m²	in m²
Gebäudefläche	2390	1,0	2390				
WA-Gebiet				20510		8176	
Strassen / Wege	4260	1,0	4260				
Verkehrsfläche				1470	0,8	1176	
Freiflächen	15330	0,0	0				
Summe	21980		6650	21980		9352	+2702

Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
Drogerie, Kosmetik,	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1)
Haushaltswaren	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 52.31)
Blumen	Schnittblumen aus (WZ-Nr. 52.49.1)

Zentrenrelevante Sortimente

Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ: 52.49.2) ohne Heimtiernahrung
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1), Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2),
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5) Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogroßgeräte (WZ-Nr. 52.45.1)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel für den Garten (aus WZ-Nr. 52.44.33) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4) Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 52.44.7) Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60), Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003)

Anlage

Biotoptypenkartierung (Büro LUTRA)

Karte Biotope

Artenschutzbeitrag (Büro LUTRA)

Schalltechnische Untersuchung (Eurofins Umwelt Ost GmbH)