

Stadt Cottbus



Bebauungsplan Nr. N/36/83

„Am Nordrand“

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Teil I Begründung Plansatzung

SVV-Beschlussvorlage IV - 058/11

BBP Nr. N / 36 / 83 "Am Nordrand"

Auslegungsbeschluss

Anlage 2.1

Planphase

Entwurf

Planfassung

September 2011

Impressum

Plangeber **Stadt Cottbus**
vertreten durch
Fachbereich 61 Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Projekt **Bebauungsplan Nr. N/36/83**
„Am Nordrand“

Planphase **Entwurf**
Fassung **September 2011**

Verfasser Bebauungsplan



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

Verfasser
Umweltbericht
Artenschutzbeitrag



Vermessung

Vermessungsamt
Stadt Cottbus

Inhalt

Teil I	Begründung Plansatzung	1
1	Ziel / Aufgabe / Grundlagen	5
2	Rahmenbedingungen	7
3	Planungskonzept	8
4	Festsetzungen	13
4.1	Geltungsbereich	13
4.2	Verkehrsflächen	13
4.3	Art der Nutzung	14
4.3.1	Wohngebiet	15
4.3.2	Mischgebiet	17
4.4	Maß der Nutzung	20
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	22
4.6	Weitere Planungsgegenstände	22
4.7	Bauordnungsrechtliche Regelungen	23
4.8	Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen	25
Anhang		
	Rechtsgrundlagen (Auszug)	
	Verfahrensübersicht	
	Pflanzliste	
	„Cottbuser Liste“ der zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente (Auszug)	
	Übersicht zulässige Nutzungen im WA-Gebiet	
	Übersicht zulässige Nutzungen im MI-Gebiet	

Teil II Umweltbericht

1 Ziel / Aufgabe / Grundlagen

Das Areal Am Nordrand 45, mit einer Fläche von ca. 54.625m², war auf Grund der Nutzung als Bezirkszentrale der Staatssicherheit bis 1990 als militärische Fläche dem kommunalen Planungsrecht entzogen. Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung ist der Bestandsschutz der baulichen Anlage verloren gegangen und es erfolgte der Übergang in die Planungshoheit der Gemeinde. Ab 1990 wurde der heute noch sichtbare Gebäudekomplex als Verwaltungsstandort des Bundes und des Landes Brandenburg genutzt. Das Land Brandenburg war durch Vermögenszuordnung gemäß Einigungsvertrag und Vermögenszuordnungsgesetz Eigentümer der Liegenschaft geworden. Seit mehreren Jahren steht der Gebäudekomplex in Folge von Strukturveränderungen in der Finanzverwaltung des Bundes und des Landes leer, während das nördlich angrenzende ehemalige Militärgelände über ein Bebauungsplanverfahren zum Wohngebiet „Cottbuser Heide“ entwickelt wurde. Im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus ist das Grundstücksareal des Standortes überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, lediglich im straßenbegleitenden Bereich ist eine Mischbaufläche als Planungsziel dargestellt.

Ziel

Das Land Brandenburg hat die Immobilie 2008 bedingungsfrei veräußert. Der neue Eigentümer des Grundstückes hat der Verwaltung ein Nutzungskonzept vorgelegt, das auf eine schrittweise Entwicklung des Areals zu einem Wohnungsbaustandort und einer Nahversorgungseinrichtung mit 800qm VF ausgerichtet war.

Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus nachfolgenden Gründen gegeben.

Der Wegfall des Bestandsschutzes, führt in Folge nicht zwangsläufig dazu, dass bebaute Flächen wie planungsrechtlich unbebaute Flächen zu behandeln sind. Danach ist der östlich an das Verwaltungsgebäude angrenzende Bereich bis an die Nordparkstraße nach §35 BauGB (als Außenbereich) zu beurteilen. Für den Teil des Grundstückes, der mit zivilen Nutzungen vergleichbaren Zwecken diente (ehemaliges Verwaltungsgebäude und Werkstattgebäuden, kann eine Beurteilung nach §34 BauGB in Betracht kommen.

Seitens des Eigentümers wird eine Nachfolgenutzung (Abriss und Neubau) angestrebt, die grundsätzlich ein Planerfordernis begründet. Das Grundstück soll, in Anlehnung an die nähere Umgebung, städtebaulich neu geordnet und erschlossen werden.

Im nördlichen Teil soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden, die mit der Umwandlung von Restwaldflächen verbunden ist. Im südlichen Teil sind der Erhalt und die Entwicklung des vorhandenen (lt. Beschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, gemäß Handlungsschwerpunkt 7) zu schützenden Nahversorgungszentrums „Am Nordrand“ zu sichern. Andererseits soll im Interesse des Schutzes der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung an anderen Standorten ein „Ausufern“ der Versorgungskapazitäten über die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hinaus zu unterbinden.

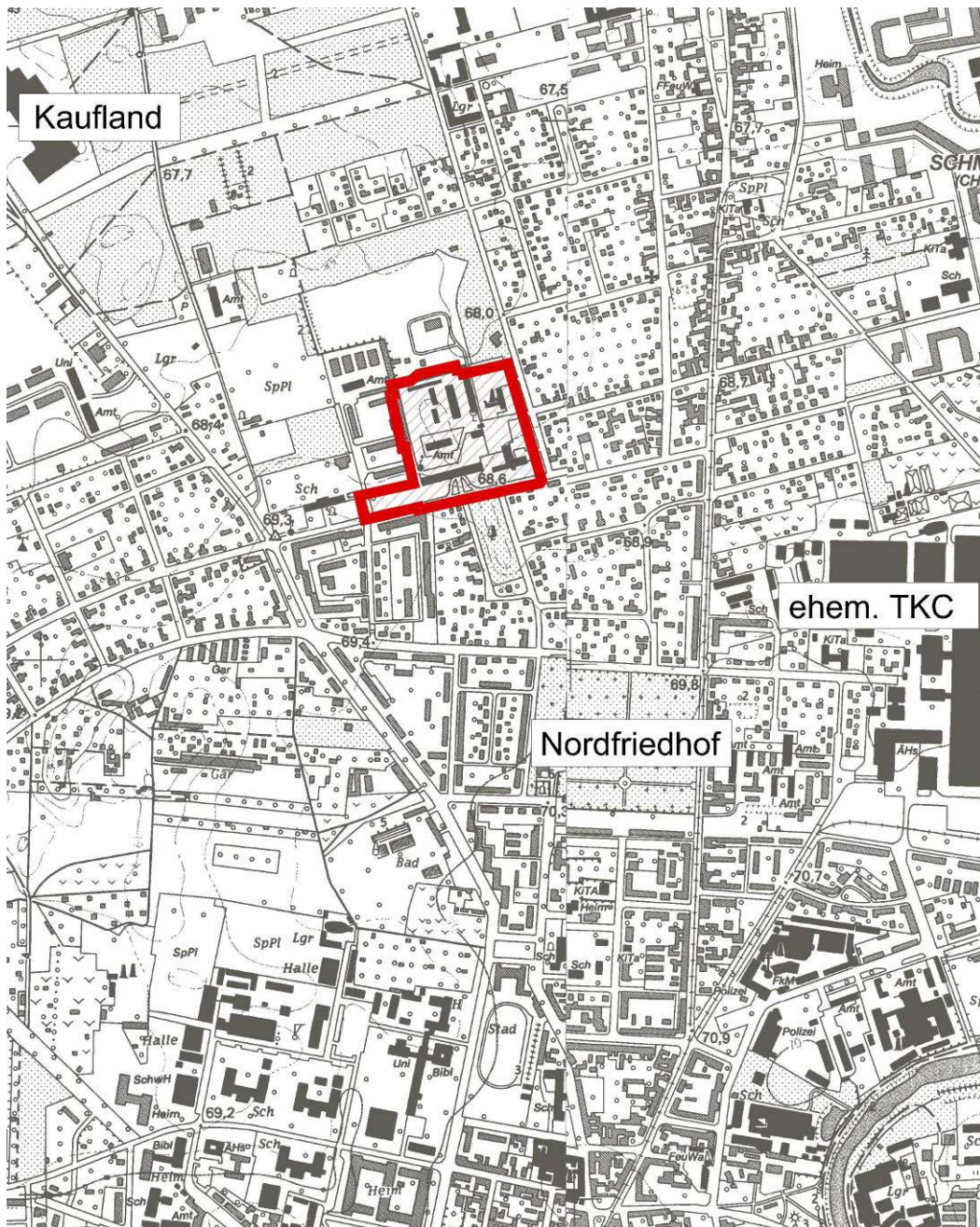
Um die Ziele der Stadt verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt. Der umfassende Abgleich dieser hier aufgezeigten Belange kann nur über ein förmliches Planverfahren unter Einbeziehung des Grundstückes am Nordrand 41A (Nettomarkt) und der Abwägung aller im Beteiligungsverfahren zu ermittelnden öffentlichen und privaten Interessen herbeigeführt werden.

*Aufgabe
Erforderlichkeit*

Der Eigentümer der noch ungenutzten Flächen will die Investitionen kurzfristig umsetzen. Die geplante Umstrukturierung in ein Wohngebiet erfordert das Ändern der gegebenen planungsrechtlichen Situation über ein B-Plan-Verfahren mit der Folge, dass Baurecht definiert wird.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5,9ha.

Plangebiet



Übersicht

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

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Kartengrundlage

Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gem. BauGB aufgestellt. Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

Verfahren

Der FNP weist für das Plangebiet eine Wohnnutzung und eine gemischte Nutzung aus.
B-Pläne sind allgemein aus dem FNP zu entwickeln.

Entwicklung aus dem
ENP

Der B-Plan gestaltet und präzisiert die Darstellungen des FNP konkreter aus. Da dem FNP der Charakter eines Zweckprogramms beikommt, dessen zeichnerische Darstellungen einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten (müssen), liegt es durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines B-Planes aus dem FNP, wenn dieser von den im FNP gezogenen Grenzen der Darstellung abweicht. Im vorliegenden fall modifiziert der B-Plan den FNP zwar, er verlässt allerdings nicht den zulässigen Rahmen. Die Grundkonzeption des FNP wird nicht berührt (Einzelheiten zur Entwicklung aus dem FNP siehe Festsetzungen zur Art der Nutzung).

