

Stadt Cottbus

Bebauungsplan M/5/76 "Sandower Straße / Magazinstraße"

Begründung

Entwurf für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Impressum

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Cottbus
Geschäftsbereich IV - Bauwesen / Fachbereich Stadtentwicklung

Katrin Löwa

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

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

Detlef Rohland
Anja Schlensog
Charlotte Schneider

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

Auftragnehmer:

Herwarth + Holz
Planung und Architektur

Bonnaskenstraße 10
03044 Cottbus
Tel. 0355 - 70 20 99
Fax 0355 - 70 20 98

Carl Herwarth von Bittenfeld
Brigitte Holz

Bearbeitung:
Mike Petersen
Thomas Fenske
Kerstin Thureau

Cottbus, 08.05.2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Bestand	3
2.3.1	Bauliche Struktur und Nutzungen	3
2.3.2	Grün- und Freiflächen	4
2.3.3	Topografie / Boden	4
2.3.4	Verkehr	4
2.3.5	Technische Infrastruktur	5
2.3.6	Eigentumssituation	5
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.4.1	Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4.2	Stadtumbaukonzept	5
2.4.3	Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus-Innenstadt	5
2.4.4	Denkmalschutz	6
2.4.5	Verkehrliche Fachplanung Magazinstraße	6
3.	Planungsziele	6
4.	Umweltbericht	7
5.	Festsetzungen	7
5.1	Allgemeines Wohngebiet	7
5.2	Baulinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Bauweise, Maß der Nutzung	8
5.3	Verkehrsflächen und Stellplätze, Ausschluss von Ein- und Ausfahrten	9
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	9
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
5.6.1	Dächer	9
5.6.2	Fassaden	10
5.6.3	Werbeanlagen	10
6.	Verfahren	10
6.1	Aufstellungsbeschluss	10
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
6.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	11

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Stärkung der innerstädtischen Lagen als Wohnstandorte ist angesichts der schwierigen demografischen Bedingungen (Bevölkerungsabnahme durch Geburtenrückgang sowie klein- und großräumige Abwanderung) ein wichtiges Ziel der Cottbuser Stadtentwicklung. Zur Umsetzung dieses Zieles wurde die Initiative STADTWOHNEN ins Leben gerufen.

Mit der Initiative STADTWOHNEN wird für das Thema 'Wohneigentum in städtischen Lagen' sensibilisiert. Verbunden ist dies mit konkreten Informationen zu Gebäuden und Grundstücken. Der brachliegende, ehemals kleinparzellig bebaute Standort Sandower Straße / Magazinstraße im östlichen Teil der Altstadt ist seit Ende 2004 ein Projekt der Initiative STADTWOHNEN.

Ein Bebauungsplan liegt für das Areal nicht vor. Die Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB ist grundsätzlich gegeben, allerdings wäre damit eine Umsetzung der städtebaulichen Ziele für diesen Bereich nicht gewährleistet. Nach der Rahmenplanung für das Modellstadt-Gebiet ist eine kleinteilige, die Raumkanten zur Sandower Straße und zur Magazinstraße schließende Bebauung mit der Nutzung 'Allgemeines Wohngebiet' vorgesehen. Auch gestalterisch soll sich die künftige Bebauung in den historisch geprägten Bestand einfügen.

Ein Aufstellungsbeschluss für die unbebauten Grundstücke zwischen Sandower Straße und Magazinstraße wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 30.01.2008 gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ('Bebauungsplan der Innenentwicklung') durchgeführt. Die künftig zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m², das gesamte Plangebiet hat eine Fläche von rd. 3.060 m².

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Cottbuser Altstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtmauer. Das Areal zeichnet sich durch seine reizvolle Lage am Fuß des Schlossbergs aus. Über die Parkanlage an seinem Hang erreicht man nach wenigen Minuten die Mühleninsel, damit verbunden das Fuß- und Radwegenetz entlang der Spree. Der Altmarkt als Herz der Altstadt, das Rathaus, die Stadthalle als zentraler Veranstaltungsort und die Spremberger Straße als wichtigste Einkaufs- und Bummelmeile der Innenstadt, liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Sandower Straße im Norden, die Grenze des Grundstücks Sandower Straße 42 im Südwesten, den Park am Schlossberg im Süden und die Stadtmauer im Osten. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3.060 m². Während der östliche Abschnitt der Magazinstraße vollständig Teil des Plangebietes ist, befindet sich die Sandower Straße nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.3 Bestand

