

**Stadt Cottbus**  
**Bebauungsplan N/1/71 'Petersilienstraße'**

**Begründung**

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**13.04.2011**

**Impressum**

**Auftraggeber:**

Stadtverwaltung Cottbus  
Geschäftsbereich IV - Bauwesen / Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus  
Tel. 0355 - 612 41 15  
Fax 0355 - 612 41 03

Egbert Thiele  
Katrín Löwa

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und Co KG (DSK)  
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Cottbus

Ostrower Straße 15  
03046 Cottbus  
Tel. 0355 - 78 00 20  
Fax 0355 - 79 04 92

Anja Schlensog  
Charlotte Schneider

**Auftragnehmer:**

Herwarth + Holz  
Planung und Architektur

August-Bebel-Straße 44  
03046 Cottbus  
Tel. 0355 - 70 20 99  
Fax 0355 - 70 20 98

Carl Herwarth von Bittenfeld  
Brigitte Holz

Bearbeitung:  
Thomas Fenske  
Mike Petersen  
Oliver Türk  
Kerstin Thureau

Cottbus, April 2011

---

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Beschreibung des Plangebietes</b>                          | <b>4</b>  |
| 2.1       | Lage des Plangebietes                                         | 4         |
| 2.2       | Räumlicher Geltungsbereich                                    | 4         |
| 2.3       | Bestand                                                       | 5         |
| 2.3.1     | Bauliche Struktur und Nutzungen                               | 5         |
| 2.3.2     | Grün- und Freiflächen                                         | 6         |
| 2.3.3     | Topografie / Boden / Grundwasser                              | 6         |
| 2.3.4     | Verkehr                                                       | 7         |
| 2.3.5     | Technische Infrastruktur                                      | 8         |
| 2.3.6     | Eigentumssituation                                            | 9         |
| 2.4       | Planungsrechtliche Ausgangssituation                          | 9         |
| 2.4.1     | Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 9         |
| 2.4.2     | Stadtumbaukonzept                                             | 10        |
| 2.4.3     | Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus                          | 10        |
| 2.4.4     | Denkmalschutz                                                 | 10        |
| 2.4.5     | Verkehrliche Fachplanung Petersilienstraße                    | 11        |
| <b>3.</b> | <b>Planungsziele</b>                                          | <b>11</b> |
| <b>4.</b> | <b>Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange</b>             | <b>12</b> |
| 4.1       | Schutzgebiete                                                 | 12        |
| 4.2       | Schutzgut Boden                                               | 13        |
| 4.3       | Schutzgut Wasser                                              | 13        |
| 4.4       | Schutzgüter Klima und Luft / Bioklima                         | 14        |
| 4.5       | Schutzgüter Pflanzen und Tiere                                | 14        |
| 4.6       | Schutzgut Mensch                                              | 18        |
| 4.7       | Schutzgut Landschaftsbild                                     | 19        |
| 4.8       | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter                      | 20        |
| 4.9       | Fazit                                                         | 20        |
| <b>5.</b> | <b>Festsetzungen</b>                                          | <b>20</b> |
| 5.1       | Mischgebiet                                                   | 20        |
| 5.2       | Besonderes Wohngebiet                                         | 21        |
| 5.3       | Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2                          | 22        |
| 5.4       | Reines Wohngebiet WR und allgemeines Wohngebiet WA 3          | 23        |
| 5.5       | Verkehrsflächen und Stellplätze                               | 26        |
| 5.6       | Grünordnerische Festsetzungen                                 | 27        |
| 5.7       | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte                                | 28        |
| 5.8       | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen                           | 28        |

|           |                                                                                |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.</b> | <b>Verfahren</b>                                                               | <b>28</b> |
| 6.1       | Aufstellungsbeschluss                                                          | 28        |
| 6.2       | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 28        |
| 6.3       | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung                                         | 28        |
| 6.4       | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange             | 28        |
| 6.5       | Öffentlichkeitsbeteiligung                                                     | 29        |
| 6.6       | Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse                      | 29        |
| <b>7.</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b>                                                        | <b>29</b> |

---

## **1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Im Rahmen eines vom Land Brandenburg initiierten Modellvorhabens zur Wohneigentumsförderung im teilräumlichen Kontext wurde für die Brachflächen nördlich der Petersilienstraße im Jahr 2005 ein Konzept zur Entwicklung einer Wohnbebauung entwickelt. Das Entwicklungskonzept, in dem einerseits die städtebaulichen Entwicklungspotenziale, andererseits damit verbundene Handlungsnotwendigkeiten dargestellt werden, bildet die Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Ein Bebauungsplan liegt für das Areal nicht vor. Einer Zulässigkeit des städtebaulichen Konzeptes mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung im Blockinnenbereich und einer offenen drei- bis viergeschossigen Bebauung an der Petersilienstraße nach § 34 Baugesetzbuch widersprechen die vorhandene Blockrandbebauung, der weitgehend von Bebauung freigehaltene Blockinnenbereich und die Höhe der vorhandenen Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen. Im Blockinnenbereich und in der Neubebauung an der Petersilienstraße soll zudem ausschließlich Wohnen zugelassen werden. Potenzielle Konflikte mit der Umgebungsbebauung können nur durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans bewältigt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 29. November 2006 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung N/1/71 'Petersilienstraße' beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ('Bebauungsplan der Innenentwicklung') fortgesetzt. Die künftig zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Ausgehend von den vorgesehenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl bzw. zur zulässigen Grundfläche ist im Plangebiet insgesamt von einer zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 13.500 m<sup>2</sup> auszugehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht (vgl. Kap. Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange).

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt innenstadtnah in fußläufiger Entfernung zum Altmarkt, zur Spree-Galerie, zur Stadthalle, zur Stadtpromenade, zur Spremberger Straße sowie zur Puschkinpromenade mit dem angrenzenden Park. Es ist eingebunden in das grüne, überwiegend sanierte Wohnquartier nordwestlich der Altstadt. Mit der Nähe zum Stadtzentrum, zur BTU Cottbus und zum grünen Ring sind besondere Umfeldqualitäten verbunden. Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Standort bietet vielfältige Möglichkeiten, Wohneigentum zu bilden, wie z.B. im individuellen Reihenhaus oder in Stadtvillen mit Maisonette- und Geschosswohnungen mit Garten, Terrasse und Stellplatz. Von Vertretern der Immobilienwirtschaft wurde der Standort aufgrund seiner guten Lage grundsätzlich als geeignet für diese Nutzungen angesehen. Als Qualität wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung für Bauträger insbesondere die Innenstadtlage bei gleichzeitiger Gewährleistung einer großen 'Wohnruhe' hervorgehoben. Südlich des Plangebietes schließen fünf- bis zehngeschossige Plattenbauten aus der Zeit um 1970 mit einem großzügigen Innenhof an. Die sanierten Gebäude sind ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Der Innenhof soll zu einer attraktiven Grünfläche umgestaltet werden.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Virchowstraße im Norden, die Friedrich-Ebert-Straße im Osten, die Petersilienstraße im Süden und die Karl-Marx-Straße im Westen. Es umfasst eine

Fläche von ca. 2,92 ha. Während die Petersilienstraße vollständig Teil des Plangebietes ist, befinden sich die weiteren genannten Straßen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## 2.3 Bestand

### 2.3.1 Bauliche Struktur und Nutzungen

#### *Petersilienstraße*

Die ausgedehnten Brachflächen der Grundstücke Petersilienstraße 26-28 sowie 30-33 prägen das städtebauliche Erscheinungsbild zur Petersilienstraße maßgeblich. Auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 befand sich bis 2002 der fleischverarbeitende Betrieb 'Gourmet' mit Haupt- und Nebengebäuden. Die verbliebene, überwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung im westlichen Teil der Petersilienstraße stammt aus der zweiten Hälfte des 19. bzw. dem frühen 20. Jahrhundert und ist überwiegend wohn genutzt. Teilweise wurden die Gebäude saniert, so auch das Doppelhaus Nr. 26/27. Auf dem gleichen Grundstück sollen im rückwärtigen Bereich Wohnneubauten entstehen. Die kulturhistorische Entwicklung des Stadtteils dokumentiert sich in der noch erhaltenen, ursprünglich vorstädtischen Bebauung. In dem sanierten Gebäudeensemble Petersilienstraße 24 befindet sich die TheaterNative C, eine private Theaterbühne. Im Eckbereich zur Friedrich-Ebert-Straße überlagert sich die Wohnnutzung mit gewerblichen Nutzungen.

#### *Karl-Marx-Straße*

Die aus dem späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhundert stammenden fünfgeschossigen<sup>1</sup>, repräsentativen Wohngebäude auf der Ostseite der Karl-Marx-Straße sind alle saniert. Die Erdgeschosse der Gebäude sind vorrangig für gewerbliche bzw. gastronomische Einrichtungen vorgesehen, gegenwärtig allerdings teilweise durch Leerstand geprägt.

#### *Virchowstraße*

Die repräsentative, geschlossene Bebauung an der Südseite der Virchowstraße ist durch eine überwiegende Wohnnutzung aus den Gründerjahren geprägt. In der Virchowstraße 3, 4, 5, 10, 11, 12 und 15 überlagert sich die Wohnnutzung mit Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss. Die vorwiegend drei- bis viergeschossigen Gebäude weisen kaum Seitenflügel und nur wenige Nebengebäude auf (Ausnahme Virchowstraße 10-13). Die Gebäude sind überwiegend saniert.

#### *Friedrich-Ebert-Straße*

Die Friedrich-Ebert-Straße ist heute einerseits von einer gemischten Nutzungsstruktur mit Wohnen, Handel, Dienstleistungen sowie zahlreichen gastronomischen Einrichtungen, andererseits auch von Leerständen geprägt. Charakteristisch für die vorhandene Struktur sind auf den größeren Grundstücken rückwärtige Nebengebäude. Die Läden in den Erdgeschosszonen dienen überwiegend der Versorgung des umgebenden Quartiers.

Von den zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden an der Westseite der Friedrich-Ebert-Straße sind mehr als die Hälfte sanierungsbedürftig. Die zweigeschossigen Gebäude haben ihren Ursprung in der frühen vorörtlichen Besiedlung des Dorfes Brunschwig um 1870. Während die Erdgeschosse nahezu ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt werden, dienen die Obergeschosse überwiegend der Wohnnutzung. Teilweise stehen die Gebäude leer, wobei dieses im Regelfall entweder die gewerbliche Nutzung oder die Wohnungen betrifft.

---

<sup>1</sup> Nach der Brandenburgischen Bauordnung sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, Vollgeschosse. Planungsrechtlich sind die Gebäude, die vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen, als fünfgeschossige Gebäude einzustufen. Bis zur Novellierung der Bauordnung im Jahr 2003 waren lediglich die oberirdischen Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse einzustufen.

---

### **2.3.2 Grün- und Freiflächen**

Die überwiegende private Gartennutzung widerspiegelnd, zeigen sich die zum Blockinnenbereich gerichteten Grundstücksflächen südlich der Virchowstraße und nordwestlich der Friedrich-Ebert-Straße weitgehend unversiegelt. Nur wenige der privaten Höfe sind aufgrund von Stellplatz- und Garagenanlagen sowie sonstigen Nutzungen befestigt. Die überaus attraktiven Höfe mit Süd- und Süd-West-Ausrichtung weisen mit wenigen Ausnahmen erhaltenswerten Baumbestand auf. Der Baumbestand wird hauptsächlich geprägt von mitunter relativ alten, hoch- und mittelstämmigen Obstbäumen. Bei den Laubbäumen handelt es sich überwiegend um einheimische oder eingebürgerte Laubbäume, seltener um fremdländische Laub- oder Nadelbäume.

Die den Blockinnenbereich prägenden Brachflächen sind unbefestigt und überwiegend mit Spontanvegetation bewachsen. Auf dem Grundstück Petersilienstraße 26-28 befinden sich einige Großbäume. Erhaltenswerte Biotope sind nach heutiger Erkenntnis nicht vorhanden.

Die Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des Baumbestandes im Planungsgebiet richtet sich nach der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus vom 26.03.2003.