2 Rahmenbedingungen

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

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

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Für den städtischen Innenbereich und für B-Plan-Gebiete gilt die städtische Satzung zum Schutz von Bäumen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juni 2003 (Baumschutzsatzung).

Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung, die dem Vorhaben entgegenstehen, sind nicht bekannt.

Landesplanung

In der Stellungnahme der Landesplanung und Raumordnung zur Plananzeige werden keine Ziele und Grundsätze geltend gemacht, die bei der Planung zu beachten bzw. die berührt werden.

Daneben ist für den Standort das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus (BBE 2008) zu beachten.

sonstige Planungen

Grundlage für die Planaufstellung ist neben einem Gestaltungskonzept eine entsprechende Erschließungsplanung.

Wald ist über den Naturschutz hinaus in Deutschland besonders geschützt (Bundeswaldgesetz). Wald im Sinne der BbgWaldG ist von der Planung betroffen. Der Gehölzbestand an der Nordparkstraße ist als Wald einzustufen.

Wald

Das Gebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Sonstige Belange

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

Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich und östlich schließen sich Eigenheimgebiete an. Im Südwesten und Westen finden sich Geschosßbauten. Südlich der Straße „Am Nordrand“ besteht eine öffentliche Grünfläche in Form eines Eichenhains.

Nutzungsstruktur

Das Grundstück wurde seit 1990 als Verwaltungszentrum genutzt. Seit Jahren stehen Teile der Gebäude allerdings leer. Einige Nebengebäude und Garagen sind (2011) noch in Nutzung. In der Gesamtsicht ist der Bereich als innerstädtische Brache einzuordnen.

Jeweils im Südosten und Südwesten des Geltungsbereiches besteht bzw. bestand eine Einzelhandelseinrichtung zur Nahversorgung der Bevölkerung.

Das Plangebiet ist in großen Teilen bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, da die ursprüngliche Nutzung ihren Bestandsschutz verloren hat.

Das Plangebiet wird durch die Straße „Am Nordrand“ und die „Nordparkstraße“ tangiert, die die Verbindung zum Stadtgebiet sicherstellen. An der Nordgrenze besteht eine Anbindemöglichkeit an das Eigenheimgebiet.

Erschließung

Auf dem Grundstück befinden sich entsprechend der ehemaligen Nutzung diverse Wege und Parkplätze.

Durch die im Umfeld und teilweise im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist der Bereich stadtechnisch voll erschlossen. Das betrifft die Telekommunikation, die Stromversorgung, die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserableitung, die Löschwasserversorgung für den Brandschutz und die Fernwärme.

Die Niederschlagsentwässerung ist nicht über die öffentlichen Netze möglich. Das unbelastete Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets befinden sich wichtige Leitungen der LWG (Trinkwasser und Mischwasser), die im Bebauungsplan zu beachten sind.

Der Umweltzustand ist ausführlich im Umweltbericht dargestellt. Es handelt sich um ein vom Menschen stark vorgeprägten Bereich mit einem hohen Anteil an versiegelter Fläche ohne besondere Empfindlichkeiten.

Umweltzustand

3 Planungskonzept

Gestaltungsplan



Die Darstellungen und Einzelheiten des Gestaltungsplanes sind nicht verbindlich.

Im Hinblick auf die Nutzung der Flächen besteht folgendes Leitbild:

Nutzungen

- Im Innern des Plangebietes soll der individuelle Wohnungsbau für den Eigenbedarf Vorrang haben,
- Störungen sollen aus dem Gebiet ferngehalten werden,
- die Flächen im Süden sollen entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt weiterhin als Versorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete dienen,
- dabei wird davon ausgegangen, dass die beiden vorhandenen Handelseinrichtungen im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten bleiben und den Nahversorgungsbedarf auch zukünftig abdecken können,
- neue Einzelhandelskapazitäten werden nicht angesiedelt,
- demnach sind keine Erweiterungen der Handelsflächen erforderlich, die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche müssen nicht ausgeschöpft werden,
- die einzelnen Handelseinrichtungen sollen die Größe von 800m² Verkaufsfläche (Kriterium der Großflächigkeit) nicht überschreiten,
- die Option, die bestehenden Verwaltungsgebäude einer Wiedernutzung zuzuführen, soll, wie auch eine völlige Neugestaltung der entsprechenden Grundstücksteile ermöglicht werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Flächenverträglichkeit benachbarter Gebiete unterschiedlicher Nutzung zu gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Bauflächen so gegliedert sind, dass sich die Planungsrichtpegel benachbarter Baugebiete um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden.

Wegen der Nähe zur Wohnbebauung sind deshalb im Mischgebiet ausschließlich solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§6 Abs. 1 BauNVO).

Hierzu sind u. U. im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechende Prüfungen der zu erwartenden Geräuschbelastungen (betriebsbedingter Verkehr, anlagenbezogener Gewerbelärm, An- und Abfahrverkehr) durchzuführen.

Der Wald kann nicht erhalten werden. Auf Grund der geringen Größe, wäre die Fläche bei einem Erhalt als Grünfläche anzusprechen und sie wäre von der Stadt zu pflegen. Eine Waldumwandlung wäre dennoch erforderlich. Die angebotene Wohngebietsfläche würde sich entsprechend reduzieren. Die vorhandene Erschließung (Nordparkstraße) könnte nicht effektiv genutzt werden. Der Erhalt des Gehölzbestandes würde nur geringe Vorteile für den Standort bringen.

Öffentliche Grünflächen werden im Gebiet nicht ausgewiesen. Im Süden findet sich direkt angrenzend ein großzügig angelegter Hain mit einem Spielplatz. Ein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz im Gebiet (den dann die Stadt betreiben müsste) ist nicht erforderlich.

Die Erschließung der inneren Grundstücke erfolgt im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt von der Nordparkstraße aus. Um Durchgangsverkehr in Richtung Norden zu verhindern, wird keine weitere Anbindung an die Straße „Am Nordrand“ vorgesehen.

Erschließung

Die geplanten Wohngrundstücke werden durch einen Ring erschlossen, der als Mischverkehrsfläche gestaltet wird und so seine Aufenthaltsfunktion erfüllen kann.

Die vorbereitete Anbindung in Richtung Norden wird realisiert. Eine übermäßige Belastung der Anwohner ist nicht zu befürchten. Vielmehr dient die der Sicherheit der Erschließung (zweite Anbindung des Wohngebietes) und der Verkehrsberuhigung, da z. B. Entsorgungsfahrzeuge keine Umwege fahren müssen.

Das Straßennetz wird durch Wege für den nicht motorisierten Verkehr ergänzt, so dass das Erreichen der Versorgungsanlagen für Radfahrer und Fußgänger gewährleistet wird.

Der Straßenraum der Nordparkstraße ist zu Lasten des Wohngebietes zu verbreitern, um einen Rad- Fußweg und die Niederschlagsentwässerung in Zukunft realisieren zu können.

Im Straßenraum werden Stellplätze vorgesehen, um den Anforderungen eines Wohngebietes hinsichtlich des Besucherverkehrs gerecht zu werden.

Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird seitlich versickert.

Die stadttechnischen Versorgungsnetze werden, ausgehend von den vorgegebenen Anbindepunkten, im öffentlichen Raum eingeordnet.

Die Erschließungsanlagen werden auf der Basis eines Erschließungsvertrages durch den Investor realisiert.

Ein Wertstoffsammelplatz, Trafostationen u. dgl. sind für den Bereich im öffentlichen Raum als Nebenanlage grundsätzlich zulässig. Eine Ausweisung im B-Plan ist nicht erforderlich.

Der Straßenraum wird von den privaten Grundstücken klar abgetrennt. Er wird mit Bäumen aufgelockert.

Gestaltung

Im Wohngebiet sollen die verschiedenen gängigen Haustypen zu Gruppen zusammengefasst werden, um ein „gestalterisches Durcheinander“ zu vermeiden.

Soweit es machbar ist, sollen zusammenhängende Gartenräume entstehen. Die Gebäude werden deshalb straßennah eingeordnet.

Für das Planvorhaben wird ein vorbelasteter Standort zur Innenentwicklung der Stadt genutzt. Diese Entscheidung selbst stellt den wesentlichen Beitrag zur Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umwelt dar.

Umwelt

Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) sind die für den Standort wesentlichen Aspekte der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausführlich abgehandelt. Zusätzlich liegt ein Artenschutzbeitrag vor.

Im Rahmen der Planerarbeit wurden bereits folgende umweltrelevante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt.

Standortwahl des Vorhabens

- Nutzung vorbelasteter, minderwertiger, bereits bebauter gut erschlossener Flächen
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen.

Nutzungsbeschränkungen

- Minimierung der Emissionen durch Verkehrsvermeidung und -lenkung,
- Minimierung der Folgen der Versiegelung für die Schutzgüter insbesondere auf die Bodenfunktionen und die Lebensgemeinschaften,
- Bereiche mit hoher Wohnqualität erhalten, aufwerten und schützen,
- Minderung von Unfallrisiken.

Gebietsgliederung

- aktiver Schutz empfindlicher Nutzungen durch Gliederung.

Erschließung

- gute Anbindung an ÖPNV,
- Erreichbarkeit der Erholungs- und Freizeitbereiche weiterhin gesichert,
- schadlose Beseitigung des Schmutzwassers durch Nutzung der zentralen Abwasseranlage,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.

Begrünung

- Begrünung Straßen und Wege,
- Schutz und Erhalt des wertvollen Einzelgehölzes (Naturdenkmal).

Gestaltung

- gestalterische Festsetzungen zu Gebäuden.