2.3.1 Bauliche Struktur und Nutzungen

Zwischen der östlichen Grenze des Gebäudes Sandower Straße 42 und der Stadtmauer befindet sich heute eine ausgedehnte Brachfläche. Gebäude und andere bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gebäude gegenüber des Plangebietes und im weiteren Verlauf der Sandower Straße Richtung Altstadt haben bis zu vier Vollgeschosse. Das unmittelbar an das Plangebiet grenzende Gebäude Sandower Straße 42 weist einschließlich des Daches drei Vollgeschosse auf. Die an das Plangebiet grenzende Wand hat keine Fenster.

Noch Anfang des 20. Jahrhunderts prägte eine geschlossene, kleinteilige Bebauung aus dem 18. und 19. Jahrhundert mit zwei- bis viergeschossigen trauf- und giebelständigen Häusern den Bereich, vergleichbar mit den Bestandsgebäuden im Südwesten Sandower Straße 42 bis Gerichtsplatz 1 sowie im nördlichen Gegenüber (hier z.T. durch Neubauten ergänzt).

Im Süden prägt die Silhouette des Schlossbergs mit dem Landgericht und dem Schlossturm das Bild. Die Stadtmauer begrenzt im Osten das Gebiet und verweist auf die besondere Lage des Gebietes am östlichen Eingang in die Altstadt.

2.3.2 Grün- und Freiflächen

Auf der Brachfläche befindet sich keine nennenswerte Vegetation. Im nördlichen Teil unmittelbar an der Stadtmauer stehen drei Laubbäume. Die Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des Baumbestandes im Plangebiet richtet sich nach der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus vom 26.03.2003.

Erhaltenswerte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insbesondere entlang der Sandower Straße hat sich niedrige Spontanvegetation gebildet.

Unmittelbar südlich und östlich des Plangebiets grenzt das umfangreiche Areal der Freiflächen des Schlossbergs an. Im Osten liegt ein Teil dieser Grünanlage innerhalb des Plangebiets; hier befinden sich Rasenbeete mit kleineren Büschen und einem Laubbaum am nördlichen Kopf der Stadtmauer.

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

Die Geländeoberfläche liegt bei etwa 74 bis 76 m über NHN. Das Gelände weist ein topografisches Südwest-Nordost-Gefälle auf (ca. 2 m im Bereich der Magazinstraße, ca. 1,50 bis 1,70 m im Bereich der Sandower Straße).

Erkenntnisse über Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe im Plangebiet liegen nicht vor.

2.3.4 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist durch den motorisierten Individualverkehr über die angrenzenden öffentlichen Straßen Sandower Straße und Magazinstraße zu erreichen. Die Magazinstraße ist nur bis zum Gebäude Magazinstraße 28 ausgebaut, eine Fortführung in Richtung Osten mit Anschluss an die Sandower Straße ist derzeit nicht vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Unmittelbar nördlich des Plangebiets in der Sandower Straße verläuft die Tramlinie 3 sowie mehrere Buslinien. Die nächste Haltestelle 'Sandower Brücke' befindet sich rd. 30 m östlich des Plangebiets.

Fußgänger- und Fahrradverkehr

Die Sandower Straße ist mit Hochbord-Bürgersteigen versehen. Im Osten und Südosten schließen Fußwege der Parkanlage am Schlossberg an. Der Radverkehr wird auf der Straße geführt.

Ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum der Sandower Straße ist das Parken aufgrund der Straßenbahnführung nicht zulässig. Um eine illegale Beparkung der Brachfläche zu verhindern, wurden an den Zufahrten Absperrpfosten gesetzt.

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. Das Plangebiet liegt im Gemeindegebietsteil I der Satzung. Hier ist gemäß § 3 die Herstellung von Stellplätzen auf die ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze eingeschränkt. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der in der Anlage 3 der Stellplatzsatzung für die jeweilige Nutzungsart festgesetzten Anzahl von Stellplätzen pro Bemessungseinheit. Im Gemeindegebietsteil I ist die danach ermittelte Anzahl Stellplätze mit dem Faktor 0,5 zu multiplizieren. Dies bedeutet beispielsweise, dass pro Wohneinheit mit weniger als 100 m² Nutzfläche 0,5 Stellplätze, pro Wohneinheit mit mehr als 100 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zulässig respektive erforderlich ist.