### **2.3.3 Topografie / Boden / Grundwasser**

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Grundstücks Petersilienstraße 30-33 nahezu eben. Die Geländeoberfläche liegt bei etwa 70 bis 72 m über NHN. Der Boden besteht bis 1,5 - 5 m unter Grund aus Fein- und Mittelsanden sowie bis 8 - 11 m unter Gelände aus Mittel- und Grobsanden, z.T. kiesig.

Das Grundstück Petersilienstraße 30-33 wurde im Zuge seiner Beräumung ausgekoffert. Da eine Verfüllung nicht stattgefunden hat, ist nahezu die gesamte Grundstücksfläche durch eine ca. 1 bis 2,5 m tiefe Grube geprägt.

Beobachtungsergebnisse von langjährig unbeeinflussten Grundwassermessstellen im Bereich der Petersilienstraße liegen nicht vor. Nach Auskunft des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe steht das Grundwasser bei ca. 68 m NHN (ca. 3 m unter Gelände) und fließt in Richtung Nordwest. Abgeleitet aus Messungen an vergleichbaren Standorten wird vom Landesumweltamt ein Hochgrundwasserstand (HGW) für den Standort von ca. 69 bis 69,5 m NHN angenommen (als Groborientierung).

Im Grundwasser auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 wurde eine Belastung des Grundwassers mit LCKW festgestellt. Die Quelle der Grundwasserbelastung befindet sich auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 47. Zur Ermittlung des Umfangs der Grundwasserbelastung und zur Abschätzung des Sanierungsaufwands wurde im Plangebiet durch den FB Umwelt und Natur eine Grundwasser-Messstelle eingerichtet, die langfristig erhalten bleiben muss. Sie befindet sich auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 in der Nähe der östlichen Grundstücksgrenze.

Eine Gefährdung künftiger Bewohner ist aufgrund der Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten, auch nicht im Falle der Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken. Dies wurde explizit vom Fachbereich Umwelt und Natur der Stadtverwaltung Cottbus, Untere Wasserbehörde, bestätigt. Ebenso ist nicht zu erwarten, dass bei fachgerechter Ausführung der Kellerwände Schadstoffe aus dem Grundwasser in die Keller eindringen. Allerdings ist im Zuge von Baumaßnahmen durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass es nicht zu einer Umleitung des Grundwasserstromes durch eine Grundwasserabsenkung kommt.

Ob ein Sanierungserfordernis besteht, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Da die Belastungen des Grundwassers insgesamt als nicht erheblich einzustufen sind, erfolgt keine zeichnerische Kennzeichnung.

### **2.3.4 Verkehr**

#### *Motorisierter Individualverkehr (MIV)*

Das Plangebiet ist durch den motorisierten Individualverkehr über die angrenzenden öffentlichen Straßen zu erreichen. Eine unmittelbare Verbindung zur Hauptverkehrsstraße Karl-Marx-Straße hat nur die Virchowstraße. Die Petersilienstraße hingegen endet derzeit an der Karl-Marx-Straße als Sackgasse (eine Rechtsausfahrt auf die Karl-Marx-Straße im Zuge der Umgestaltung der Petersilienstraße ist derzeit in Prüfung). Die Petersilienstraße ist über die – eingeschränkt befahrbare – Friedrich-Ebert-Straße von Norden und die Puschkinpromenade von Süden zu erreichen. Die Friedrich-Ebert-Straße ist ab Virchowstraße in Richtung Süden nur für öffentliche Verkehrsmittel, Taxis sowie motorisierten Anliegerverkehr freigegeben. Eine Zufahrt in die Friedrich-Ebert-Straße von Süden (aus Richtung Puschkinpromenade) ist nicht zulässig. Dies gilt auch für motorisierten Anliegerverkehr.

#### *Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)*

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich bzw. westlich des ÖPNV-Knotenpunktes Stadthalle (zweigeteilte Haltestelle) welcher von allen Tramlinien sowie der Buslinie 16 der Cottbuser Verkehrsbetriebe bedient wird. Die Tramlinien 1 und 4 und die Nachtbuslinie 4N verlaufen östlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung durch die Friedrich-Ebert-Straße. Die Virchowstraße ist über die Haltestelle Zimmerstraße an die Tramlinien und an die Nachtbuslinie angeschlossen. In der Karl-Marx-Straße verkehren die Buslinien 11, 15, 16, 19 (Haltestelle Berliner Straße auf Höhe des Eingangs zum südlich des Plangebietes gelegenen Technischen Rathauses). Hier halten auch die Regionalbuslinien 29, 44, 46, 47.

#### *Fußgänger- und Fahrradverkehr*

Die Karl-Marx-Straße, die Virchowstraße und die Petersilienstraße sind mit Hochbord-Bürgersteigen versehen. Die Friedrich-Ebert-Straße ist als Mischverkehrsfläche gestaltet. Die höchste Fußgänger-Frequenz besitzt die Friedrich-Ebert-Straße aufgrund ihrer wichtigen Verbindungsfunktion sowie ihrer Nutzungsvielfalt. Die Petersilienstraße wird von Fußgängern gern als Abkürzung zwischen der BTU Cottbus und dem Stadtzentrum genutzt. Der nur auf der Nordseite vorhandene durchgehende Gehweg hat eine Breite von ca. 1 - 2 m. Auf der Südseite ist nur auf einem kurzen Abschnitt vor der Wärmeübertragerstation ein schmaler Gehweg vorhanden.

Südöstlich des Plangebiets kreuzen sich zwei Hauptradwegverbindungen der Stadt Cottbus, die Fernradwanderwege 'Tour Brandenburg' und 'Spreeradweg'. Der Radweg in der Puschkinpromenade ist Teil der Verbindung in Ostwestrichtung. Über diese Achse erreicht man nach wenigen Minuten den Landschaftsraum der Spree. Die Friedrich-Ebert-Straße ist ein Abschnitt des Radweges in Nordsüdrichtung. Beide Achsen sind stark vom Radverkehr genutzt. Entlang der Karl-Marx-Straße besteht ein weiterer straßenbegleitender Radweg (Hochbord).

#### *Ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum*

Im öffentlichen Straßenraum steht eine begrenzte Anzahl von Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße besteht für Anlieger die Möglichkeit zum Kurzzeitparken. Real werden Fahrzeuge in nicht unerheblichem Umfang auch außerhalb der wenigen markierten Parkmöglichkeiten abgestellt. Teilweise handelt es sich hierbei um bis zu 20 Fahrzeuge. In der Karl-Marx-Straße ist Parken nicht zulässig. Im Bereich Petersilienstraße befinden sich ca. 90 Stellplätze auf dem privaten Grundstück (Innenhof der südlich an das Plangebiet grenzenden Wohnanlage) sowie im öffentlichen Straßenland ca. 40 straßenbegleitende Pkw-Abstellmöglichkeiten. Auf der Südseite der Virchowstraße sind ca. 30 straßenbegleitende Parkplätze vorhanden.

Auf den weiteren privaten Grundstücken im Plangebiet befinden sich nur vereinzelt Stellplätze und Garagen. Die TheaterNative C in der Petersilienstraße 24 nutzt zurzeit eine separate Stellplatzanlage auf der Grundstücksfläche Petersilienstraße 30-33. Die Stellplätze sind grundbuch-

---

lich gesichert. Im Falle eines Weiterverkaufs des vom Sanierungsträger treuhänderisch erworbenen Grundstücks soll die grundbuchliche Eintragung aufgehoben werden. Die Stellplätze werden dann an anderer geeigneter Stelle nachgewiesen werden.

Bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet ist die 'Satzung der Stadt Cottbus über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen' (Stellplatzsatzung) zu beachten, sofern im Bebauungsplan nicht abweichende Festsetzungen getroffen werden. Das Plangebiet liegt im Gemeindegebietsteil I der Satzung. Hier ist gemäß § 3 die Herstellung von Stellplätzen auf die ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze eingeschränkt.

### **2.3.5 Technische Infrastruktur**

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden 2005 für ein größeres Planungsgebiet Leitungsauskünfte eingeholt. Darüber hinaus nahmen die Leitungsträger im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung November / Dezember 2009 Stellung zum Bebauungsplan. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet sind alle relevanten, zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien vorhanden. Im Ergebnis der Trägerbeteiligung ist die Ver- und Entsorgung insbesondere mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation für die im Plangebiet voraussichtlich ca. 50 zusätzlich möglichen Wohnungen gesichert (bezüglich der Wasserver- und -entsorgung sind allerdings entsprechende bauliche Voraussetzungen zu schaffen, s. unten). Innerhalb der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen des Planungsgebietes befinden sich keine Leitungen.

Zu den einzelnen Medien liegen folgende Aussagen vor:

#### *Strom*

Die Kabeltrassen werden in der Regel in den Fußwegen geführt. Teile der erdverlegten Leitungstrassen queren die Petersilienstraße, ausgehend von der Wärmeübertragerstation westlich des Hochhauses Petersilienstraße 1.

Zwei Bahnstromkabel sowie die Schutzrohrstrecke für die Straßenbahn verlaufen entlang des nördlichen Straßenraumes in der Friedrich-Ebert-Straße sowie entlang der östlichen Petersilienstraße.

#### *Stadtbeleuchtung*

Die Kabel der Stadtbeleuchtung verlaufen auf der Nordseite der Petersilienstraße entlang des Fußweges. Weitere Trassen für die Stadtbeleuchtung werden im nördlichen Fußweg der Virchowstraße, in den Seitenräumen der Friedrich-Ebert-Straße und in den Fußwegen der Karl-Marx-Straße geführt.

#### *Telekommunikation*

Die Telekommunikationstrassen werden in den Straßen- und Fußwegräumen geführt.

#### *Fernwärme*

Westlich des Hochhauses Petersilienstraße 1 liegt eine Wärmeübertragerstation, über die die Fernwärmeversorgung des umgebenden Stadtquartiers gewährleistet wird. Ein Abriss der städtebaulich problematischen Station ist von Seiten des Versorgungsträgers z. Zt. nicht vorgesehen. Vielmehr wurde die Station im Jahr 2009 von Dampf auf Heißwasser umgebaut und modernisiert, um langfristig die Versorgung großer Teile der Innenstadt sicherzustellen.

Ausgehend von der Wärmeübertragerstation verläuft ein stillgelegter Fernwärme-Heizkanal zur südlichen Grundstücksgrenze Petersilienstraße 30-33 (ehemals Anschluss des Unternehmens 'Gourmet'), das sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Cottbus befindet (Satzungsgebiet Cottbus-Mitte). Nach Maßgabe der Satzung besteht hier – bis auf Ausnahmen – ein Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4 der Satzung. Der Heizkanal ist für die neuen Nutzungen auf dem Grundstück ggf. reaktivierbar. Ein Anschlusszwang für die übrigen Grundstücke besteht nicht, da sie nicht durch die Fernwärmesatzung erfasst sind.

Auf einem neuen Leitungsabschnitt ist auch eine Reserve zur Versorgung der Objekte 28 und 29 sowie der im Satzungsgebiet befindlichen Grundstücke 30-33 und der rückwärtigen im Bebauungsplan enthaltenen Grundstücksflächen vorgesehen.

#### **Gas**

Gasleitungstrassen werden im nördlichen und westlichen Straßenraum der Petersilienstraße geführt.

#### **Wasser / Abwasser**

In der Petersilienstraße ist eine Trinkwasserleitung DN 80 GG und ein Mischwasserkanal DN 400/450/480 Stz. verlegt. Regen- und Schmutzwasserkanäle sind hier nicht vorhanden, münden aber zum Teil in den vorhandenen Mischwasserkanal.

Im Rahmen des durch die Stadt durchgeführten grundhaften Ausbaus der Petersilienstraße erfolgte eine Außerbetriebnahme der alten und stark inkrustierten Trinkwasserleitung und Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung mit neuer Trasse auf der kompletten Baulänge der Straße östlich des Bauendes. Darüber hinaus wurden auch bestehende Hausanschlussleitungen erneuert. Die Trinkwasserversorgung der ca. 50 zusätzlichen Wohneinheiten kann damit gesichert werden.

Die Schmutzwasserableitung der geplanten Bebauung ist über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Petersilienstraße gesichert. Hier erfolgten ebenfalls Sanierungsmaßnahmen im Zuge des Straßenbaus.