Damit sind bereits in den Grundsatzentscheidungen bzw. im städtebaulichen Entwurf die Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Reduzierung von Bodenversiegelungen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen ausgeschöpft.

Weitere Möglichkeiten zur Innenentwicklung von Flächen durch Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung bestehen nicht.

Auf Grund der Planungsentscheidungen entsteht für den Geltungsbereich eine Netto-Entsiegelung, die allen Schutzgütern zu Gute kommt.

Dennoch ergeben sich planbedingte Folgen für die Schutzobjekte von Natur und Landschaft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich sind erforderlich, wenn erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Bei der Durchführung der Planung können die nachfolgenden Schutzgüter erheblich beeinträchtigt werden, wenn keine weiteren Maßnahmen getroffen werden.

- Tiere und Pflanzen.

Ohne Kompensationsmaßnahmen wäre der naturschutzfachliche Ausgleich nicht gegeben.

Der B-Plan folgt weitgehend den Ergebnissen der Umweltprüfung.

Diese wurde auf der Basis des Vorentwurfes erarbeitet. Im Entwurf wurden Veränderungen der zulässigen Nutzung vorgenommen. Diese führen allerdings auf Grund der Reduzierung der GRZ zu Entlastungen der Umwelt.

Als zusätzliche Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme wird der Erhalt der flächigen Gehölzstrukturen (Wald) und der wertvollen Einzelgehölze angeregt.

Als Ausgleich sind im Geltungsbereich Pflanzungen von Bäumen im Straßenraum und auf den großen Grundstücken im SO-Gebiet vorgesehen.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Minderungs-, Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen können allerdings nicht vollständig umgesetzt d. h. als Festsetzung in den B-Plan übernommen werden.

Der Erhalt der Einzelgehölze ist möglich und wird in den B-Plan übernommen. Die Einzelbäume und Baumgruppen sind bereits durch die städtische Baumschutzsatzung

gesichert. Die betroffenen Gehölze werden in den B-Plan übernommen.

Alle Bäume, die dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus unterliegen und bei denen eine Entnahme unvermeidbar ist, sind erst dann zu fällen, wenn eine tatsächliche Nutzungsänderung des jeweiligen Grundstücksbereiches angezeigt ist. Das betrifft auch die Bäume, die nicht im B-Plan festgesetzt sind. Auch sonstige schutzwürdige Vegetationsbestände (Brachen) sollen solange wie möglich erhalten bleiben.

Der weitgehende Erhalt bzw. Entwicklung von flächigen Gehölzbeständen im Plangebiet ginge eindeutig zu Lasten des Angebots an Wohnbaufläche. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Nordparkstraße) können nicht genutzt werden. Die Planungsziele wären bei einem Erhalt der Waldfläche nicht umsetzbar.

Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig als Festsetzungen übernommen.

Als Ausgleichsmaßnahme ermittelt der Umweltbericht (zunächst) das Pflanzen von 83 Bäumen mit einem Stammumfang von 12-14 cm (Tabelle 1 der Anlage 3 Eingriffsbilanzierung). Als tatsächlich erforderliche Kompensationsmaßnahme wird diese Zahl allerdings reduziert (siehe Punkt 1.1.2 der Anlage 3 Eingriffsbilanzierung).

Der Umweltbericht hat, in Ermangelung anderer methodischer Grundlagen, den Kompensationsbedarf für die Bäume zunächst schematisch nach der Baumschutzsatzung der Stadt ermittelt. Erfasst wurden auch Bäume, die sich innerhalb der Waldfläche befinden.

Die Baumschutzsatzung gilt nicht für Wald. Der Wald wird im Verhältnis 1:2 ersetzt. Es ist also kein vollständiger Ausgleich erforderlich. Auch mit Blick darauf, dass es in der Gesamtbilanz zu einer Entsieglung der Fläche kommt und dass es sich um eine innerstädtische Konversionsfläche handelt, ist der tatsächliche Kompensationsbedarf mit rund 50% angesetzt worden.

Die Ausgleichswirkung für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist nur bei Verwendung von standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu erreichen. Dem B-Plan wird eine entsprechende Pflanzliste beigelegt.

Die vorliegenden Untersuchungen zu den Altlasten werden mit Blick auf die vorgesehene Wohnnutzung ergänzt.

Einbezogen wird auch der ehemalige Waschplatz.

Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Altlastenverdachtsflächen entsprechend zu beachten.

Die vorhandenen Restwaldbestände sind von geringer forstlicher Bedeutung und werden bei einem entsprechenden Ersatz zugunsten der Wohnnutzung aufgegeben. Sie sind allerdings als Erholungswald ausgewiesen. Real sind die Flächen auf Grund der Einzäunung kaum nutzbar.

Die Inanspruchnahme dieser isolierten Waldfläche ist im Vergleich zu einem Standort am Stadtrand eine schonende Alternative, da zusammenhängende größere Waldflächen ihre Funktionen besser erfüllen können.

Wenn in einem Bauleitplanverfahren die sachlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer waldrechtlichen Genehmigung geprüft und geregelt wird, ist eine gesonderte materielle Prüfung in einem eigenen waldrechtlichen Verfahren nicht mehr erforderlich. Die Kompensation muss im Bauleitplanverfahren vollständig abgearbeitet sein. Die endgültige Entscheidung trifft im Rahmen der Abwägung die Stadt.

Die nachteiligen Wirkungen für die Schutz und Erholungsfunktionen des beplanten Waldes sind im konkreten Fall im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Dies ergibt sich aus der Wertigkeit der Waldfunktionen insbesondere der Funktion des signierten Erholungswaldes.

Es ergibt sich folgende Größe der Kompensationsfläche:

Gemarkung	Flur	Flurst.	Flächengröße des Flurstücks in m	davon Umwand- lungsfläche in m²
Brunschwig	68	354	9.760	1211
Brunschwig	68	358	29.694	3882
Summe				5093

Daraus ergibt sich eine Aufforstungsfläche von 10.186 m² die im B-Planverfahren zu verorten ist.

Der Waldersatz erfolgt in der Gemarkung Lieberose, Flur 7, Flurstücke 295 und 296. Die Verfügbarkeit der insgesamt 8.777m² großen Fläche ist mit dem Eigentümer vertraglich gesichert.

Die Zustimmungen der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde zur Bepflanzung liegen vor. Die Forstbehörde hat die zu pflanzenden Baumarten festgelegt.

Die Umsetzung der Aufforstung wird im Erschließungsvertrag rechtlich abgesichert.

Neben den „normalen“ Umweltbelangen spielen im Rahmen der Bauleitplanung folgende Schutzaspekte eine „besondere Rolle“.

*Arten- und Habitat-
schutz*

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck „besonders geschützter Gebiete“ (der Natura 2000-Gebiete d. h. der FFH- und Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (nachfolgend Habitat-schutz) sowie
- die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. §44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“ (nachfolgend Artenschutz).

Im Umweltbericht bzw. im Artenschutzbeitrag sind die Ergebnisse der arten- bzw. habitatschutzrechtlichen Prüfung für das Planvorhaben dargestellt.

Aus den vorliegenden Informationen haben sich keine Anhaltspunkte für unvermeidbaren Beeinträchtigungen

- der Natura 2000-Gebiete
- oder europäisch geschützter Arten

ergeben. Natura 2000-Gebiete sind im Wirkraum nicht ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, ist nicht mit einem Verstoß gegen die Verbotstatbeständen zu rechnen.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe in Reproduktionshabitate der Vögel können kompensiert werden, so dass Belange der Eingriffsregelung der Genehmigung nicht entgegenstehen. Die Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG treffen nicht zu.

Es ist erkennbar, dass zumindest für Haussperling und Turmfalke Maßnahmen (artspezifische Vermeidungs-/ CEF- Maßnahmen) erforderlich werden können.

Im Artenschutzbeitrag (Punkt 6.1) sind folgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) aufgeführt, die zwingend vor einem Eingriff wirksam durchgeführt werden müssen

- die Umsiedlung des Turmfalkennistkastens,
- das Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel der Gehölze,
- das Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel der Gebäude.

Zusätzlich sind Baumfällungen bzw. der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit möglich, wenn Brutplätze betroffen sind.

Auf die u. U. erforderlichen CEF-Maßnahmen wird im B-Plan nachrichtlich hingewiesen. Die Maßnahmen können nicht im B-Plan festgesetzt werden, da erst im Rahmen der Vorhabenplanung klar ist, ob und in welchem Umfang Verstöße überhaupt zu befürchten sind. Auch gibt es für den Ausgleichsstandort von u. U. erforderlichen CEF-Maßnahmen eine Vielzahl von Möglichkeiten (auch außerhalb des Geltungsbereiches), so dass der B-Plan die Wahl drastisch einschränken würde.

Der B-Plan ist somit umsetzbar und im Sinn des BauGB zulässig.