2.3.5 Technische Infrastruktur

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet sind alle relevanten, zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung insbesondere mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation auch für die im Plangebiet möglichen Nutzungen gesichert ist. Innerhalb der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen des Planungsgebietes befinden sich keine Leitungen.

2.3.6 Eigentumssituation

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Cottbus.

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 gemischte Baufläche dar. Im östlichen Teil ist eine öffentliche Parkanlage dargestellt. In der Sandower Straße ist – außerhalb des Plangebietes – die Trasse der Straßenbahn nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird die Grundkonzeption eines Mischgebietes im Altstadtbereich nicht in Frage gestellt.

2.4.2 Stadtumbaukonzept

Die Förderung der Wohnnutzung und Eigentumsbildung im Innenstadtbereich ist ein wichtiger Baustein des Stadtumbaukonzeptes. Mit der aktiven Akquirierung und Vermarktung von adäquaten Wohngebäuden und Wohngrundstücken sowie Beratungs- und Unterstützungsleistungen für Interessenten im Rahmen der Initiative STADTWOHNEN wird dieses Ziel unterstützt. Die Entwicklung des Standortes an der Sandower Straße ist ein wichtiges Projekt im Rahmen des Stadtumbaus. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Aufwertungs- und Umbaugebiet.

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 Fassung der fünften Fortschreibung von 2007 vor.

Gemäß Rahmenplanung für das Modellstadt-Gebiet ist im Plangebiet eine kleinteilige Bebauung vorgesehen, die die Raumkante zur Sandower Straße schließt und zur Magazinstraße eine Variabilität in der Gebäudetiefe eröffnet. Als Nutzung ist ein 'Allgemeines Wohngebiet' vorgesehen.

2.4.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalschutzgebietes Altstadt (Denkmal mit Gebietscharakter). Der angrenzende Park am Schlossberg und der Bereich rund um die Stadtmauer sind Teile des Denkmals mit Gebietscharakter 'Wallanlagen / Stadtbefestigung'.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Stadt Cottbus kann innerhalb des gesamten Plangebiets das Vorkommen von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Bereits in den Jahren 2005 und 2006 wurde für den überwiegenden Teil des Plangebiets archäologische Voruntersuchungen bis in eine Tiefe von 1,5 m durchgeführt. Insgesamt wurden 265 Befunde dokumentiert. Die ältesten Funde waren drei steinzeitliche Feuersteinartefakte, eine Scherbe aus der 2. Hälfte des 3. Jahrtausends v. Chr. und eine spätgermanische Scherbe aus dem 3./4. Jahrhundert nach Chr.

Bei künftigen Bauarbeiten sind unabhängig davon die Vorschriften über die Behandlung von Bodenfunden im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) zu beachten. Werden während der Bauarbeiten Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt, entdeckt, ist dieses unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Bergung und Dokumentation des Fundes kann zu Verzögerungen im Bauablauf führen.

2.4.5 Verkehrliche Fachplanung Magazinstraße

Für die Magazinstraße liegt eine im Auftrag des Tief- und Straßentiefbauamtes erarbeitete Vor-entwurfsplanung vor, die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt.

3. Planungsziele

Das Plangebiet soll insgesamt zu einem qualitativ hochwertigen Wohnstandort weiterentwickelt werden, hier sollen vorzugsweise Stadthäuser im Wohnungseigentum entstehen, aber auch andere Formen des innerstädtischen Wohnens sowie Mischformen, wie 'Wohnen und Arbeiten unter einem Dach' sind denkbar. Für den Standort wurden erhebliche Vorleistungen u.a. für eine Baugrundbegutachtung und für archäologische Voruntersuchungen erbracht, um eine zügige Entwicklung zu befördern. Die Flächen wurden durch Abbruch und Beräumung bereits für eine Bebauung vorbereitet.