Die Mischwasserkanalisation in der Petersilienstraße weist gemäß Aussage der Lausitz Wasser Gesellschaft LWG keine Kapazitätsreserven für die Ableitung von Niederschlagswasser auf. Die Errichtung eines Regenwasserkanals als Bestandteil der Petersilienstraße zur Entflechtung der Mischwasserkanalisation mit Anbindung an den Regenwasserhauptsammler im Bereich der Stadthalle wurde von der Stadt Cottbus laut LWG aus wirtschaftlichen Gründen nicht verfolgt. Dies bedeutet, dass die Niederschlagswasserableitung der geplanten Bebauung und der geplanten Straßen über eine Versickerung vor Ort auf den Grundstücken erfolgen muss. Für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser besteht eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht.

### **2.3.6 Eigentumssituation**

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich im Privatbesitz. Das Grundstück Petersilienstraße 30-33 befindet sich im Treuhandvermögen des Sanierungsträgers der Stadt Cottbus.

Eigentümer der Gebäude und Freiflächen südlich der Petersilienstraße sind zwei Wohnungsunternehmen und Leitungsbetriebe. Ein geringer Teil der Flächen wurde für die Neugestaltung des Straßenraumes der Petersilienstraße benötigt. Hierzu erfolgte eine privatrechtliche Einigung mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

## **2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus von 2002 (zuletzt geändert 2004) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Der östliche Teil (in etwa die Grundstücke zur Friedrich-Ebert-Straße) wird entsprechend der Funktion der Straße als Geschäfts- und Wohnstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan N/1/71 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der noch nicht erfolgten Zusammenführung des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus mit denen der 2003 eingemeindeten Ortsteile gilt der Flächennutzungsplan als

---

vorläufig. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich insofern um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Eine inhaltliche Anpassung des Flächennutzungsplanes ist für die Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist im östlichen Teil des Gebietes eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung erfolgte aufgrund der Vornutzung (fleischverarbeitender Betrieb 'Gourmet'). Die Fläche wurde mittlerweile beräumt.

#### **2.4.2 Stadtumbaukonzept**

Das Plangebiet liegt innerhalb der im gesamtstädtischen Stadtumbaukonzept von 2002 ausgewiesenen Förderkulisse und befindet sich in der Kategorie 'Aufwertungsgebiet'. Es wurde als 'überwiegend konsolidiert' eingeschätzt, d.h., das Gebiet hat aufgrund guter Lagequalität und eines guten Umfeldes eine langfristige Perspektive als Wohnstandort. Im Rahmen der 1. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 2006 sind die neu zu bebauenden Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes als 'Aktivierungspotenzialfläche Wohnen' ausgewiesen. Damit wird eine aktive Strategie verfolgt, innerstädtische und innenstadtnahe Brach- und Freiflächen als Wohnungsbaustandorte für eigentumsbezogene Wohnformen zu entwickeln und damit auch positive Impulse für den jeweiligen Stadtteil zu setzen. Die Zielsetzung des Bebauungsplans zur Entwicklung als Wohnstandort entspricht den Zielen des Stadtumbaukonzeptes mit einer Stärkung der Wohnnutzung in den inneren Stadtteilen der Schaffung von attraktiven innerstädtischen Wohnangeboten.

#### **2.4.3 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus. Die geplante bauliche, freiräumliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Sanierungsgebiets wird durch die Rahmenplanung als Teil der Sanierungssatzung definiert. Die Rahmenplanung liegt in der fünften Fortschreibung aus dem Jahr 2007 vor. Hier ist das aktuelle städtebauliche Entwicklungskonzept eingestellt. Weitere, das Plangebiet sowie dessen Umfeld betreffende beabsichtigte Ziele der Rahmenplanung sind:

- die Instandsetzung bzw. Modernisierung des sanierungsbedürftigen Wohngebäudebestands (insbesondere entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Petersilienstraße); teilweise Entkernung und Entsiegelung rückwärtiger Grundstücksflächen,
- Erhaltung und Entwicklung blockinnenliegender Freiflächen als zusammenhängende private Grün- und Freiflächen,
- die Verbesserung der stadträumlichen Verflechtung des Bereichs Petersilienstraße / Virchowstraße mit den südlich gelegenen Cityorten; hierzu sind umfassende Neugestaltungsmaßnahmen der Grün- und Freiflächen vorgesehen, die auch zu einer Aufwertung der Wegeverbindung zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Puschkinpromenade und Stadtpromenade beitragen,
- die Neuordnung der Erschließung mit Anbindung der Petersilienstraße an die überörtliche Hauptverkehrsstraße Karl-Marx-Straße,
- die Aufwertung der Hofflächen des südlich gelegenen Plattenbaukomplexes (Petersilienstraße 1-3d) sowie die Neuordnung der Stellplätze.

#### **2.4.4 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planungsgebietes sind die Gebäude Virchowstraße 2, 5, 14, 15 und 16 (Mietwohnhäuser der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert) denkmalgeschützt. Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) sind im Rahmen der Bauantragstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die

Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 6068 eingetragene Bodendenkmal "Dorfkern Brunschwig, Cottbus Fpl. 34".

Der Bodendenkmalschutz ist vor allem für die Bereiche einer angestrebten baulichen Neuentwicklung Petersilienstraße 26 - 28 und 30 - 33 von Belang. Allerdings wurde auf dem Grundstück Petersilienstraße 33 bereits für eine Altlastenberäumung umfangreiche Erdarbeiten mit einem Bodenaushub von bis zu 2,5 Meter Tiefe durchgeführt. Auch auf dem Grundstück Petersilienstraße 26-28 erfolgten Beräumungen.

Vor diesem Hintergrund hat die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Cottbus mit Schreiben vom 26.08.2008 eine Denkmalrechtliche Erlaubnis für Wohnbaumaßnahmen auf den beiden Grundstücken erteilt. Darin erfolgte folgende Nebenbestimmung: "Da durch tiefgreifende Abbruchmaßnahmen (...) die Bodendenkmalsubstanz vermutlich weitgehend abgetragen worden ist, werden gelegentliche Kontrollen während der Schachtung durch Mitarbeiter des Landesdenkmalamtes für ausreichend gehalten."

#### **2.4.5 Verkehrliche Fachplanung Petersilienstraße**

Im Rahmen des nicht realisierten Vorhabens 'Kulturhöfe' auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 wurde 2003 eine Untersuchung zur Optimierung der Erschließung des Bereichs durchgeführt. Um die Belastung der Puschkinpromenade sowie des Knotenbereichs Petersilienstraße / Friedrich-Ebert-Straße zu minimieren, wurde eine bauliche Verbindung zwischen der Karl-Marx-Straße und der Petersilienstraße für die von Süden von der Hauptverkehrsstraße einbiegenden Fahrzeuge vorgeschlagen. Nach weiteren Prüfungen wurde hiervon jedoch Abstand genommen. Aufgrund der durch die Wohnnutzung bedingten geringeren zu erwartenden Verkehrsbelastung ist eine entsprechende Erschließung nicht erforderlich. In Prüfung ist jedoch eine Ausfahrt nach rechts auf die Karl-Marx-Straße, da eine Wendeanlage in diesem Bereich verkehrstechnisch nur bedingt realisierbar wäre.

Bei der Neugestaltung des Straßenraums der Petersilienstraße ist von einem Fahrbahnprofil von 5,5 m mit einem Gehweg auf der Nordseite, der eine Breite von mindestens 1,5 m aufweist, auszugehen. Auf der Nordseite der Petersilienstraße und im südwestlichen Bereich sind Parkstreifen vorgesehen.

Die Umgestaltung der Petersilienstraße wird 2010 abgeschlossen sein.

### **3. Planungsziele**

Das Plangebiet soll insgesamt zu einem qualitativ höherwertigen Wohnstandort weiterentwickelt werden. Die vorhandene Blockrandbebauung wird in ihrem Bestand gesichert bzw. eine entsprechende Neubebauung ermöglicht. Der durchgrünte Charakter der Blockinnenbereiche wird erweitert und durch zeitgemäße Wohnformen ergänzt.

Auf den Brachflächen im Plangebiet bestehen gute Entwicklungsbedingungen zur Realisierung differenzierter innerstädtischer Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Die Planungen zur Entwicklung der Brachfläche wurden unter dem Dach der 'Initiative Stadtwohnen' der Stadt Cottbus initiiert. Ziel der Initiative ist, Wohneigentum in städtischen Lagen zu fördern. Auf den verfügbaren Entwicklungsstandorten ist eine Bebauung durch Einzelinteressenten wie auch durch Bauträger vorstellbar.

Für die Entwicklung der Brachflächen wurde 2005 ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das grundlegende Aussagen zu standortgerechten, qualitativ hochwertigen Bebauungsmöglichkeiten im Blockinnenbereich nördlich der Petersilienstraße (Baukubatur, Bebauungsdichte, Wohntypen, Freiflächengestaltung etc.) trifft. Im Jahr 2007/2008 erfolgten ergänzende Untersuchungen. Insgesamt soll eine hohe Bandbreite an baulichen Möglichkeiten im Kontext einer dem Quartier angemessenen städtebaulichen Struktur eröffnet werden. Die erarbeiteten Alternativen zeigen, dass eine flexible Nutzbarkeit der verfügbaren Flächen mit unterschiedlichen Gebäudetypologien möglich ist. Die innere Erschließung auf den Grundstücken ist Aufgabe der künftigen

---

Bauherren. Eine Festlegung im Bebauungsplan soll nicht erfolgen, da dieses die notwendige Flexibilität einschränken würde. Einzige Einschränkung ist eine Festsetzung zur Begrenzung der Flächen, in denen Stellplätze und Garagen realisiert werden dürfen (Ziel: Ausschluss von Stellplätzen im Norden der blockinnenliegenden WR-Gebiete, s. hierzu Kap. Verkehrsflächen und Stellplätze).

Der Straßenraum der Petersilienstraße soll mit einer städtischen, dreigeschossigen Wohnbebauung baulich gefasst werden (auf dem Grundstück Petersilienstraße 26-27 auch unter Erhaltung und zulässiger Erweiterung des Bestandsgebäudes). Ein viertes Geschoss ist möglich, wenn die festgesetzte Oberkante nicht überschritten wird und das Geschoss von der Baulinie zurücktritt (Staffelgeschoss). Mit dieser Regelung sollen flexible Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, zugleich jedoch auch eine Überdimensionierung der Baukörper im Straßenraum vermieden werden. Vorstellbar sind sowohl Stadtvillen, als auch Doppelstadthäuser. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen soll eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden, zum Beispiel Stadtvillen oder städtische Reihenhäuser. Dem Konzept liegt eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss zugrunde, die bei energiesparender Bauweise (z. B. Passivhaus) zu Baukosten realisierbar ist, die es auch breiten Bevölkerungskreisen ermöglicht, Eigentum zu bilden. An der Petersilienstraße und im Blockinnenbereich können insgesamt bis zu ca. 35 Neubauwohnungen realisiert werden. Die Neubauten sollen so angeordnet werden, dass klare freiräumliche Zäsuren zwischen den einzelnen Gebäudegruppen entstehen (in Nordsüd- wie auch in Ostwestrichtung).

An innenliegenden Wohnstraßen lassen sich die erforderlichen Stellplätze für Bewohner sowie in begrenztem Umfang auch für Anlieger der Friedrich-Ebert-Straße und der Virchowstraße anordnen. Eine bauliche Entwicklung kann in Abhängigkeit vom konkreten Umsetzungskonzept sowohl zusammenhängend als auch in selbstständigen Teilbereichen erfolgen.

Auf den anderen, bis auf wenige Ausnahmen bebauten Grundstücken im Plangebiet, soll die bestehende Bebauungsstruktur erhalten und im Rahmen des nach § 34 BauGB zulässigen Maßstabs weiterentwickelt werden. Durch Festsetzungen zur Art der Nutzung wird sichergestellt, dass keine das Wohnen störenden Nutzungen angesiedelt werden.

#### **4. Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan weist eine Baufläche mit einer Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> aus. Daher wurde der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren unter Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. In diesem Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die Pflicht zum Ausgleich.

Gleichwohl bleibt die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, unberührt.