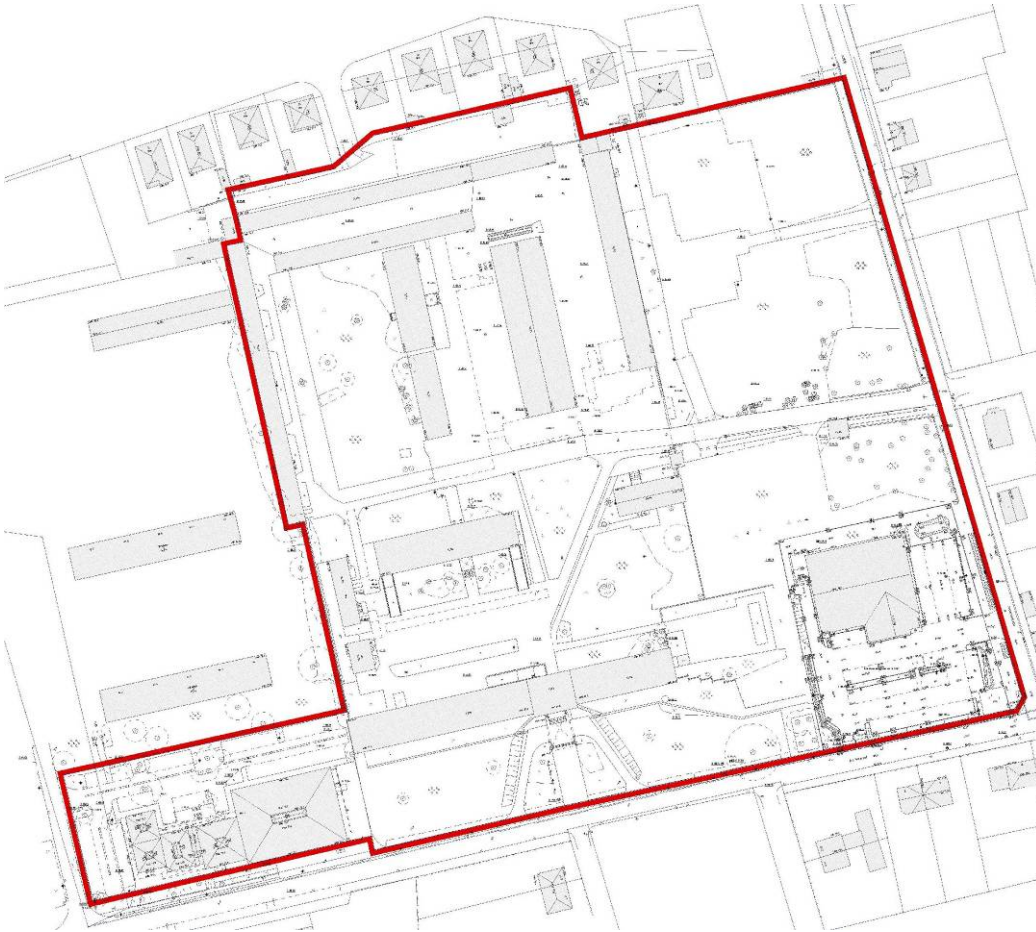
4 Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein Wohngebiet (Eigenheime), ,
- im Osten durch die „Nordparkstraße“,
- im Süden durch die Straße „Am Nordrand“ und
- im Westen durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend den bestehenden Flurstücksgrenzen.



4.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Vorbemerkungen

Im vorliegenden Fall ist es erforderlich, den Straßenraum der Nordparkstraße zu verbreitern. Die entsprechenden Flächen werden als **öffentliche Verkehrsfläche (ÖV)** festgesetzt. Die Dimension des Streifens ergibt sich jeweils auf Grund der Anforderungen an das Straßenprofil (Raumbedarf für Rad- Fußweg, stadttechnische Versorgung und Niederschlagsentwässerung).

Nordparkstraße

Die innere Erschließung wird über eine **öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)** realisiert. Der Anschluss an das nördlich gelegene Wohngebiet wird am vorgesehenen Anschlusspunkt gesichert. Die **Dimension** des Haupt-Straßenraumes mit **9m** lässt die Einordnung einer Mischverkehrsfläche, von Parkplätzen und Großgrün sowie die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen zu. Grundlage für das Bestimmen der Lage und der Maße des Straßenraumes ist ein Erschließungskonzept.

Innere Erschließung

Zum Anschluss des Wohngebietes an die angrenzenden Versorgungseinrichtungen

Rad- Fußwege

(Kaufhalle, Schule, Sportplatz) und zur Anbindung an den südlich angrenzenden Wohngebietspark bzw. das Stadtzentrum werden zusätzlich Wege vorgesehen, die als **öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)** mit **besonderer Zweckbestimmung (hier Rad-Fußweg)** festgesetzt werden.

Überblick
zeichnerische Festset-
zungen



4.3 Art der Nutzung

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

Im Kern des Plangebietes soll im Einklang mit dem FNP ein Wohngebiet (konkret für Eigenheime) entstehen, wobei in begrenztem Umfang andere Nutzungen zugelassen werden sollen. Das entspricht weitgehend dem vorherrschenden Charakter des Umfeldes. Entsprechend wird das Areal als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gliederung

Gemäß Einzelhandelskonzept soll der Bereich nahe der Straße „Am Nordrand“ als Nahversorgungszentrum (Kategorie D) erhalten und entwickelt werden. Das Nahversorgungszentrum übernimmt fußläufig erreichbare Versorgungsfunktionen für die Wohngebiete im Südwesten des Stadtteils Schmellwitz.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt zwar eine qualitative und quantitative Erweiterung der bestehenden Angebote, das ist aber unter den gegebenen Umständen nicht mehr vorrangiges Planungsziel der Stadt. Insbesondere eine Vergrößerung der Fläche für Lebensmitteldiscounter ist mit Blick auf den Bedarf und das Angebot im Umfeld nicht mehr erforderlich. Die im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Obergrenzen für die Verkaufsfläche müssen unter den gegebenen Umständen nicht erreicht werden. Eine Ergänzung durch weitere nahversorgungsrelevante Anbieter ist weiterhin sinnvoll.

In der Folge wird die Verkaufsfläche der einzelnen Handelsbetriebe die Schwelle von 800m² nicht überschreiten müssen. Für großflächigen Einzelhandel besteht kein Bedarf. Einzelhandelsunternehmen, die als „großflächig“ charakterisiert werden, müssen in Kern- oder in Sondergebieten untergebracht werden. Es besteht also kein Bedarf für das Festsetzen von Sondergebieten.

Entsprechend FNP können die als Zentrum zu erhaltenden Bereiche an der Straße „Am Nordrand“ als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt werden. Im MI-Gebiet sind die notwendigen Versorger zulässig. Das trifft auch auf ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** zu.

Die Baugebiete werden durch das Planzeichen 15.14. der PlanzV 90 „**Knötchenlinie**“ in Baufelder geteilt. Die Baufelder sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen nummeriert. Die Festsetzungen für die einzelnen Baufelder sind, soweit es sinnvoll ist, in **Nutzungsschablonen** zusammengefasst. Ansonsten verweisen die textlichen Festsetzungen auf die einzelnen Baufelder.

4.3.1 Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird auf der Grundlage von §1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. §4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für ein WA-Gebiet, soweit der B-Plan nichts Abweichendes regelt.

Allgemeines Wohngebiet

Ein Allgemeines Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das WA-Gebiet kann also weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen. Diese sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung im „Gebiet“ dienen. Im vorliegenden Fall ist unter diesem Aspekt der Begriff „Gebiet“ nicht nur auf den Geltungsbereich des B-Planes zu beziehen. Der Geltungsbereich ist Teil der bestehenden umliegenden Wohngebiete, die das „Gebiet“ bilden.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes deckt sich weitgehend mit den Darstellungen des FNP, der Wohnbauflächen im Hinterland der Straße „Am Nordrand“ darstellt. Konkret werden die WA-Flächen, gemessen am FNP, etwas nach Süden ausgedehnt. Damit konkretisiert der B-Plan den FNP.

§1 Abs. 4 bis 9 BauNVO erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen eine Differenzierung der Baugebiete. Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und in den angestrebten Zielen der städtebaulichen Entwicklung liegen.

Feinsteuerung

Die Wohnnutzung ist und bleibt das bestimmende Element eines WA-Gebietes. Eine Einschränkung des Wohnens ist demnach in WA-Gebieten nicht möglich. Alle anderen in §4 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind dagegen einer Differenzierung zugänglich.

Grundsätzliches Ziel der Feinsteuerung für den vorliegenden Fall ist es, unnötige Störungen, die durch die Nutzung selbst oder aus dem zu erwartenden Verkehr resultieren können, aus dem Eigenheimgebiet fern zu halten. Dabei werden die für ein WA-Gebiet zulässigen Nicht-Wohnnutzungen einzeln betrachtet. Die sich ergebenden Teilflächen bilden als Ganzes weiterhin das WA-Gebiet.

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

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

Die Stadt sieht keine Notwendigkeit einer generellen Einschränkung der Anlagen für kulturelle, sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. Lediglich im Innern des Wohngebietes wird die Ansiedlung begrenzt, wenn Störungen zu erwarten sind.

Für Anlagen für sportliche Zwecke wird allerdings nur ein geringer Bedarf gesehen, da im (westlichen) Nahbereich ausreichend Flächen und Einrichtungen vorhanden sind.

Von Sportanlagen geht allgemein ein erhöhtes Störpotenzial aus. Deshalb werden Anlagen für sportliche Zwecke nur als Ausnahme oder gar nicht zugelassen. Derartige Anlagen sollten kleinflächig sein und nur den nahen Wohngrundstücken dienen.

Schank- und Speisewirtschaften sind Gewerbebetriebe, die Getränke und Speisen zum Verzehr verabreichen. Dazu gehören übliche Restaurants ebenso wie Eisdielen, Weinstuben, Cafés u. ä. Von ihnen gehen ähnliche Wirkungen aus, wie von den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche oder sportliche Zwecke. Allerdings können die Störungen gerade in den Abendstunden stärker sein. Allgemein ist mit einem erhöhten Verkehrsbedarf zu rechnen. Diese Nutzungen werden deshalb ebenfalls eingeschränkt.

die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften

Nicht störende Handwerksbetriebe sind ähnlich zu betrachten. Im Innern des Wohngebietes sind ebenfalls Einschränkungen erforderlich.

nicht störende Handwerksbetriebe

Zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen Hotels, aber auch kleine Pensionen. In Bezug auf Beherbergungsbetriebe sind gegenüber der BauNVO keine wesentlichen Einschränkungen erforderlich. Sie sollen im Innern als Ausnahme und auf den gut erschlossenen Grundstücken allgemein zulässig sein.

Beherbergungsbetriebe

Der Nutzungsumfang der jeweiligen Beherbergungsbetriebe hat sich nach der Eigenart des Wohngebietes zu richten. Probleme könnten bei größeren Einrichtungen insbesondere durch zusätzlichen Verkehr zur An- und Abreise entstehen. Da allerdings eine kleine Pension auch als Beherbergungsbetrieb zählt, ist jeweils eine Betrachtung des Einzelfalls notwendig.

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

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

In Bezug auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gegenüber der BauNVO keine wesentlichen Einschränkungen erforderlich. Sie sind im WA-Gebiet als Ausnahme bzw. generell zulässig. Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jeweils eine Betrachtung des Einzelfalls erforderlich. So ist insbesondere die Nachnutzung der vorhandenen ehemaligen Bürogebäude weiterhin als solche möglich.

Die Stadt sieht im Plangebiet keinen regulären Bedarf für Verwaltungen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die erforderliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs kommt es regelmäßig zu Problemen mit der umgebenden Nutzung. Es sind ausreichend Kapazitäten im weiteren Stadtgebiet und an der Straße am Nordrand (im Sondergebiet) vorhanden. Andererseits sollen die bestehenden Bürogebäude (eines liegt im WA-Gebiet) nachgenutzt werden können. Anlagen für Verwaltungen werden im Kern des Wohngebietes ausgeschlossen. Aus den gut erschlossenen Randbereichen sind sie als Ausnahme zugelassen.

Anlagen für Verwaltungen

Tankstellen bestehen heutzutage nicht mehr nur aus der Tankstelle selbst, sondern ergänzende Nutzungen, wie Waschstraße und eine Kleinwerkstatt, sind allgemein vorhanden. Sie erzielen einen wesentlichen Teil des Umsatzes durch den Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der konkrete Störgrad ist schwierig einzuschätzen. Je nachdem, wie die Tankstelle „angenommen“ wird und in welchem Umfang die Nebenanlagen genutzt werden, bewegt sich der Störgrad zwischen nicht störend und nicht wesentlich störend.

Tankstellen

Tankstellen zur Versorgung der Bewohner sind in der Umgebung vorhanden. Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials sind Tankstellen im Wohngebiet nicht zulässig.

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

Gartenbaubetriebe

Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind nach §4 BauNVO in einem WA-Gebiet allgemein zulässig. Das sind (nach der Rechtssprechung) zunächst alle das Gebiet bedienenden Einzelhandelsvorhaben, die nicht großflächig sind, also eine Verkaufsfläche von 800m² unterschreiten. Großflächige Betriebe können nach der Rechtsprechung im Einzelfall zulässig sein, wenn die Möglichkeit von negativen Auswirkungen (im Sinn von §11 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen werden kann. Unzumutbare Immissionen dürfen nicht entstehen. Der Gebietsbezug ist zu beachten.

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Das Einzelhandelskonzept von Cottbus bestimmt, unter welchen Umständen negative

Einzelhandelskonzept

Auswirkungen von Handelseinrichtungen, die außerhalb der Zentrenstruktur angesiedelt sind, auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt ausgeschlossen werden können.

Es sieht Läden mit einem zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment und mit einer Verkaufsfläche größer als 300m² außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Interesse der Entwicklung der Zentrenstruktur nicht vor. In Bezug auf nicht-zentrenrelevante Sortimente enthält das Einzelhandelskonzept keine Einschränkungen.

Mit dem B-Plan soll das Einzelhandelskonzept für die Stadt standortbezogen umgesetzt werden.

Direkt südöstlich angrenzend an das WA-Gebiet existiert ein optimal erreichbares Versorgungszentrum. Es besteht demnach im Innern des Eigenheimgebietes kein Bedarf für zusätzliche versorgende Handelseinrichtungen. Auch werden die Verkehrsanlagen nicht entsprechend ausgelegt.

An der Nordparkstraße im Südwesten des Geltungsbereiches besteht eine weitere kleine nahversorgungsrelevante Versorgungseinrichtung. Diese soll entsprechend Einzelhandelskonzept bestehen bleiben. Sie ist trotz der Gesamtgröße der Verkaufsfläche (über 800m²) im WA-Gebiet weiterhin zulässig (die Verkaufsfläche der einzelnen Läden ist kleiner als 800m²). Die Verkaufsfläche der einzelnen Handelseinrichtung soll zukünftig den Schwellwert von 800m² nicht westlich überschreiten. Das ist möglich, wenn die bestehende Fläche in Zukunft auf mindestens zwei Einrichtungen aufgeteilt wird.

Aus den o. g. Gründen werden für die einzelnen Nutzungsarten, aufgeschlüsselt auf die Baufelder, die nachfolgenden Regelungen getroffen.

*Festsetzungen
zur Feinsteuerung*

Es werden in der Festsetzung jeweils nur die erforderlichen Abweichungen bestimmt, die sich auf Grund des städtebaulichen Konzeptes gegenüber §4 BauNVO ergeben. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in den Festsetzungen nicht aufgeführt sind, richtet sich also nach §4 BauNVO.

Innerhalb des Baufeldes 1 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im Baufeld 1 unzulässig.

**Festsetzung
Baufeld 1**

Innerhalb der Baufelder 2.1 und 2.2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein und Anlagen für sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesen Baufeldern unzulässig.

**Festsetzung
Baufeld 2**

Innerhalb des Baufeldes 3 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im Baufeld 3 unzulässig.

**Festsetzung
Baufeld 3**

Innerhalb des Baufeldes 4 sind ausschließlich die der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.

**Festsetzung
Baufeld 4**

Allgemein sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Wohngebieten zulässig. Im vorliegenden Fall sollen die zusammenhängenden Gartenzonen in den Quartieren von Störungen und von Bebauung frei gehalten werden. Garagen, Stellplätze (einschließlich Carports) sollen deshalb nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster zulässig sein (Festsetzung siehe unter „Überbaubare Grundstücksflächen“).

*Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen*

4.3.2 Mischgebiet

In einem Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander. Die wechselseitige Verträglichkeit der beiden Hauptnutzungsarten ist kennzeichnend für diesen Baugebietstyp. Es wird eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen vorausgesetzt. Keine der Hauptnutzungsarten darf ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Beide müssen erkennbar in dem Gebiet vorhanden sein. Der Gesetzgeber hat allerdings kein bestimmtes Verhältnis angege-

ben.

Die Nutzungsmischung hat gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung der Orts- und Stadtteile bei.

Ein Mischgebiet wird auf der Grundlage von §1 Abs. 3 i. V. m. §6 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage von §1 BauNVO kann die planende Gemeinde gewisse Modifizierungen der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vornehmen. Voraussetzung ist, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Die Gliederung kann demnach nicht derart ausfallen, dass in einem Teil nur das Wohnen und in einem anderen das Gewerbe ausgeschlossen wird. Dadurch würden faktisch ein Wohn- und ein Gewerbegebiet entstehen.

Die Festsetzung des Mischgebietes deckt sich weitgehend mit den Darstellungen des FNP, der eine gemischte Baufläche an der Straße „Am Nordrand“ darstellt. Konkret werden die MI-Flächen, gemessen am FNP, reduziert. Damit konkretisiert der B-Plan den FNP.

Im konkreten Fall besteht im Südosten des Plangebietes bereits ein Gewerbebetrieb in Form eines Einzelhandelsbetriebes. Dieser wird im Norden zukünftig durch einige Wohngebäude ergänzt werden können, so dass die erforderliche Mischung im Gebiet gesichert ist.

Auch im MI-Gebiet wird eine Feinsteuerung vorgenommen, um die Planungsziele der Stadt zu realisieren.

Unter den Begriff Wohngebäude fallen alle dem Wohnen dienende Gebäude von Einfamilien-Bungalow bis zum mehrgeschossigen Mietshaus. Auch Wohn- und Altenheime sind Wohngebäude. Wohngebäude müssen als das Gebiet charakterisierende Nutzung im MI-Gebiet allgemein zulässig sein.

Wohngebäude

Geschäfts- und Bürogebäude sind Gebäude, die gewerbliche Nutzungen aufnehmen, die „büromäßig“ betrieben werden. Geschäfts- und Bürogebäude sind in der Regel gut mit einer Wohnnutzung verträglich. Sie werden im MI-Gebiet zugelassen.

Geschäfts- und Bürogebäude

In einem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. BauNVO zulässig. Im vorliegenden Fall soll der vorhandene Discounter erhalten bleiben. Er bildet auch in Zukunft den Kern des Nahversorgungszentrums.

Einzelhandelsbetriebe

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus definiert für Cottbus eine Hierarchie von „normalen“ Zentren (in den Kategorie A, B, C, und D), ergänzt durch so genannte Ergänzungsstandorte (Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten oder Lebensmitteldiscountern als typische Nahversorgungsanlagen).

*Zielvorgaben
Einzelhandelskonzept
allgemein*

Größere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind abgestuft ausschließlich den Zentren vorbehalten. In einer „Cottbuser Liste“ (vgl. Pkt. VI. 2. des Einzelhandelskonzeptes) sind die entsprechenden Sortimente definiert. Die „Cottbuser Liste“ ist als Anhang der Begründung beigefügt.

*Einzelhandelskonzept:
zentrenrelevante Sortimente*

Für die nichtzentrenrelevanten Sortimente definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept keine Vorgaben.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept lässt nur für die ausgewiesenen Zentren Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden größer als 300m² Verkaufsfläche zu. Für die einzelnen Zentren-Kategorien wird darüber hinaus noch die Gesamtverkaufsfläche je Standort begrenzt.

*Einzelhandelskonzept:
Größe
der Verkaufsfläche*

Diese Begrenzungen der absoluten Gesamt-Verkaufsflächengröße im Einzelhandelskonzept betreffen nur die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente. Für die nichtzentrenrelevanten Sortimente definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept keine Größenvorgaben.

Der Bereich an der Straße „Am Nordrand“ ist als Nahversorgungszentrum der Kategorie D eingestuft. Hier sind ein bis zwei (bei Bedarf) auch großflächige Lebensmittel-Supermärkte und / oder Discounter (Verkaufsfläche größer als 800m²) als „strukturbildende Betriebe“ möglich.