##### **4.1 Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzausweisungen nach den §§ 21 (Naturschutzgebiet), 22 (Landschaftsschutzgebiet) und 26a (Natura 2000) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sowie keine im Verfahren befindlichen sowie geplanten Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist nicht erkennbar.

## **4.2 Schutzgut Boden**

### ***Bestand und Bewertung***

Bewertungskriterien:

- Bodenfilterfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut.

Die oberste Bodenschicht ist in großen Teilen aufgrund der Nutzung als Baustellenlagerplatz gestört und verdichtet. Ab einer Tiefe von 1,5-5 m unter Gelände herrschen Fein- und Mittelsande vor sowie bis 8-11 m unter Gelände Mittel- und Grobsande. Auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 erfolgte 2002 die Beräumung der ehemaligen Bebauung sowie der vorhandenen Altlasten. Die Beräumung geschah bis in eine Tiefe von ca. 2,5 m. Die dabei entstandene Baugrube ist nicht wieder verfüllt worden.

### ***Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung***

Die Erhöhung der Versiegelung kann im Bereich der Stellplätze durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen (Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) mit mehr als 30 % Fuganteil minimiert werden.

### ***Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung***

Die Gebäude des Grundstücks Petersilienstraße 30-33 sind 2002 mit dem Ziel der Neubebauung und Altlastenbeseitigung geräumt worden. Bezieht man die 2002 vorhandene Versiegelung und die Verdichtungen durch die aktuelle Nutzung als Baustellenlagerplatz mit in die Betrachtung ein, so kommt es durch die mögliche Bebauung und Erschließung zu einer geringen Erhöhung des Versiegelungsgrades, die durch Anlage teilbefestigter Stellplätze (z. B. mit Rasensteinen oder Schotterrasen) noch minimiert werden kann. Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **4.3 Schutzgut Wasser**

### ***Bestand und Bewertung***

Bewertungskriterien:

- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserbeschaffenheit.

Die Fein-, Mittel- und Grobsande bilden einen gut durchlässigen, zusammenhängenden Grundwasserleiter. Nach Auskunft des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe steht das Grundwasser bei ca. 68 m NHN (ca. 3 m unter Gelände) an und fließt in Richtung Nordwest.

Auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 wurde eine Belastung des Grundwassers mit LCKW festgestellt. Die Quelle der Grundwasserbelastung befindet sich auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 47. Zur Ermittlung des Umfangs der Grundwasserbelastung und zur Abschätzung des Sanierungsaufwands wurde im Plangebiet durch den FB Umwelt und Natur eine Grundwasser-Messstelle eingerichtet, die langfristig erhalten bleiben muss. Sie befindet sich auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 in der Nähe der östlichen Grundstücksgrenze.

Durch das Vorhaben kann es während der Baumaßnahmen zum Anschnitt des Grundwassers kommen. Dies kann temporär eine Absenkung des Grundwassers erforderlich machen.

---

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Zum Schutz des Grundwassers ist der Anschnitt des Grundwassers zu vermeiden. Ist das nicht möglich, ist bei einer nicht zu vermeidenden temporären Absenkung des Grundwassers während der Baumaßnahme durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass entnommenes Grundwasser ortsnahe wieder dem Untergrund zugeführt wird. Um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen sind Vorrichtungen zu treffen, das Regenwasser im Bereich des Vorhabens zu versickern.

### **Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung**

Eine weitere Erhöhung der bereits bestehenden Grundwasserbeeinträchtigung ist nicht zu erwarten, wenn das Regenwasser im Bereich des Vorhabens versickert und ein Grundwasseranschnitt während der Baumaßnahmen vermieden wird.

## **4.4 Schutzgüter Klima und Luft / Bioklima**

### **Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien:

- Veränderungen in der Lufttemperatur (Aufheizeffekt)
- Durchlüftung (Reduzierung des Luftaustausches, Erhöhung von Schadstoffkonzentrationen).

Das Gebiet liegt im Belastungsbereich und weist sehr hohe stadtklimatische Veränderungen auf. Der jährliche Niederschlag betrug in dem Zeitraum 1971-2000 559 mm, die Jahresmitteltemperatur 9,3 Grad. Die Prognosen des Klimawandels prognostizieren einen Anstieg von 3 Grad bis zum Ende des Jahrhunderts.

Bioklimatisch entlastende Strukturen bestehen im Plangebiet aus der Vegetation in den blockinternen Gärten (außerhalb des engeren Planbereiches) und aus dem Altbaumbestand auf dem Grundstück Petersilienstraße 26-28.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Die bestehenden bioklimatisch entlastenden Strukturen im Planungsbereich bleiben erhalten. Als weitere Maßnahmen sollten an den neuen Gebäuden mit Dach- und Fassadenbegrünung weitere klimaentlastende Strukturen geschaffen werden. Zudem sollten die Gebäudeoberflächen helle Farben mit hohem Albedo (hohe Rückstrahlung, geringe Aufheizung) aufweisen.

### **Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung**

Es sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung und dem Erhalt der Vegetation außerhalb des engeren Planungsbereichs keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine zusätzliche Aufheizung durch neue Gebäudekörper kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

## **4.5 Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

### **Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien:

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit / Gefährdung
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Pflanzen und Tieren
- Dauer der Wiederherstellung des Biotoptyps
- Biotopverbund.

– Biotoptypen

Als Datengrundlage für die Beschreibung und Bewertung der Biotope dienen die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung des engeren Planungsbereiches und angrenzender Flächen im Juni 2010.

Es wurden die in der folgenden Tabelle dargestellten Biotoptypen erfasst.

*Tabelle 1: Übersicht zu den erfassten Biotopen*

| <b>Biotoptype</b> | <b>Biotoptypenname</b>                      | <b>Schutzstatus</b> | <b>Bewertung</b> |
|-------------------|---------------------------------------------|---------------------|------------------|
| 03240             | Zwei- und mehrjährige ruderal Staudenfluren | -                   | +                |
| 10111             | Gärten                                      | -                   | +                |
| 10113             | Gartenbrachen                               | -                   | +                |
| 12230             | Blockrandbebauung                           | -                   | 0                |
| 12642             | Parkplätze, teilversiegelt                  | -                   | 0                |
| 12740             | Lagerflächen                                | -                   | 0                |

Erläuterungen:    0    naturschutzfachlich ohne Bedeutung  
                      +    naturschutzfachlich geringe Bedeutung  
                      ++   naturschutzfachlich mittlere Bedeutung

Der engere Planungsbereich wird durch zwei große Lagerplätze auf den Grundstücken Petersilienstraße 26-28 sowie 30-33 bestimmt. Diese weisen fast keine Vegetation auf und sind durch das Befahren mit Baufahrzeugen verdichtet. Randlich um die Lagerfläche Petersilienstraße 30-33 befinden sich ruderal Staudenfluren mit Brennnessel (*Urtica dioica*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesen Margerite (*Leucanthemum vulgare*) und aufkommenden Gehölzen mit Birke (*Betula pendula*), Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Im Bereich der Brachfläche befinden sich entlang der Grundstücksgrenze zu Nummer 29 ruderal Staudenfluren, die besonders durch Goldrute (*Solidago canadensis*), und Brennnessel (*Urtica dioica*) geprägt sind. Am nordwestlichen Rand der Brachflächen ist die ehemalige Gartennutzung anhand von Obstgehölzen wie Pflaume und Pfirsich, die zunehmend mit Brombeere überwachsen werden, noch erkennbar. Die Lagerflächen sind durch den Garten des Grundstücks Petersilienstraße 29 getrennt. Der engere Planungsbereich wird umschlossen von den Gärten der Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße, Petersilienstraße und Virchowstraße. Der Baumbestand der Gärten ist überwiegend durch alte hochstämmige Obstbäume mit Rasenflächen geprägt.

Die vorhandene Vegetation weist einen hohen Hemerobiegrad auf, die Bestände sind artenarm und bis auf die Bäume leicht wiederherzustellen. Es kommt mit der Margerite eine gefährdete Art vor (Gefährdungsgrad G – Gefährdung ohne genaue Zuordnung). Die Vegetation hat aufgrund der Blockinnenlage nur geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

#### *Baumbestand*

Parallel zur Erfassung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet erfolgte die Kartierung der Bäume. In der Satzung zum Schutz von Bäumen in Cottbus sind die Bedingungen zum Schutz der Bäume geregelt. Unter den Schutz der Satzung fallen Bäume, deren Stammumfang in 1,3 m Höhe mindestens 30 cm beträgt, sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens zwei der Stämme einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen. Eibe, Stechpalme Rot- und Weißdorn sind bereits ab einen Stammumfang von 20 cm geschützt. Für den Regelfall bestimmt sich das angemessene und zumutbare Ausmaß der Ersatzpflanzung derart, dass je angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes, gemessen 130 cm über dem Erdboden, ein Ersatzbaum mittlerer Baumschulqualität (von 12 bis 14 cm Stammumfang), zu pflanzen ist. Die Ausgleichszahlung bestimmt sich in der Regel derart, dass je angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes, gemessen 130 cm über dem Erdboden, der Wert eines Ersatzbaumes derselben Art mittlerer Baumschulqualität (von 12 bis 14 cm Stammumfang) zugrunde gelegt wird, zuzüglich der ersparten Pflanz- und Pflegekosten.

Im engeren Planungsbereich wurden die nach der Cottbuser Baumschutzsatzung geschützten Bäume aufgenommen (Tabelle). Auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 handelt es sich überwiegend um junge Robinien, die nur einen geringen Wert für Fauna und Landschaftsbild aufweisen. Die im Bereich der Petersilienstraße 26-28 kartierten Bäume weisen alle einen Stammumfang von mindestens 110 cm auf. Sie bilden zusammen mit den alten Obstbäumen der angrenzenden Gärten potentielle Brutstätten für die baumbrütenden Vogelarten.

Tabelle 2: Ergebnisse Baumerfassung

| Nr. | Name                                          | Anzahl | Umfang (cm) | Höhe (m) | Bemerkungen |
|-----|-----------------------------------------------|--------|-------------|----------|-------------|
| 1   | Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )        | 1      | 74          | 8        | R           |
| 2   | Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> )       | 1      | 40          | 6        |             |
| 3   | Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> )       | 2      | 32/22       | 5        |             |
| 4   | Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> )       | 2      | 37/32       | 5        |             |
| 5   | Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> )       | 2      | 24/31       | 5        |             |
| 6   | Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> )       | 1      | 38          | 5        |             |
| 7   | Echte Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )         | 1      | 150*        | 5        | D           |
| 8   | Kultur Birne ( <i>Pyrus communis</i> )        | 1      | 80          | 8        |             |
| 9   | Echte Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )         | 1      | 161         | 7        | D           |
| 10  | Roßkastanie ( <i>Aesculus hippocastanum</i> ) | 1      | 200         | 10       |             |
| 11  | Birke ( <i>Betula pendula</i> )               | 1      | 127         | 12       |             |
| 12  | Birke ( <i>Betula pendula</i> )               | 1      | 128         | 10       |             |
| 13  | Birke ( <i>Betula pendula</i> )               | 1      | 150         | 12       |             |
| 14  | Tanne ( <i>Abies</i> )                        | 1      | 110         | 12       |             |
| 15  | Tanne ( <i>Abies</i> )                        | 1      | 115         | 12       |             |
| 16  | Tanne ( <i>Abies</i> )                        | 1      | 100         | 12       |             |
| 17  | Eibe ( <i>Taxus baccata</i> )                 | 1      | 72          | 6        |             |

\* Stammumfang geschätzt

R Rindenschäden

D Dürres Astwerk (Durchmesser 1- 3 cm)

## Fauna

Um die Betroffenheit von insbesondere europarechtlich geschützten Arten einschätzen zu können, wurde zum einen eine Erfassung der Avifauna im Plangebiet und zusätzlich eine Potenzialabschätzung der vorhandenen Vegetationsbestände in Hinblick auf Quartiere von Fledermäusen vorgenommen.

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln den Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören sowie streng geschützte Arten und alle europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen.

Entsprechend gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die europäischen Vogelarten sowie Arten, für die Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist. Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverbote eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme

nach § 45 oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Mitte März bis Mitte September) zu erfolgen (§ 34 BbgNatSchG).