Die Verkaufsflächendimensionierung soll allerdings eine Größenordnung von insgesamt 2000m² nicht überschreiten. Der Flächenanteil im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich soll höchstens 1/3 der Verkaufsfläche erreichen.

Die Stadt will die fachlich begründeten Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes am Standort umsetzen. Allerdings ist das „volle Ausschöpfen“ der Vorgaben des Konzeptes nicht erforderlich. Die Entwicklung im Umfeld war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzeptes noch unklar. Eine verdichtete Bebauung der (damals noch) freien Grundstücke ist nicht vorgesehen. Die Einwohnerzahlen im Bereich werden nur moderat wachsen. Die bestehenden Handelseinrichtungen am Standort können den Bedarf auch in Zukunft decken.

Da in einem MI-Gebiet die Größe der Verkaufsfläche (gesetzlich) auf maximal 800m² begrenzt ist, besteht hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche kein Regelungsbedarf. Die zulässigen Sortimente werden im Interesse der Stärkung der großen Zentren auf die Grundaufgabe d. h. die Nahversorgung reduziert.

*Regelungsbedarf:
Verkaufsfläche
Sortimente*

Schank- und Speisewirtschaften können die angestrebten Zentrumsfunktionen im Gebiet ergänzen. Sie sind allgemein zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind abhängig von der Größe allgemein zentrumsbildend. Sie sollen allerdings nur als Ausnahme zugelassen werden. Sehr große und damit störende Beherbergungsbetriebe sind mit dem Gebiet nicht verträglich. Auch sind Betriebe mit großen Kapazitäten besser im Hauptzentrum der Stadt untergebracht.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

In Bezug auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gegenüber der BauNVO keine Einschränkungen erforderlich. Sie sind im MI-Gebiet generell zulässig. Entsprechende Betriebe können mit den Angeboten aber auch den Arbeitsplätzen (z. B. als Kunde) die Versorgungsfunktion unterstützen. Sie sind als das Gebiet charakterisierende Nutzung allgemein zulässig.

*sonstige
Gewerbebetriebe*

Anlagen für Verwaltungen werden im Mischgebiet ausgeschlossen (siehe Aussagen zum Wohngebiet)

Anlagen für Verwaltungen

Auch die Kategorien „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ erfüllen „Versorgungsaufgaben“ im weiteren Sinn und sollen im Bereich allgemein zulässig sein.

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

Das Gebiet ist hochwertig erschlossen. Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig. Innerstädtische Quartiere sind eher auf eine dichtere Bebauung und kleinere Grundstücke ausgerichtet.

Gartenbaubetriebe

Tankstellen zur Versorgung der Bewohner sind in der Umgebung vorhanden. Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials sind Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig.

Tankstellen

Vergnügungsstätten sind auf Grund ihrer gesamtstädtischen „Versorgungsfunktion“ nicht für ein Nahversorgungszentrum geeignet. Auch gehen von derartigen Einrichtungen in der Regel Störungen aus, die insbesondere in der Nacht mit der nahen Wohnnutzung nicht vereinbar wären. Vergnügungsstätten werden im Plangebiet nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten

Räume und Gebäude für freie Berufe sollen allgemein zulässig sein. Sie gehören aus stadtplanerischer Sicht in das MI-Gebiet, weil sie u. U. Versorgungsfunktionen erfüllen und weil mit der umgebenen Wohnnutzung allgemein keine Konflikte zu erwarten sind.

Räume und Gebäude für freie Berufe

Stellplätze (dazu zählen auch Carports) und Garagen mit ihren Zufahrten sind in gem. §12 BauNVO in allen Baugebieten ohne Einschränkung zulässig, soweit der B-Plan nichts Gegenteiliges vorsieht. Derartige Anlagen sollen im Baugebiet natürlich zulässig sein.

*Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen*

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig. Es besteht kein Regelungsbedarf.

Aus den o. g. Gründen werden für die einzelnen Nutzungsarten, aufgeschlüsselt auf die Baufelder, die nachfolgenden Regelungen getroffen.

*Festsetzungen
zur Feinststeuerung*

Es werden in der Festsetzung jeweils nur die erforderlichen Abweichungen bestimmt, die sich auf Grund des städtebaulichen Konzeptes gegenüber §4 BauNVO ergeben. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in den Festsetzungen nicht aufgeführt sind, richtet sich also nach §4 BauNVO.

Innerhalb des Mischgebietes sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Festsetzung Art der Nutzung

sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig.

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 BauNVO festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

Vorbemerkungen

Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** auf der Grundlage von §16 und §19 BauNVO gesteuert. Die GRZ dient der Bestimmung einer Mindestfreiflächengröße auf dem jeweiligen Grundstück. Sie gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Da der B-Plan keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf eine bestimmte (absolute) Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall.

Als Ausnahme wird für das Baufeld 4 mit Rücksicht auf den Bestand eine **maximale Grundfläche** als absolute Größe (**GR_{max}**) bestimmt. Diese entspricht dem Bestand an überbauter Fläche einschließlich des Parkplatzes.

Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Maximalwerte, die in den jeweiligen **Nutzungsschablonen** im Planteil festgesetzt sind

*Grundflächen
Wohngebiet
Mischgebiet*

- **Baufeld 1** GRZ 0,4
- **Baufeld 2.1** GRZ 0,4
- **Baufeld 2.2** GRZ 0,3
- **Baufeld 3** GRZ 0,4
- **Baufeld 4** GR_{max} 4250m²
- **Baufeld 5 (MI-Gebiet)** GRZ 0,6

Für das Wohn- und das Mischgebiet werden im Interesse einer effektiven Baulandnutzung die zulässigen Höchstwerte nach §17 BauNVO weitgehend ausgenutzt.

Nach §19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

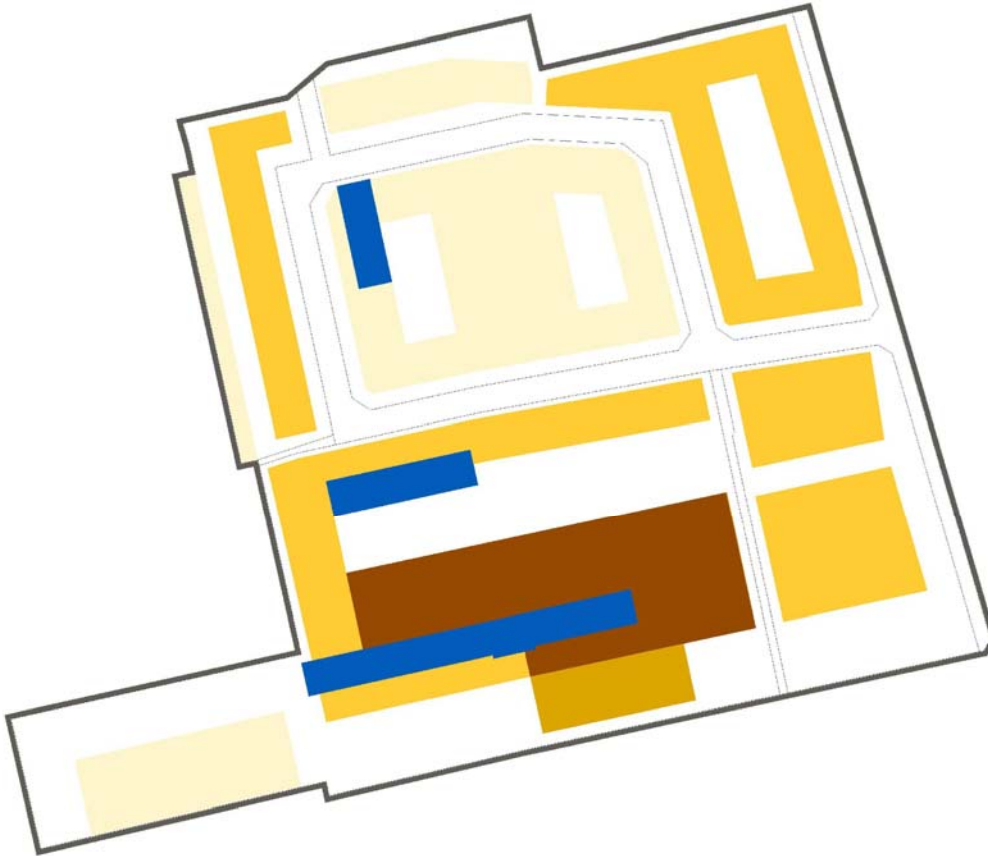
*Grundflächen für
Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen*

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartengläubchen, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet. Gleichzeitig kennt §19 Abs. 4 BauNVO gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten. Diese Regelungen will der B-Plan nicht einschränken.

Geschossigkeit

hellgelb-	1 Vollgeschoss
gelb	2 Vollgeschosse
ocker	3 Vollgeschosse
braun	4 Vollgeschosse
blau-	Ausnahme



Die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet durch das Bestimmen der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

*Höhe
baulicher Anlagen*

Die zulässigen Höhen werden an die Baugrenzen gebunden, denen jeweils die maximal zulässige Höhe zugewiesen wird.

In dem Teil des Wohngebietes, der mit Eigenheimen bebaut werden soll, wird größtenteils die Grenze mit **maximal zwei Vollgeschossen** bestimmt. Lediglich im inneren Teil, der dem „Bungalowtypen“ vorbehalten wird, wird **maximal ein Vollgeschoss** zugelassen. (Dazu siehe auch Ausführungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unten.)

*Höhe
Wohngebiet*

Im Südteil des Wohngebietes (Baufeld 2.2) soll einerseits Rücksicht auf das durch Eigenheime und durch Geschossbauten geprägte Umfeld genommen werden, andererseits erfordern einige der gewünschten bzw. sinnvollen Nutzungen (wie z. B. Wohnheime) allgemein mehrgeschossige Gebäude.

Es werden hier **maximal vier Vollgeschosse** für neue bauliche Anlagen zugelassen. Im Nahbereich der Wohngrundstücke werden die Höhen wegen der Beeinträchtigungen durch Verschattung allerdings auf **zwei Vollgeschosse** reduziert. Auch werden ordentliche Abstände eingehalten. Um eine erdrückende Wirkung von Gebäuden, die nahe an der Straße „Am Nordrand“ (direkt gegenüber dem Park) errichtet werden zu vermeiden, werden hier nur **drei Vollgeschosse** zugelassen.

Für das im Bau Feld 1 bestehende Gebäude mit **vier Vollgeschossen** wird auf der Grundlage von §16 Abs. 6 BauNVO eine **Ausnahme** von der zulässigen Höhe zugelassen.

Ausnahmen

Analog wird mit dem im Bau Feld 2.2 bzw. im Bau Feld 3 vorhandenen Gebäuden verfahren. Hier wird für den Bestand als Ausnahme **maximal eine vier- bzw. sechsgeschossige Bebauung** zugelassen.

Die Ausnahmen werden daran gebunden, dass die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende Bausubstanz erhalten wird.

Im **Mischgebiet** (mit der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung) werden **maximal zwei Vollgeschosse** zugelassen. Bei Bedarf können also in einem Dach- oder Obergeschoss noch Nutzflächen entstehen.

*Höhe
Mischgebiet*

Innerhalb der mit A-VI bzw. mit A-IV gekennzeichneten Baufenster sind als Ausnahme maximal sechs bzw. vier Vollgeschosse zulässig, soweit die innerhalb dieser Fläche bestehende Bausubstanz nachgenutzt wird.

**Festsetzung
Ausnahme**

Im Wohngebiet, welches für Eigenheime vorgesehen ist, als auch im Mischgebiet wird die maximal zulässige GFZ (Verhältnis Geschossfläche zu Grundstücksfläche) von 1,2 auf Grund der gewählten Kombination von GFZ und Zahl der Vollgeschosse nicht überschritten. Es wird allgemein nur eine GFZ von maximal 0,8 (WA-Gebiet) bzw. 1,2 (MI-Gebiet) erreicht. Die „punktuell“ höhere Bebauung an der Straße „Am Nordrand“ führt nicht zur Verletzung der Grenzen.

*Höchstwerte
§17 BauNVO*

Im Baufeld 4 beträgt die Überbauung zwar mehr als 40%, dieser Wert wird aber durch die geringe Dichte im Baufeld 2.2 wieder kompensiert. Außerdem beinhaltet die GR im Baufeld 4 auch die Stellplätze. Im Wohngebiet als Ganzes überschreiten die Festsetzungen des B-Planes nicht die Obergrenzen des §17 BauNVO.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Vorbemerkungen

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

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

In den einzelnen Baufeldern werden die überbaubaren Flächen durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert.

Baugrenzen

Angestrebt wird für die Wohngrundstücke eine straßenbegleitende bzw. straßennahe Bebauung, die zusammenhängende rückwärtige Gartenflächen zulässt. Allgemein beträgt die Bebauungstiefe 15m.

Die überbaubaren Flächen für den Bereich an den Straße Am Nordrand werden dagegen großflächig und zusammenhängend festgesetzt, um den Gestaltungsspielraum und Parzellierungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken. Der Abstand zum Straßenraum bzw. zu den Nachbargrundstücken ist von der zulässigen Höhe der Bebauung abhängig (siehe oben). Es gilt das Prinzip je höher die Bebauung, umso größer ist der Abstand.

Die vorhandene Bebauung, die erhaltenswürdig ist, ist berücksichtigt.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports werden ebenfalls Einschränkungen vorgenommen.

Im WA-Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im WA-Gebiet müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von fünf Metern zur Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der das Grundstück erschlossen ist, einhalten.

**Festsetzung
Stellplätze, Carports
und Garagen
Nebengebäude**

4.6 Weitere Planungsgegenstände

Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen können auf Grund des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in einem B-Plan festgesetzt werden. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Bauweise

Im vorliegenden Fall sind für das Baufeld 1 und das Baufeld 2 keine entsprechenden Festsetzungen erforderlich. Mit der Begrenzung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude ist eine kleinteilige Eigenheimbebauung gesichert.

Im **Baufeld 1, Baufeld 2.1** sowie im **Baufeld 3** wird eine **offene Bebauung (o)** gefordert, um eine zu kompakte Bebauung hier nicht zuzulassen.

Auf der Grundlage von §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude eingeschränkt werden, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den **Baufeldern 1 und 2.1** dürfen Wohngebäude **nicht mehr als zwei Wohnungen (2Wo)** aufweisen. Nur mit dieser Festsetzung kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet zu schaffen, unmissverständlich gesichert werden. Ohne diese Einschränkung wären relativ große Gebäude bzw. eine entsprechend hohe Dichte möglich.

Das Baufeld 3 bildet den Übergang zu einer u. U. kompakteren Bebauung. Deshalb wird hier auf diese Einschränkung verzichtet.

Um zu vermeiden, dass zu viele und kleine Grundstücke ohne Entwicklungsmöglichkeit entstehen, wird für die Eigenheimgebiete im nördlichen Teil eine **Mindestgrundstücksfläche** bestimmt.

Mindestgrundstücksgröße

Die Größe beträgt für das **Baufeld 1** und das **Baufeld 2.1** jeweils **500m²**.

Im Plangebiet sollen die wertvollen Bäume, die der Entwicklung des Baugebietes nicht entgegenstehen, möglichst erhalten werden.

Baumerhalt

Zusätzlich zum Naturdenkmal an der Straße „Am Nordrand“ werden die im Umweltbericht entsprechend ausgewiesenen Einzelbäume als **zu erhaltender Einzelbaum** zeichnerisch festgesetzt.

Bei einer erforderlichen Inanspruchnahme von Bäumen (Ausnahme Wald) ist nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt zu verfahren.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme des Waldes und aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes sollen im Straßenraum Bäume gepflanzt werden. Um die Gestaltungsfreiheit der Fachplanung nicht unnötig einzuschränken, setzt der B-Plan nur die Zahl der Bäume fest. Die Standortfindung und das Bestimmen der Arten erfolgt in den nachfolgenden Planungsebenen.

Baumpflanzungen

Zusätzlich sollen auf den großen Grundstücken im Baufeld 2.2 ebenfalls Bäume gepflanzt werden. Als angemessen wird ein Baum je angefangene 500m² Grundstücksfläche angesehen. Das wären insgesamt 28 Bäume. Mit der Bestimmung bleibt dem Eigentümer ausreichend Gestaltungsspielraum.

Auf den u. U. relativ kleinen Wohngrundstücken im Eigenheimgebiet und den beiden Kaufhallenstandorten sind keine weiteren Pflanzungen sinnvoll.

Die Ausgleichswirkung für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist nur bei Verwendung von standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu erreichen.

Für die privaten Flächen ist die Anwendung der Gehölze der Pflanzliste vorgeschrieben. Für die öffentlichen Räume ist das nicht erforderlich. Die Stadt muss sich nicht selbst verpflichten. Die aufgeführten Sträucher sind zusätzlich als Pflanzempfehlung zu betrachten.

Die **Pflanzliste** (siehe Anhang) ist Bestandteil des B-Planes.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind insgesamt 20 Bäume zu pflanzen.

**Festsetzung:
Baumpflanzung im
Straßenraum**

Innerhalb des Baufeldes 2.2 ist je angefangene 500m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten.

**Festsetzung:
Baumpflanzungen auf
Bauflächen**

4.7 Bauordnungsrechtliche Regelungen

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

Vorbemerkungen

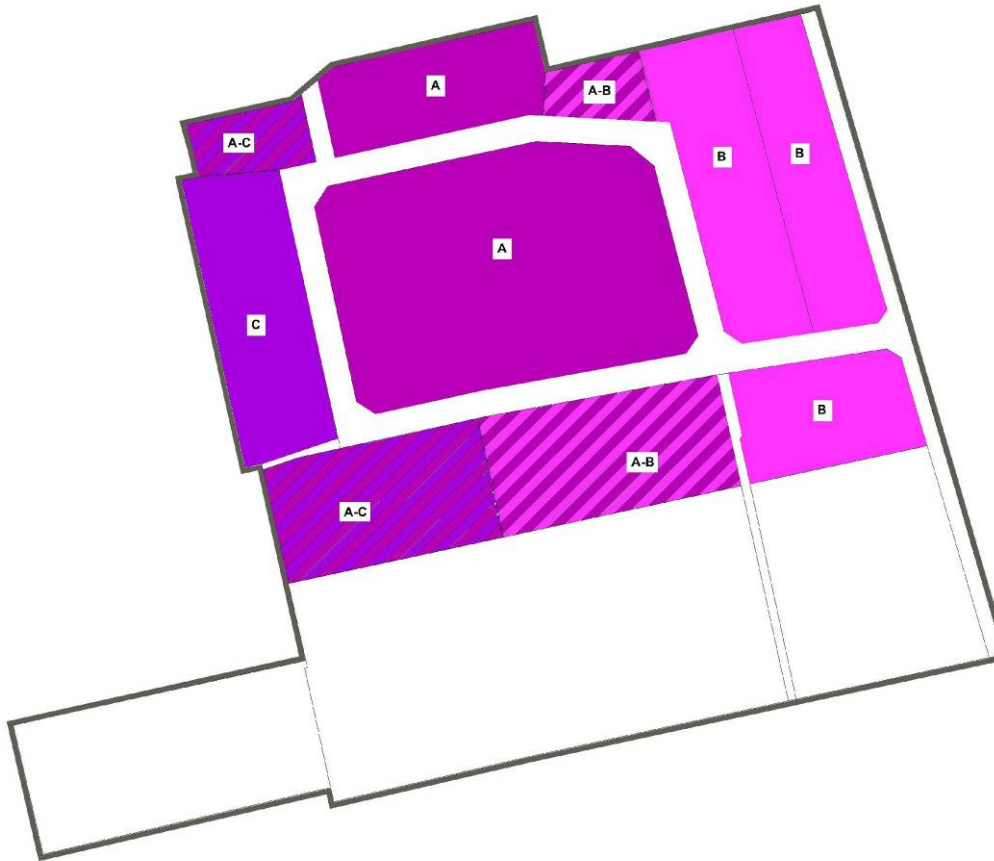
Die Möglichkeit Ausnahmen und Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuzulassen folgt landesrechtlichen Regelungen (§61 BbgBO).