#### *Brutvögel*

Für die Erfassung der Brutvögel und Fledermäuse erfolgte am 09.06.2010 eine Begehung. Im Rahmen der Erfassung konnten mehrere Mauersegler bei Gruppenverfolgungsflügen und zwei Häuseranflügen beobachtet werden. Die Häuseranflüge auf der Rückseite der Häuser Petersilienstraße 26 / 27 deuten auf Bruten hin. Geht man davon aus, dass Anfang Juni der größte Teil der weiblichen Mauersegler brütet, dann wird der Bestand für den Bebauungsplanbereich auf mindestens 2 Reviere bis maximal 10 Reviere geschätzt.

Weiter wurden die baumbrütenden Arten Haussperling, Star und Kohlmeise sowie die Gebäudebrüter Hausrotschwanz, Ringeltaube und Türkentaube mit Rufen nachgewiesen.

*Tabelle 3: Ergebnisse Brutvogelkartierung*

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name      | Anhang I VSR | Rote Liste Deutschland | Rote Liste Brandenburg | Nistökologie |
|----------------|------------------------------|--------------|------------------------|------------------------|--------------|
| Hausrotschwanz | <i>Phoenicurus ochruros</i>  | -            | -                      | -                      | Hö/Ni        |
| Haussperling   | <i>Passer domesticus</i>     | -            | V                      | -                      | Hö           |
| Kohlmeise      | <i>Parus major</i>           | -            | -                      | -                      | Hö           |
| Mauersegler    | <i>Apus apus</i>             | -            | -                      | -                      | Hö           |
| Ringeltaube    | <i>Columba palumbus</i>      | -            | -                      | -                      | Ba/Bu        |
| Star           | <i>Sturnus vulgaris</i>      | -            | -                      | -                      | Hö           |
| Türkentaube    | <i>Streptopelia decapoda</i> | -            | -                      | -                      | Ba/Bu        |

V = Vorwarnliste, Ba = Baumbrüter, Bo = Bodenbrüter, Bu = Buschbrüter, Hö = Höhlenbrüter, Ni = Nischenbrüter, So = Sonderstandorte

Für den Mauersegler sind Baumbruten in dem Baumbestand des engeren Planungsbereichs unwahrscheinlich. Der gesamte alte Baumbestand aus Obst-, Laub- und einzelnen Nadelbäumen im Innenbereich des Bebauungsplangebiets weist potenzielle Brut- und Niststätten für die nachgewiesenen baumbrütenden Arten auf. Für den Bestand außerhalb des engeren Planungsbereichs sind Veränderungen durch die Ausweisungen des Bebauungsplans auszuschließen, da es hier in erster Linie um Bestandssicherung geht. Aus diesem Grund erfolgte in diesem Bereich keine genauere Kartierung der Bäume und der Nistmöglichkeiten an den Gebäuden.

#### *Fledermäuse*

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte ebenfalls am 09.06.2010. In der Zeit von 21 bis 22 Uhr konnten Flugbewegungen einer Kleinfledermaus und einer Großfledermaus (vermutlich großer Abendsegler) zwischen dem Gebäude Petersilienstraße 26/27 und dem Baumbestand südlich der Petersilienstraße festgestellt werden. An den Altbäumen im Bereich des engeren Planungsbereichs waren keine Höhlen für Fledermäuse erkennbar. Potenzielle Spaltenquartiere für Kleinfledermäuse hinter abstehender Rinde können besonders für die Kastanie (Baum Nr. 10) nicht ausgeschlossen werden.

---

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Die Bebauung ist so anzuordnen, dass die Altbäume (Nr. 10-16) auf dem Grundstück 26-28 erhalten werden. Sollte dennoch ein Altbaum zu fällen sein, sind dabei die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen. Bei Fällungen außerhalb der Brutzeit kann ein Verstoß gegen die Verbote des § 45 ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den Baum Nr. 10 in Bezug auf die Fledermäuse. Da es sich hier allenfalls um ein Sommerquartier handeln kann, kann bei einer Fällung außerhalb der Zeit von März bis September ebenfalls ein Verbotstatbestand ausgeschlossen werden. Innerhalb der Brutzeit ist durch Untersuchungen unmittelbar vor der geplanten Fällung festzustellen, ob sich bewohnte Niststätten im Baum befinden. Sofern das nicht der Fall ist, kann auch hier ein Verbotstatbestand ausgeschlossen werden.

Sollte für die benannten Arten ein Verbotstatbestand dennoch zutreffen, ist davon auszugehen, dass die im engeren Planbereich betroffenen Habitatstrukturen jeweils nur einen minimalen Teil des Gesamthabitatangebotes der vorgefundenen Arten ausmachen. Es kann bei allen der vorgefundenen Arten ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der Population einer Art verschlechtert.

Für die Jungbäume auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 ist bei einer Fällung ein Ausgleich entsprechend der Cottbuser Baumschutzsatzung zu erbringen.

### **Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung**

Entsprechend dem Planungsziel des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass es im Bereich des B-Planes zu keinen weiteren Abrissen von Gebäuden kommt. Die vorgesehene Baufläche im Blockinnenbereich ist bereits frei von Bebauung. Es kann daher ausgeschlossen werden, dass potentielle Lebensstätten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln beeinträchtigt werden. Wird die Neubebauung auf dem Grundstück Petersilienstraße 26-28 so angeordnet, dass der Altbaumbestand (Baum Nr. 10-16) erhalten wird, kann ein Verstoß gegen das Schädigungs- und Störungsverbot des § 44 Abs.1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Durch die Bebauung sind aufgrund der starken Vorbelastung der Nutzung als Baustofflagerplatz und dem geringen, ruderal geprägten Vegetationsbestand nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

## **4.6 Schutzgut Mensch**

### **Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien:

- Veränderung der akustischen und lufthygienischen Belastungssituation des Wohnumfelds
- Bedeutung des Standorts für die Freiflächenversorgung
- Erholungseignung der Fläche.

### **Lärm**

Das Plangebiet wird unmittelbar durch vier Straßen eingefasst. Die größte Verkehrsdichte besitzt die Karl-Marx-Straße als Hauptverkehrsstraße. Die Virchowstraße hat eine Verbindung zur Karl-Marx-Straße. Die Petersilienstraße ist eine Sackgasse und dient nur als Anliegerstraße. Die Friedrich-Ebert-Straße ist nur eingeschränkt für öffentliche Verkehrsmittel, Taxis und Anliegerverkehr freigegeben. Der Blockinnenbereich ist durch die geschlossene Bebauung der Karl-Marx-Straße und Virchow Straße gut von dem Verkehrslärm abgeschirmt. Im Bereich der Petersilienstraße ist durch den Bau von bis zu 35 Wohneinheiten ein erhöhter Anliegerverkehr zu erwarten, mit dem es zu einer geringen Erhöhung der Lärmbelastung kommen kann.

#### *Lufthygiene*

Durch die das Planungsgebiet von vier Seiten umgebenen Straßen sowie die innerstädtische Lage ist die lufthygienische Vorbelastung in dem Gebiet sehr hoch. Von den vorhandenen Nutzungen auf dem Areal gehen dagegen keine Belastungen für die Lufthygiene aus.

Alles in allem ist die lufthygienische Situation durch den verkehrsinduzierten Stickstoffoxidausstoß im Speziellen sowie der allgemeinen Schadstoffbelastungssituation aufgrund der innerstädtischen Lage im Allgemeinen als bereits stark vorbelastet zu bezeichnen.

#### *Erholung*

Im Innenbereich der Blockrandbebauung befinden sich Gärten, die von den Anwohnern zur Erholung genutzt werden. Südlich der Petersilienstraße befindet sich der in Teilen grün gestaltete Wohnhof der angrenzenden Geschosswohnungsanlage.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderungen sind nicht erforderlich.

#### **Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung**

Die geplante Bebauung erfolgt nur auf bestehenden Brachflächen. Die Gartenflächen bleiben im Innenbereich erhalten. Da die nicht bebauten Flächen innerhalb der Brachflächen als Grünanlagen mit Bäumen gestaltet werden, ist eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch besonders für Lufthygiene und Erholung zu erwarten. Es sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **4.7 Schutzgut Landschaftsbild**

#### **Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien:

- Charakter/Erkennbarkeit
- Vielfalt des Landschafts-/ Naturraumes
- Identitätsstiftende Sichtbeziehungen.

Das Ortsbild wird durch eine Blockrandbebauung geprägt, die nur im Bereich der Petersilienstraße unterbrochen ist. Die Innenfläche ist gekennzeichnet von zwei großen Brachflächen und den Gärten der Blockbebauung. Die Gärten mit dem prägenden alten Obstbaumbestand sind von der Planung nicht betroffen. Mit der geplanten lockeren Bebauung und dem erhöhten Grünanteil soll vor allem der Bereich der jetzigen Brachflächen aufgewertet sowie ein attraktiver Blockrand geschaffen werden.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderungen sind nicht erforderlich, da die Planung zur Verbesserung des Landschaftsbildes beiträgt.

#### **Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung**

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden.

---

## 4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### ***Bestand und Bewertung***

Bewertungskriterien:

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter
- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Bodendenkmale
- Einhaltung der Schutzbestimmungen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind die Gebäude Virchowstraße 2, 5, 14, 15 und 16 (Mietwohnhäuser der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert) denkmalgeschützt. Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 6068 eingetragene Bodendenkmal "Dorfkern Brunshwig, Cottbus Fpl. 34".

Der Bodendenkmalschutz ist vor allem für die Bereiche einer angestrebten baulichen Neuentwicklung Petersilienstraße 26-28 und 30-33 von Belang. Allerdings wurde auf dem Grundstück Petersilienstraße 33 bereits für eine Altlastenberäumung umfangreiche Erdarbeiten mit einem Bodenaushub von bis zu 2,5 Meter Tiefe durchgeführt. Auch auf dem Grundstück Petersilienstraße 26-28 erfolgten Beräumungen.

### ***Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung***

Aufgrund der umfangreichen Erdarbeiten im Rahmen der Altlastenberäumung mit Bodenaushub hat die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Cottbus eine Denkmalrechtliche Erlaubnis für Wohnbaumaßnahmen der Grundstücke Petersilienstraße 26-29 und 30-33 bereits erteilt.

### ***Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung***

Es sind keine Beeinträchtigungen für Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten.

## 4.9 Fazit

Für die Schutzgüter Klima/Bioklima, Lufthygiene und Kultur und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch sind Verbesserungen zu erwarten. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nur temporäre Beeinträchtigungen durch Verluste von Vegetation zu erwarten, wenn der Altbaumbestand auf dem Grundstück 26-28 erhalten bleibt und Grünflächen mit Baumbestand um die Gebäude hergestellt werden. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind durch die Maßnahmen Niederschlagsversickerung auf der Fläche und bei temporärer Grundwasserabsenkung während der Baumaßnahme technisch so zu steuern, dass die Grundwasserneubildung erhalten bleibt. Die Beeinträchtigung des Bodens durch zusätzliche Versiegelung ist nicht auszugleichen.

Bei Erhalt der Altbäume des Grundstücks Petersilienstraße 26-28 sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse und Vögel auszuschließen. Eventuelle Fällarbeiten müssen außerhalb der Brutzeiten stattfinden.

## 5. Festsetzungen

### 5.1 Mischgebiet

Die Karl-Marx-Straße ist Teil des inneren Stadtrings. An dieser übergeordneten Straßenverbindung sind neben Wohnungen unterschiedliche Gewerbebetriebe ansässig. Die Lage und Funktion der angrenzenden Grundstücke und die auch für den Teil innerhalb des Plangebietes angestrebte gemischte Nutzungsstruktur in diesem Bereich mit Betrieben von ggf. stadtweiter Bedeutung bedingen die Festsetzung als Mischgebiet. Vergnügungsstätten, Tankstellen und

Gartenbaubetriebe werden nicht zugelassen, da sie einerseits der hier angestrebten verdichteten geschlossenen Blockrandbebauung, andererseits auch mit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung nicht verträglich sind.