Als eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Dimensionierung zu werten. Die Merkmale Größe der Gebäudefläche und die Höhenentwicklung sind im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Grundfläche sowie der Geschossigkeit als Höchstmaß bereits grundsätzlich geregelt.

Die Stadt möchte die Haustypen im Wohngebiet ordnen, um ein Ortsbild mit angemessener Qualität zu erreichen.

Gebäudetypen

Gestaltung



Im Eigenheimsektor werden zurzeit folgende Gebäudetypen nachgefragt.

- „klassisches“ Eigenheim mit steil geneigtem und ausgebautem Dach,
- Bungalowtyp mit flach geneigtem nicht ausgebautem Dach, eingeschossig
- Eigenheim im „mediterranen Stil“ mit flach geneigtem Dach mit bis zu zwei Normalgeschossen.

Die Gebäude unterscheiden sich also in den Gesamthöhen und den Dachneigungen bzw. den Traufhöhen.

Mit der Kombination aus jeweils zwei Festsetzungen (z. B. der Trauf- und der Gesamthöhe) und dem Bestimmen von Mindestwerten lassen sich die Gebäudetypen beschreiben.

Dabei wird von folgenden Dimensionen ausgegangen.

Gebäudetyp	Geschossigkeit	TH	OK	Dachneigung
„Bungalow“	eingeschossig	3,5m	6,5m	bis 30°
„Klassisch“	zweigeschossig	min. 4,0m/max. 4,5m	10,0m	40-50°
„Mediterran“	zweigeschossig	min. 6,0m	10,0m	bis 30°

Die Abgrenzung der Zonen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinien, die „Knötchenlinien“ bzw. ein eigens entwickeltes Planzeichen und Bezeichnung der Flächen mit A, B, C,

In den Übergangsbereichen zwischen den für die einzelnen Typen „reservierten“ Teilbereichen soll eine hinreichende Flexibilität erreicht werden. Die Abgrenzung soll nicht

Flexibilität

starr sein, um auf die Nachfrage reagieren zu können.

Um das zu erreichen, werden in den Übergangszonen die Untergrenzen weggelassen, so dass hier eine Wahl zwischen zwei Gebäudetypen besteht.

Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind folgende Parameter einzuhalten: Dachneigung maximal 30°.

**Festsetzung
Gebäudetypen**

Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind folgende Parameter einzuhalten: Traufhöhe von 4,0 bis 4,5m und Dachneigung 40° bis 50°.

Innerhalb der mit C gekennzeichneten Fläche sind folgende Parameter einzuhalten: Traufhöhe mindestens 6,0m und Dachneigung maximal 30°.

Innerhalb der mit A-B gekennzeichneten Fläche sind folgende Parameter einzuhalten: Traufhöhe bis 4,5m Dachneigung bis 50°.

Innerhalb der mit A-C gekennzeichneten Fläche sind folgende Parameter einzuhalten: Traufhöhe bis 6,0m und Dachneigung maximal 30°.

Zu Ermittlung der zulässigen Höhe ist ein Höhenbezug erforderlich. Es wird die durchschnittliche Geländehöhe herangezogen, die im Gebiet nahezu einheitlich ist.

Höhenbezug

Für die festgesetzten Höhen gilt einheitlich die Höhe von 68,5m (DHHN 92) als Höhenbezug.

**Festsetzung
Höhenbezug**

Die Höhenbestimmungen reichen allein nicht, um die Gebäudetypen klar zu definieren. Um „Manipulationen“ mit Mansarddächern auszuschließen, werden im Plangebiet nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer bzw. Zeltdächer zugelassen. Im Bereich der „Mediterranen“ sollen auch Pult- bzw. Flachdächer zugelassen werden.

Dachform

Die Dachform ist für das Erscheinungsbild der Siedlung von großer Bedeutung. Deshalb wird eine einfache zurückhaltende Gestaltung der Dächer angestrebt. Das Leitbild orientiert sich an der typischen Siedlungsbebauung der weiteren Umgebung.

Innerhalb der Baufelder 1, 2.1 und 3 sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. Innerhalb der mit C bzw. A-C gekennzeichneten Flächen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

**Festsetzung
Dachform**

In Anlehnung an die umgebungstypische Bebauung wird im Wohngebiet die Abgrenzung der Wohngrundstücke vom Straßenraum durch Einfriedungen vorgeschrieben. Das schafft bei der zu erwartenden gestalterischen Vielfalt der Grundstücksbebauung Ruhe im Erscheinungsbild.

Einfriedungen

Die Einfriedungen sollen als offene Zäune oder als Hecke ausgebildet werden.

Die Wohngrundstücke sind zum Straßenraum hin vollständig einzufrieden. Die Höhe der Einfriedung darf 90cm nicht unter- und 120cm nicht überschreiten. Maßgeblich ist die durchschnittliche Höhe der Fahrbahn in der Grundstücksmitte.

**Festsetzung
Einfriedungen**

4.8 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen

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

**nachrichtliche
Übernahmen**

CEF-Maßnahmen

Auf die laut Artenschutzbeitrag u. U. erforderlichen CEF-Maßnahmen wird im B-Plan nachrichtlich hingewiesen.

Ein drohender Verstoß gegen die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ist bei einer Erforderlichkeit durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) abzuwenden.

Dazu sind der erforderliche Untersuchungsbedarf und die u. U. notwendigen Maßnahmen rechtzeitig mit der uNB abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen.

Baumschutzsatzung

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren nachrichtlichen Übernahmen erforderlich.

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

Kennzeichnungen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Kennzeichnungen erforderlich.

Anhang

Rechtsgrundlagen (Auszug)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus vom 28.010.2009.

Information der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist in Form einer Informationsveranstaltung am 16.06.2011 durchgeführt worden.

Information der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden, Träger Öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 01.07.2011 und Fristsetzung zum 08.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung Juni 2011 aufgefordert worden.

Pflanzliste

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Birke), Corylus colurna (Baum-Hasel), Pinus silvestris (Gemeine Kiefer), Populus alba (Silber-Pappel), Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche), Quercus cerris (Zerr-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Salix alba (Silber-Weide), Sorbus aria (Mehlbeere), **Bäume**

Amelanchier ovalis (Gewönl. Felsenbirne), Berberis vulgaris (Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cytisus scoparius (Besen-Ginster), Frangula alnus (Faulbaum), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Juniperus communis (Gemeiner Wacholder), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa glauca (Hecht-Rose), Salix caprea (Sal-Weide), **Sträucher**

„Cottbuser Liste“ der zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente (Auszug)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus

Übersicht zulässige Nutzungen im WA-Gebiet

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

Nutzung	BauNVO §4		Baufeld 1			Baufeld 2.1 und 2.2			Baufeld 3			Baufeld 4		
	z	a	z	a	u	z	a	u	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		x			x			x					x
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche	x			x		x			x					x
Anlagen sportliche Zwecke	x				x		x				x			x
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x			x		x			x					x
nicht störende Handwerksbetriebe	x			x		x			x					x
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x		x		x			x					x
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x		x		x			x					x
Anlagen für Verwaltungen		x			x			x	x					x
Gartenbaubetriebe		x			x			x			x			x
Tankstellen		x			x			x			x			x
der Versorgung des Gebietes dienende Läden <u>ohne</u> zentrenrelevantes Sortiment	x				x			x			x			x
der Versorgung des Gebietes dienende Läden <u>mit</u> nahversorgungsrelevantem Sortiment	x				x			x			x	x		

Übersicht zulässige Nutzungen im MI-Gebiet

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt.

Nutzung	BauNVO §6		Baufeld MI 1		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	x		x		
Geschäfts- und Bürogebäude	x		x		
Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit zentrumsrelevantem Sortiment	x		x		
Sonstige Einzelhandelsbetriebe					x
Schank- und Speisewirtschaften	x		x		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	x			x	
sonstige Gewerbebetriebe	x		x		
Anlagen für Verwaltungen	x				x
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	x		x		
Gartenbaubetriebe	x				x
Tankstellen	x				x
Vergnügungsstätten im Sinne von §4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	x				x
Vergnügungsstätten im Sinne von §4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	x				x

Flächenbilanz

Kategorie	Bestand (m ² gerundet)	Planung (m ² gerundet)	Veränderung (m ² gerundet)
Handelsstandort	9765	0	-9765
Wald	4205	0	-4205
Brache / Gewerbe	43900	0	-43900
Wohngebiet	0	45785	45785
Mischgebiet	0	7185	7185
Verkehr	1090	6240	5150
Tech. Versorgung	250	0	-250
Gesamtsumme	59210	59210	0

Versiegelungsbilanz

Baufeld	Gesamtfläche (m ² gerundet)	Bestand		Planung			Veränderung (in m ²)
		davon überbaut (in m ² gerundet)	Überbauungs-grad (in %)	GRZ	GR (in m ²)	Überbauungsgrad (gerundet in %)	
Baufeld 1	19745			0,4	7898		
Baufeld 2.1	2740			0,4	1096		
Baufeld 2.2	12160			0,3	3648		
Baufeld 3	6545			0,4	2618		
Baufeld 4	4595				4250	90%	
Summe WA	45785			0,4	19780		
Baufeld 5	7185			0,6	5030		
Summe MI	7185				5030		
Verkehr	6240				3744		
Gesamtsumme	59210	37636	60%		28554		- 9082

Der Ist-Zustand der überbauten Flächen wurde graphisch ermittelt.
 Die Größen der überbauten Flächen für die Kategorie Verkehr wurden für die Planungsebene geschätzt bzw. auf der Basis der Erschließungsplanung graphisch ermittelt.