An der Karl-Marx-Straße ist aufgrund der städtebaulichen Ziele eine hohe Nutzungsdichte erforderlich, die die Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete überschreiten kann. Diese Überschreitung ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, die zu erhalten bzw. bei Abgang von Gebäuden wiederherzustellen ist (bestehende geschlossene gründerzeitliche Blockrandstruktur, die sich mit der vergleichbaren Bebauung auf der Westseite der Karl-Marx-Straße zu einem hochwertigen Ensemble ergänzt), notwendig. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder Beeinträchtigungen der Bedürfnisse des Verkehrs werden damit nicht stärker erfolgen, als diese bereits im Bestand gegeben ist. Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung ebenfalls nicht entgegen.

Es werden bis zu fünf Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Durch beide Festsetzungen wird ein Höchstmaß bestimmt, das nicht überschritten werden darf. Das fünfte Vollgeschoss ist als Dach auszubilden, damit sich die Gebäude in das Gesamtbild einfügen. Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Mansard- und Walmdächer sowie das sog. Berliner Dach. Eine Vorgabe der Dachneigung ist nicht erforderlich, da die gestalterischen Vorgaben durch die Benennung der Dachformen ausreichend bestimmt sind.

## **5.2 Besonderes Wohngebiet**

Die im Plangebiet liegende Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße soll als besonderes Wohngebiet festgesetzt werden. Dieser Bereich ist Teil eines Abschnitts der Friedrich-Ebert-Straße, der sich unmittelbar an den Stadtkern von Cottbus anschließt und für den auch im Nutzungskonzept des Rahmenplans zum 'Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus' aufgrund seiner besonderen gewachsenen Struktur eine Nutzung als 'Besonderes Wohngebiet' angestrebt wird. In diesem Bereich ist eine in der Gründerzeit gewachsene Nutzungsstruktur erhalten, die einerseits durch eine dichte, kleinteilige Wohnbebauung, andererseits durch einen hohen Besatz mit Läden, Dienstleistungen, gastronomischen Betrieben und anderem Gewerbe in den Erdgeschossen und den Hinterhöfen geprägt ist.

Ziel des Bebauungsplans für diesen Bereich ist die dauerhafte Sicherung dieser historisch gewachsenen besonderen Struktur, die wegen ihres überwiegenden Wohnanteils nicht den Charakter eines Mischgebietes (MI) hat. Eine Ausweisung als Mischgebiet widerspräche somit dem Bestand. Auch wenn es im Mischgebiet keine vorgeschriebene prozentuale Gewichtung der beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe gibt, so darf keine Nutzung eindeutig vorherrschend sein. Dies ist hier jedoch der Fall (Wohnen).

Ziel der Planung ist es, das innerstädtische Wohnen an dieser Stelle zu fördern, bei gleichzeitigen Beibehalt dieser historisch gewachsenen Struktur. Hierzu gehört auch, einer Umnutzung von Wohnraum in Büronutzungen entgegen zu wirken. Dies wäre mit einer Ausweisung als Mischgebiet nicht mehr möglich, vielmehr wären aufgrund des hohen Bestandes an Wohnungen in der Regel nur noch gewerbliche Nutzungen neu genehmigungsfähig.

Die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet steht auch der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe nicht entgegen. Vielmehr ist es das Wesen dieser Gebietsausweisung, auch die das Gebiet prägenden sogenannten 'andersartigen' Nutzungen (kein Wohnen) dauerhaft zu sichern, sofern sie einer Wohnnutzung nicht entgegenstehen. WB-Gebiete lassen Entwicklungsspielräume für gewerbliche Nutzungen explizit zu. Diese genießen als gebietsprägender Teil nicht nur Bestandsschutz, sondern sind auch planerisch fester Bestandteil dieser Gebiete. Damit kommt auch keine Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in Betracht. Dies wäre auch hinsichtlich der Beschränkung, dass es sich um Betriebe handeln muss, die der Versorgung des Gebietes dienen, von Nachteil, da hier auch Betriebe wünschenswert sind, die einen erweiterten Einzugsbereich haben.

---

Die vorhandene gemischte, aber überwiegend durch Wohnen geprägte Struktur wird damit entsprechend den übergeordneten Planungszielen (Flächennutzungsplan) erhalten und fortentwickelt.

Durch die Zulässigkeit von bis zu drei Vollgeschossen und die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung bleibt der vorhandene Charakter der Straße gewährleistet. Bei der Festsetzung wurde auch berücksichtigt, dass die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite bis zu vier Vollgeschosse aufweisen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt, die sich an dem Ziel einer geschlossenen Bebauung zur Friedrich-Ebert-Straße orientiert und die zum Teil geringe Größe der Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen innerhalb des WB 1 berücksichtigt. Da die Grundstücke im südlichen Teil des besonderen Wohngebietes besonders klein sind, erfordert die Grundstücksgröße es unter Umständen – vergleichbar zu Eckgrundstücken – einen höheren Überbauungsgrad zuzulassen, um eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Bebauung zu realisieren. Daher kann für Eckgrundstücke, die eine Fläche von weniger als 350 m<sup>2</sup> aufweisen, oder für Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup> ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen werden. Maßgebend bei der Berechnung der Grundstücksfläche ist jeweils der Teil des Grundstücks, der sich im besonderen Wohngebiet WB 1 befindet.

Gleichzeitig ist das Ziel eines begrünten bzw. weniger dicht bebauten Blockinnenbereiches zu berücksichtigen. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen (WB 2) werden daher nur Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einem Anteil von 20 % der Grundstücksfläche im WB 2 zugelassen.

Im besonderen Wohngebiet werden Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Tankstellen fügen sich nicht in die kleinteilige, von Blockrandbebauung geprägte Struktur ein. Vergnügungsstätten werden zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen. In den rückwärtigen Bereichen werden Schank- und Speisewirtschaften – hierzu zählen auch Außenterrassen dieser Betriebe – und sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen, um eine Verträglichkeit des besonderen Wohngebietes mit dem angrenzenden reinen Wohngebiet zu gewährleisten.

### **5.3 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2**

Die Gebäude an der Virchowstraße und im Westen der Petersilienstraße bilden einen gehobenen Wohnstandort in Cottbus, der in dieser Funktion gesichert und weiter entwickelt werden soll. Dem widerspricht es nicht, dass insbesondere die Erdgeschosse einzelne, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe nutzen – auch Büronutzungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Struktur, die der eines allgemeinen Wohngebietes entspricht, soll erhalten und weiterentwickelt werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da sie der angestrebten geschlossenen und mindestens drei Vollgeschosse aufweisenden Bebauung widersprechen.

Durch die Festsetzung einer Baulinie und einer geschlossenen Bauweise wird gewährleistet, dass die vorhandene Bebauungsstruktur im WA 1 erhalten bleibt. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,45, mit der die Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung nur geringfügig überschritten wird sowie durch die Festsetzung einer Baugrenze zum Hofbereich gewährleisten die Regelungen des Bebauungsplans einen Erhalt des durchgrünten Blockinnenbereichs. Aufgrund dieser Festsetzungen muss der Schwerpunkt der Bebauung an der öffentlichen Straße erfolgen. Bereits für diese Bebauung ist ein Großteil der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Eine mehrgeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Virchowstraße und der Petersilienstraße im WA 1 ist damit maximal als geringfügige bauliche Erweiterung des Bestandes, nicht jedoch als eigenständiger Baukörper möglich. Bestehende Gebäude und Anlagen genießen Bestandsschutz. Weitergehende Regelungen, z.B. zur Gewähr-

leistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sind nicht erforderlich.

Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Insgesamt ergibt sich damit kein höherer Versiegelungsgrad, als er bei Einhaltung der Obergrenze für die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung möglich wäre.

Zulässig sind an der Virchowstraße und an der Petersilienstraße im WA 1-Gebiet entsprechend der vorhandenen Abschnitte mit differenzierten Gebäudehöhen drei bis vier bzw. vier bis fünf Vollgeschosse. Das fünfte zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden, damit es sich in das vorhandene Gesamtbild einfügt. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt sind. Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer, Mansard- und Walmdächer sowie das sog. Berliner Dach zugelassen. Der Festsetzung einer Dachneigung bedarf es nicht, da die gestalterischen Vorgaben durch die Benennung der Dachformen ausreichend bestimmt sind. Die Mindestzahl der Geschosse wird auf III bzw. IV festgesetzt, um bei zukünftigen Ersatzneubauten eine Mindesthöhe zu gewährleisten, die sich in den Bestand einfügt.

An der Petersilienstraße ist die Bebauung auf den Grundstücken Nr. 24 und Nr. 25 (WA 2), die die kulturhistorische Entwicklung des Stadtteils dokumentieren, besonders erhaltenswert. Aufgrund der besonderen Bebauungsstruktur wird für diese beiden Grundstücke auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet.

#### **5.4 Reines Wohngebiet WR und allgemeines Wohngebiet WA 3**

Die Brachflächen nördlich der Petersilienstraße bieten ein großes Potenzial für eine Stärkung des innerstädtischen Wohnstandortes. Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplans und des Stadtumbaukonzeptes, das für Cottbus eine Konzentration der Wohnbevölkerung in den inneren Stadtteilen zum Ziel hat, wird an der Petersilienstraße ein allgemeines Wohngebiet, im Blockinnenbereich ein reines Wohngebiet festgesetzt. An der Petersilienstraße sollen bis zu dreigeschossige, in Form eines Staffelgeschosses auch viergeschossige Gebäude, z.B. als Stadtvillen, ermöglicht werden, die zur Prägung und räumlichen Fassung des Straßenraumes beitragen. Im Blockinnenbereich (WR), dessen durchgrünter Charakter weiterentwickelt werden soll, werden Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen ermöglicht.

Die Festsetzungen zum obersten Vollgeschoss in beiden Gebieten (Staffelgeschosse) und den Beschränkungen der Gebäudehöhen dienen dazu, städtebaulich unangemessene massive Wirkungen der Gebäude zu minimieren sowie einen kleinteiligen Charakter der Baustruktur in Entsprechung der blockinnenliegenden Lage zu erzielen.

Die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschossfläche werden für die einzelnen Baufelder als absolute Größen festgesetzt, da der künftige Grundstückszuschnitt noch nicht bekannt ist. Die Grundflächen und die Geschossflächen orientieren sich an den Bebauungsmöglichkeiten, die im Rahmen der städtebaulichen Konzepte geprüft wurden und an den verfügbaren Grundstücksgrößen.

Um eine größtmögliche Flexibilität für künftige Bauherren zu schaffen, werden nur die zwingend erforderlichen Festsetzungen für die künftige Nutzung getroffen, d.h. unter anderem wird auf eine Verortung der inneren Erschließung verzichtet. Diese ist zwar erforderlich, allerdings besteht kein zwingendes öffentliches Interesse, diese durch Bebauungsplan zu sichern. Bei der Festsetzung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung wird die Notwendigkeit der inneren Erschließung berücksichtigt.

---

## Reines Wohngebiet WR

Die zulässige Grundfläche im reinen Wohngebiet WR orientiert sich an dem städtebaulichen Ziel, hier eine der städtebaulichen Lage angemessen dichte, jedoch durchgrünte Struktur zu gewährleisten. Eine Festlegung auf bestimmte Gebäudetypen erfolgt nicht. Aus der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine GRZ, die im Maximum etwas über einem Wert von 0,28 liegt. Da die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung für die Realisierung der erforderlichen inneren Erschließung nicht ausreichend wäre, wird in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Zielsetzung eines begrünten Blockinnenbereiches die Überschreitungsmöglichkeit für oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser) bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 zugelassen. Darüber hinaus kann im reinen Wohngebiet eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 für die Anlage von Tiefgaragen zugelassen werden, wenn die darüber liegende Flächen dauerhaft begrünt werden.

Das oberste Vollgeschoss der Bebauung ist als Staffelgeschoss mit Flachdach, d.h. mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses umfassen. Die Oberkante der Gebäude wird auf 10 m begrenzt. Dieses ermöglicht drei Vollgeschosse mit einer für qualitativ hochwertige Wohnungen ausreichenden Vollgeschosshöhe von durchschnittlich 3,0 m und einen Sockel von etwa einem Meter. Alternativ wird auch die Errichtung eines Dachgeschosses mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von höchstens 30 Grad und einer Drempehhöhe (d.h. dem Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut) von nicht mehr als 1,5 m, zugelassen. Die Traufhöhe muss mindestens 6 m, höchstens 8 m betragen. Hierdurch wird vermieden, dass flache eingeschossige Gebäude entstehen, die dem gewollten städtischen Charakter widersprechen. Auf die Festsetzung einer Untergrenze von zwei Vollgeschossen wurde bewusst verzichtet, um in Teilbereichen des Gebäudes auch überhohe Vollgeschosse zu ermöglichen. Eine Drempehhöhe von 1,50 m ist notwendig, um bei einer Dachneigung von bis zu 30 Grad eine angemessene Ausnutzung der Geschossfläche des obersten Vollgeschosses zu ermöglichen (Richtwert: lichte Raumhöhe von mindestens 2,5 m auf etwa Zweidrittel der Fläche). Allerdings wird festgesetzt, dass die Drempehhöhe 1,50 m nicht überschreiten darf, damit die Gebäude nicht zu massiv wirken und nicht der Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes mit zusätzlichem Dachgeschoss entsteht (Bewahrung der städtebaulichen Intention für den Blockinnenbereich).

Im Zusammenspiel der Drempehhöhe und der maximalen Dachneigung von 30 Grad darf die Firsthöhe maximal 11 m betragen. Um solche Satteldächer zu ermöglichen und damit den Spielraum möglicher Bebauungstypen für künftige Bauherren zu erhöhen sowie zugleich eine städtebauliche Homogenität im Blockinnenbereich zu bewahren, wird festgesetzt, dass bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15 bis 30 Grad die zulässige Oberkante (10 m) um maximal 1 Meter überschritten werden kann.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der nördlich angrenzenden bestehenden Wohngrundstücke der Virchowstraße wird festgesetzt, dass das Zurücksetzen des dritten Geschosses um mindestens 1,50 m auf den nach Norden gerichteten Gebäudeseiten des WR zwingend erfolgen muss. Durch die Rückstaffelung wird die bauliche Einfügung der neuen Gebäude verbessert, da hierdurch ein zu massives Erscheinungsbild aus Blickrichtung der Bewohner der Virchowstraße verhindert wird. Bei maximaler Ausschöpfung der Baugrenzen an der Nordseite sind darüber hinaus im Vergleich zu einer durchgehenden Dreigeschossigkeit Verbesserungen der Belichtung und Besonnung der Grundstücke an der Virchowstraße gegeben.

Im östlichen Teil des reinen Wohngebietes liegen die Baugrenzen 6 m vor den südlichen Grundstücksgrenzen der Virchowstraße 3 bis 6. Damit wird die bauordnungsrechtlich zulässige Mindestabstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3 m verdoppelt, um die besondere Wohnqualität der Gebäude an der Virchowstraße wie auch im reinen Wohngebiet zu sichern bzw. zu erhalten (Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen, der gegenseitigen Einsichtnahme,

Ermöglichung eines aufgelockerten, durchgrünten Charakters der Siedlung, Verringerung von Verschattungseffekten). Da die Virchowstraße 7 bis 9 geringere Grundstückstiefen aufweisen, wird hier im südlich angrenzenden westlichen Teil des reinen Wohngebietes der Abstand zwischen Grundstücksgrenzen und Baugrenzen auf 8 m erhöht, um eine vergleichbare Qualität zu erreichen. Im rückwärtigen Bereich der Petersilienstraße 26-28 (entlang der Grundstücksgrenzen zur Virchowstraße 10-13) beträgt der Abstand der Baugrenzen nach Norden wiederum 6 m in Entsprechung des konkreten Bauvorhabens. Der Abstand von 6 m ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt: a) es erfolgt hier nach Norden eine Zurücksetzung der dritten Vollgeschosse um 1,50 m, somit ist in diesen Abschnitten eine Zweigeschossigkeit mit Traufhöhen von ca. 6 m gegeben (möglich wären bis zu 8 m); b) die dreigeschossigen Gebäudeteile haben eine Oberkante von ca. 9 m (1m weniger als die maximal zulässige Oberkante); c) durch die zur nördlichen Baugrenze 'gekippte' (nicht parallele) Anordnung der geplanten Gebäude vergrößert sich zusätzlich der Abstand zu den nördlichen Grundstücksgrenzen (da die Baufelder nach Norden nicht maximal ausgeschöpft werden). **Der Bereich ist hinsichtlich seiner Bestandsbebauung bereits von einer höheren Baudichte als die benachbarten Bereiche geprägt.**

Im westlichen Teil des reinen Wohngebietes können Gebäude bis zur höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse unmittelbar an den Baugrenzen zwischen den beiden überbaubaren Flächen errichtet werden, eine seitliche Abstandsfläche ist hier nicht erforderlich. Mit dieser Festsetzung soll eine flexible Bebaubarkeit der verfügbaren Fläche ermöglicht werden (die Häuser können bei Bedarf näher 'zusammenrücken'). Eine Bewahrung gesunder Wohnverhältnisse ist dennoch gewährleistet, da die Obergrenzen der Bebaubarkeit in reinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO eingehalten wird sowie von Süden und von den jeweils westlichen und östlichen Seiten eine hinreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet werden kann. Weitere bauordnungsrechtliche Aspekte sind im Zuge des Bauantragsverfahrens abzustimmen.

### **Allgemeines Wohngebiet WA 3**

Im WA 3 ergibt sich bei unverändertem Grundstückszuschnitt eine Grundflächenzahl von maximal 0,4. Die Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung wird damit eingehalten. Eine weitere Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen, kleine Gewächshäuser) wird bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen. Im Rahmen dieser Grundfläche ist auch eine Realisierbarkeit der erforderlichen inneren Erschließung gewährleistet. Für Tiefgaragen kann ausnahmsweise eine darüber hinaus gehende Unterbauung zugelassen werden, wenn die Flächen oberhalb dieser baulichen Anlagen dauerhaft begrünt werden. Um Bezüge zwischen dem Straßenraum der Petersilienstraße und dem südlich angrenzenden Innenhof einerseits und dem Blockinnenbereich der Petersilienstraße andererseits zu schaffen, erfolgt im östlichen Teil des WA 3 eine Begrenzung der überbaubaren Flächen auf drei Abschnitte mit einer straßenseitigen Länge von maximal 13 m. Die Neubebauung an der Petersilienstraße wird so in den Stadtgrundriss integriert und es wird gewährleistet, dass im Blockinnenbereich befindliche Bebauung nicht durch eine geschlossene Bebauung vom öffentlichen Raum abgeschottet wird. Durch die Unterbrechungen zwischen den künftigen Gebäuden entstehen Bezüge zwischen dem Blockinnenbereich und dem öffentlichen bzw. halböffentlichen Raum. Durch die Festsetzung von Baulinien an der Petersilienstraße wird zugleich gesichert, dass die neue Bebauung den bestehenden Blockrand aufnimmt und so (trotz der Zäsuren zwischen den überbaubaren Flächen) ein städtebaulich weitgehend geschlossenes Erscheinungsbild entsteht.

Im Bereich der Petersilienstraße 26-28 erfolgt aufgrund des Bestandsgebäudes keine Unterteilung der überbaubaren Fläche. Es soll planungsrechtlich der Erhalt sowie die bauliche Erweiterung des Bestands ermöglicht werden. Die Ausdehnung der Gebäude senkrecht zur Straße wird durch die Baugrenze bestimmt, die in einem Abstand von 12 m parallel zur Petersilienstraße verläuft. Abweichend von den Abstandsflächen-Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 3 die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen

---

an den seitlichen Grundstücksgrenzen und zwischen den Gebäuden 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m beträgt. Die Unterschreitung begründet sich aus der erforderlichen städtebaulichen Fassung des Bereichs an der Petersilienstraße, da mit 0,5 H ansonsten größere, städtebaulich unverträgliche Zäsuren zu erwarten wären. Zudem wird mit der Regelung eine höhere Bandbreite der Bebauung bzw. eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) ermöglicht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dennoch gewahrt. Aufgrund der Bebauungstiefe, die maximal 12 m beträgt und der begrenzten Gebäudelänge können Wohnungen und potenzielle Arbeitsplätze in ausreichendem Umfang belichtet werden.

Mit der Begrenzung der Traufhöhe auf 10 m wird eine städtebaulich unangemessene massive Wirkung der Gebäude vermieden und eine städtebauliche Anlehnung an den kleinteiligen Charakter des blockinnenliegenden Gebietsteils erzielt. Die Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante auf 13,0 m sowie die Möglichkeit der Realisierung eines weiteren, vierten Geschosses (sofern die Oberkante gewahrt bleibt und eine Rückstaffelung um 2,5 m erfolgt) gewährleistet eine angemessene städtebauliche Einfügung in den bestehenden Kontext des Blockrandes.

Einen Sonderfall stellt das Grundstück Petersilienstraße 29 dar. Aufgrund seiner Lage wird der rückwärtige Grundstücksteil in das reine Wohngebiet einbezogen. Dieses vermittelt einen entsprechenden Schutzstatus, eröffnet jedoch keine Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich. Faktisch ist der rückwärtige Grundstücksteil kaum bebaubar. Bei der Grundstücksbreite von rd. 12 m wäre theoretisch nur eine bis zu 6 m breite Bebauung möglich, die den erforderlichen seitlichen Grenzabstand von 3 m (0,5 H) einhält, allerdings wären die Gebäude nicht erschlossen, da ein Zugang nur über das Vorderhaus möglich ist. Die Zulässigkeit einer Bebauung an den seitlichen Grundstücksgrenzen entspricht im rückwärtigen Bereich wie an der Straße nicht den städtebaulichen Zielen des Plangebers, zwischen Straßenrandbebauung und blockinnenliegender Bebauung eine freiräumliche Zäsur zu schaffen. Das Bestandsgebäude wird durch eine Baugrenze, zur Straße durch eine Baulinie gesichert. Die Größe und Lage dieser überbaubaren Fläche sichert auch im Falle eines Neubaus auf dem Grundstück eine städtebauliche Struktur, die der vorgesehenen Bauweise im östlich anschließenden WA 3-Gebietsteil entspricht.

Da die angrenzenden Grundstücke auch ohne Einbeziehung des Grundstückes Petersilienstraße 29 adäquat erschlossen und bebaut werden können, wurde auf eine städtebauliche Lösung unter Einbeziehung des Grundstückes Petersilienstraße 29 verzichtet. Von der Durchführung einer Bodenneuordnung zur Einbeziehung des Grundstückes in ein Gesamtkonzept zur Bebauung des Blockinnenbereiches wurde bewusst abgesehen, da ein entsprechend gravierender Eingriff in das Privateigentum nicht vertretbar wäre. Um entsprechend der gegenwärtigen Situation auch weiterhin eine adäquate, städtebaulich angemessene und wirtschaftlich tragfähige Bebauung auf dem vorderen Teil des Grundstückes Petersilienstraße 29 zu ermöglichen, wird zugelassen, dass Gebäude bis zur höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse unmittelbar an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden können. Eine seitliche Abstandsfläche ist nicht erforderlich. Durch den seitlichen Abstand zu den benachbarten überbaubaren Flächen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

## **5.5 Verkehrsflächen und Stellplätze**

Die Petersilienstraße wird in den verkehrlich erforderlichen Abmessungen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie behält den Charakter einer Anliegerstraße. Eine wesentliche Verbreiterung ist aufgrund der vergleichsweise geringen zusätzlichen Nutzung (ca. 35 Wohneinheiten) und des damit geringfügigen zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Allerdings muss die Verkehrsfläche in ihrer Lage bezogen auf die jetzige Achse nach Süden verschoben werden, woraus das Erfordernis, Teilflächen der südlich gelegenen Grundstücke in Anspruch zu nehmen, resultiert.

Mit der geplanten Erneuerung der Petersilienstraße erfolgt eine Neuordnung der südlich der Petersilienstraße gelegenen Stellplätze, die jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Die Lage der inneren Erschließung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 3 und des reinen Wohngebiets soll nicht verbindlich geregelt werden, um dem/den künftigen Bauherren hier Gestaltungsspielräume zu ermöglichen. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, entsprechende Regelungen zu treffen. Es werden jedoch Ausschlussbereiche für die Ein- und Ausfahrten in die Baugebiete von der Petersilienstraße festgesetzt, um gebündelte Erschließungen an städtebaulich und verkehrstechnisch geeigneten Stellen zu sichern und eine Vielzahl individueller Stellplatzzufahrten zu vermeiden.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind überwiegend auch auf den nicht überbaubaren Teilflächen der Baugrundstücke zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im reinen Wohngebiet können auch Tiefgaragen angelegt werden. Ihr Umfang wird allerdings zur Minimierung der Bodenversiegelung begrenzt. Per Festsetzung wird im nördlichen Bereich des WR ein 6 bis 8 m breiter Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude an der Virchowstraße festgelegt, in dem Stellplätze und Garagen unzulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll eine überdimensionierte bzw. unangemessen lange Erschließung verhindert werden, da die blockinnenliegenden Grundstücke nur von Süden erreichbar sind und eine Konzentration der Stellplätze möglichst im vorderen Bereich angestrebt wird (Vermeidung langer Wege zu Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich). Damit wird § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, nach dem mit Grund und Boden schonend umgegangen sowie die notwendige Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden soll. Zudem entfaltet diese Festsetzung eine nachbarschaftsschützende Wirkung. Gemäß § 43 Abs. 6 BbgBO sind Stellplätze und Garagen so anzuordnen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm und Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus gestört werden. Durch den Bebauungsplan werden z.B. Sammelstellplätze nicht ausgeschlossen. Somit wird durch den Ausschluss von Stellplätzen im Norden auch einer ggf. störende 'Ballung' vorgebeugt. Auch in der 'Arbeitshilfe Bebauungsplanung' des Landes Brandenburg wird der Ausschluss in bestimmten Teilbereichen als legitimer städtebaulicher Grund anerkannt (zur Begrenzung von Ziel- und Quellverkehren aus Gründen der Wohnruhe).<sup>2</sup>

Die Anzahl der im Plangebiet zulässigen Stellplätze richtet sich grundsätzlich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus. Gemäß Anlage 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus sind für Ein- und Zweifamilienhäuser / Reihenhäuser 2 Stellplätze nachzuweisen, in Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen pro Wohnung bis 100 qm 1 Stellplatz, ab 100 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze. Für Eigentumsgeschosswohnungen sind keine Aussagen getroffen, hier kann jedoch der Ansatz der Mehrfamilien-Mietwohnungen zugrundegelegt werden. Da die Petersilienstraße in Gemeindegebietsteil I liegt, ist die genannte Zahl notwendiger Stellplätze zu halbieren. Zugunsten einer besseren Vermarktungsfähigkeit wird die Zahl von '0,5 Stellplätzen' für kleinere Geschosswohnungen 'aufgestockt'. Der Bebauungsplanentwurf sieht entsprechend vor, dass oberirdisch für Wohnungen unabhängig von ihrer Größe maximal ein Parkplatz je Wohnung zulässig ist. Sofern zusätzliche Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, die oberirdisch zu begrünen sind, kann ausnahmsweise zusätzlich ein weiterer Parkplatz je Wohnung zugelassen werden.

## 5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend dem Ziel der Schaffung eines durchgrünten Charakters des Gebietes, zur Minimierung des Versiegelungsgrades und zur Sicherstellung der Grundwasserneubildung ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil)

---

<sup>2</sup> Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Stand November 2007, Kap. B 1.12

---

zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Die Begrenzung der GRZ und deren Überschreitungsmöglichkeiten unterstützt die Ausbildung eines grünen Charakters zusätzlich.

## **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Ein Erfordernis zur Sicherung von Gehrechten oder Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. von Leitungsrechten zugunsten bestimmter Unternehmensträger auf den Baugrundstücken besteht nicht.

## **5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Plangebiet sind Gebäude den öffentlichen Verkehrsflächen traufständig anzuordnen, um eine Einfügung in das städtebauliche Erscheinungsbildes des Bestandes (überwiegende Traufständigkeit) zu gewährleisten.

An Nachbargrundstücke angrenzende Zufahrten oder Stellplätze sind durch eine geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von 1,4 m bis 1,5 m zur Nachbargrenze einzufassen, um Störwirkungen und Gefährdungen zu vermeiden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Stellplätze durch eine Heckenpflanzung oder vergleichbare Begrünungen abzugrenzen, um ein hochwertiges Erscheinungsbild des Straßenraums zu gewährleisten.

## **6. Verfahren**

### **6.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat auf ihrer 32. Tagung am 29. November 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans N/1/71 'Petersilienstraße' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Cottbus vom 24.02.2007 öffentlich bekannt gemacht.

### **6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde unter Anwendung von § 13a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

### **6.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 6. März 2007 statt, an der ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Über die in der Erörterungsveranstaltung gegebenen Hinweise und geäußerten Bedenken hinaus gingen sieben schriftliche Stellungnahmen ein. Alle Äußerungen wurden ausgewertet und sind in die Abwägung zum Bebauungsplan eingeflossen. Bis zum Juni 2009 sind im Rahmen von Informationsveranstaltungen zur Straßen- und Hofplanung Petersilienstraße weitere Information zu den Zielen des Bebauungsplans gegeben worden.

### **6.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 29.10.2009 wurden die relevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 des Baugesetzbuchs sowie bezirkliche Dienststellen mit einmonatiger Frist um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 32 schriftliche Stellungnahmen ein, in denen überwiegend Hinweise gegeben wurden. Es wurden auch Ant-

worten berücksichtigt, die über die gesetzte Frist hinaus eingingen.

## **6.5 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 02.11.2009 bis einschließlich 03.12.2009 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Cottbus über die Beteiligungsmöglichkeit informiert.

Der Bebauungsplan-Entwurf lag im Foyer des Technischen Rathauses mit folgenden Unterlagen öffentlich aus: Begründung und Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen. Für Auskünfte stand eine Mitarbeiterin des Fachbereichs Stadtentwicklung bereit. Über ein Formular bestand die Möglichkeit zu schriftlichen Äußerungen.

Insgesamt gingen während der vorgegebenen Frist 37 schriftliche Stellungnahmen, zum Teil mit anhängenden Unterschriftenlisten, ein. Die häufigsten Einwendungen betrafen den Wunsch für eine alternative Planung mit Stellplatzflächen sowie Befürchtungen im Hinblick auf die Auswirkungen von Neubauvorhaben im Blockinnenbereich auf die nördlichen Nachbargrundstücke (Verschattung, Sichtverstellung, Lärm etc.).

Am 21.04.2010 sowie am 27.09.2010 fanden darüber hinaus Bürger-Informationsveranstaltungen statt, an der vornehmlich Bewohner aus der Virchowstraße teilnahmen. Hier wurde vor allem die mögliche Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse an der Virchowstraße durch die neue Bebauung diskutiert.

Nach Offenlage und Informationsveranstaltungen gingen drei weitere Stellungnahmen von Bewohnern bzw. Eigentümern aus dem Bebauungsplangebiet ein. Diese wurden ebenfalls in die Abwägung einbezogen.

## **6.6 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse**

Um mögliche artenschutzrechtliche Erfordernisse hinreichend berücksichtigen zu können, wurde der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gefolgt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Frühjahr 2010 eine Ermittlung und Bewertung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 2 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Umfang, Inhalte und Durchführungszeitraum der Untersuchung wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Fachbeitrag Umwelt und Natur wurde festgestellt, dass für die Schutzgüter Klima / Bioklima, Lufthygiene sowie Kultur und Sachgüter keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch sind sogar Verbesserungen zu erwarten, da weitgehend vegetationsfreie Lager- / Brachflächen im Blockinnenbereich zukünftig als Gärten genutzt werden. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind entsprechend nur temporäre Beeinträchtigungen durch Verluste von Vegetation in der Bauzeit zu erwarten. Ferner sind die Bäume, welche die Voraussetzungen des § 2 der Satzung zum Schutz der Bäume vom 26.03.2003 erfüllen, durch diese Satzung geschützt. Sofern dennoch eine Fällung einzelner Bäume im Planvollzug notwendig ist, können die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse und Vögel ausgeschlossen werden, wenn die Fällung außerhalb der Brutzeiten erfolgt.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind durch die grünordnerischen Festsetzungen (vergl. Kap. 5.6, insb. Verringerung der Versiegelung, wasserdurchlässige Herstellung von Stellplatzanlagen) so reduziert, dass die Grundwasserneubildung erhalten bleibt. Die Beeinträchtigung des Bodens durch zusätzliche Versiegelung ist nicht auszugleichen.

## **7. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

---

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. I/09, S. 262, 268),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008, S.266, 271).

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
- 1.2 Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig. Im besonderen Wohngebiet WB 2 können Schank- und Speisewirtschaften und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen höchstens bis zu einer GRZ von 0,6, im reinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Dabei kann zugelassen werden, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von oberirdischen Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Ausnahmsweise kann darüber hinaus eine Überschreitung der GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, soweit diese unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.
- 2.3 Im besonderen Wohngebiet WB 1 kann ausnahmsweise für Eckgrundstücke (Grundstücke mit Grenzen zu zwei öffentlichen Verkehrsflächen, die einen Winkel von weniger als 120° einschließen) auf einer Fläche von bis zu 350 m<sup>2</sup> und für Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen mit einer Fläche von weniger als 200 m<sup>2</sup> eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden.
- 2.4 Im besonderen Wohngebiet WB 2 können Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, sofern sie einen Anteil von 20 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- 2.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 2.6 Im reinen Wohngebiet ist das dritte Vollgeschoss auszubilden:
  - als Staffelgeschoss mit Flachdach, d.h. mit einer Neigung von weniger als 15 Grad, dessen Grundfläche höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses umfasst oder
  - als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von höchstens 30 Grad und einer Drempelhöhe (d.h. dem Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut) von nicht mehr als 1,5 m.
- 2.7 Bei Gebäuden im reinen Wohngebiet ist das dritte Vollgeschoss auf den nach Norden gerichteten Gebäudeseiten zwingend um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.
- 2.8 Im reinen Wohngebiet kann die Firsthöhe von Gebäuden mit Dächern, die auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten eine Neigung von 15 bis 30 Grad aufweisen, die zulässige Oberkante um maximal 1 Meter überschreiten.
- 2.9 Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist das fünfte zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung

---

sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt sind. Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer, Mansard- und Walmdächer sowie das sog. Berliner Dach zugelassen.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.1 Im WA 3 kann eine Überschreitung der Oberkante von 13,0 m über Gelände um bis zu 1,1 m für Brüstungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen und zwischen den Gebäuden 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m. Dies gilt nicht für das Flurstück 215 (Petersilienstraße 29). Auf dem Flurstück 215 können Gebäude bis zur höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, eine seitliche Abstandsfläche ist nicht erforderlich.
- 3.3 Zwischen den Punkten A und T sowie zwischen den Punkten B und S können Gebäude bis zur höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse unmittelbar an den Baugrenzen errichtet werden, eine seitliche Abstandsfläche ist nicht erforderlich.
- 3.4 In den Teilen des WA 3, in denen die Traufhöhe festgesetzt ist, ist innerhalb der überbaubaren Flächen unter Überschreitung der Traufhöhe ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es um mindestens 2,5 m hinter die Baulinie an der Petersilienstraße zurücktritt und die festgesetzte Oberkante nicht überschritten wird.

### **4. Stellplätze**

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im reinen Wohngebiet WR ist für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unabhängig von ihrer Grundfläche 1 Stellplatz je Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise können bis zu 2 Stellplätze je Wohneinheit zugelassen werden, wenn die zusätzlichen Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden.
- 4.2 Im reinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche zwischen den Punkten ABCDEFGHIJKLMNOPQRA unzulässig.

### **5. Begrünung**

- 5.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

### **6. Verkehrsflächen**

- 6.1 Entlang der Baugebiete an der Karl-Marx-Straße, der Virchowstraße und der Friedrich-Ebert-Straße ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.

### **Bauordnungsrechtliche Regelungen**

- 1. Im Plangebiet sind Gebäude an den öffentlichen Verkehrsflächen traufständig anzuordnen, d.h. die Firstlinien und die straßenseitigen Trauflinien sind parallel zu der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie auszurichten.
- 2. Grenzen Zufahrten oder Stellplätze an Nachbargrundstücke, sind diese durch eine geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von 1,4 m bis 1,5 m zum Nachbargrundstück abzugrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Stellplätze durch eine Heckenpflanzung oder vergleichbare Begrünungen abzugrenzen.