Wesentliche Standortvorteile für eine Entwicklung des Wohnens sind

- die insgesamt ruhige Wohnlage,
- die Nähe zu den Haupteinkaufsbereichen der Innenstadt,
- die unmittelbare Nähe zu attraktiven Grünanlagen und zum Landschaftsraum von Spree und Mühlgraben,
- die gute verkehrliche Anbindung sowohl im Individual- als auch im öffentlichen Verkehr
- das Alleinstellungsmerkmal einer besonders exponierten Lage (u.a. Ort der Erstbesiedelung von Cottbus, besonderer gekrümmter Straßenverlauf am Fuß des Schlossbergs, Übergang vom Stadt- zum Landschaftsraum).

Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist es, im Rahmen der Entwicklung des Standortes Sandower Straße / Magazinstraße aufgrund der städtebaulich hochwertigen Situation eine möglichst hohe bauliche Qualität bei der Umsetzung zu sichern, die der der ehemals vorhandenen

Bebauung im Plangebiet entspricht. Die gestalterischen Zielsetzungen des Bebauungsplan orientieren sich an folgenden grundlegenden Zielen:

- Der Standort ist aufgrund seiner Lage in der Altstadt, am Fuß des Schlossberges sowie der einmaligen städtebaulichen Figur in besonderem Maße 'privilegiert'. Die Neubauten am Standort sollten sowohl individuell als auch im Ensemble diesem Anspruch gerecht werden. Die städtebauliche Einfügung des Vorhabens sollte sowohl aus Richtung des ehemaligen Sandower Tors (östliche Eingangssituation der Altstadt), aus Richtung des Oberkirchplatzes sowie vom Schlossberg (Dachaufsicht) gewährleistet sein.
- Am Standort 'Sandower Straße / Magazinstraße' wird eine Neubebauung in Anlehnung an die historische Gebäudestruktur im Umfeld (insbesondere Sandower Straße 42 - 49 sowie Sandower Straße 6 - 16) angestrebt.
- Über eine möglichst kleinteilige Parzellierung mit jeweils individueller Bebauung soll eine hohe bauliche Vielfalt erreicht werden. Auch bei gleichzeitiger Entwicklung mehrerer benachbarter Parzellen durch einen Investor wird ein individuelles Erscheinungsbild der Gebäude auf den jeweiligen Parzellen angestrebt. Eine erkennbare Abwechslung unterschiedlicher Parzellenbreiten in Anlehnung an den historischen Bestand ist erwünscht, zugleich sollten extreme Unterschiede vermieden werden.
- Zur Sandower Straße soll eine geschlossene, den historischen Straßenverlauf interpretierende Bauflucht entstehen; zur Südseite (Schlossberg) ist in bestimmten Grenzen ein differenzierteres Erscheinungsbild möglich.

Ein im Vorfeld der Bebauungsplan-Erarbeitung gebildetes Expertengremium aus Mitarbeitern der Stadtverwaltung und externen Fachleuten formulierte Empfehlungen zu geeigneten gestalterischen Regelungen für die Bebauung auf dem Standort. Diese sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

4. Umweltbericht

Nach § 13 a Abs. 4 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird bei Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird darauf hingewiesen.

5. Festsetzungen

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Planungsziele wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind hier auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine Gliederung des Wohngebietes ist nicht erforderlich. Da allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und die o.g. Nutzungen vorwiegend im 1. Vollgeschoss angeordnet sind, besteht keine Notwendigkeit, die Planungsziele durch differenziertere Nutzungen zu sichern.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sodass eine darüber hinaus gehende Nutzungsmischung in begrenztem Umfang möglich ist, soweit die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Eine Einschränkung des Nutzungsumfanges der in diesem Kontext 'kritischen' Nutzungen (Gartenbaubetriebe oder Tankstellen) ist nicht erforderlich, da diese an diesem Standort ohnehin nur ausnahmsweise nicht zulässig sind. Aufgrund der Größe des Baugebietes ist das Plangebiet

zudem unattraktiv für diese Nutzungen. Eine Regelung, dass diese Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können, ist insofern nicht erforderlich.

5.2 Baulinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Bauweise, Maß der Nutzung

Entlang der Sandower Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um sicherzustellen, dass hier durch eine Bebauung unmittelbar an der Grundstücksgrenze ein geschlossener Raumeindruck realisiert wird. Die Gebäudetiefe beträgt maximal 12 m. An der nordöstlichen Stirnseite des Baugebietes wird – adäquat zu den Bebauungen an der Ecke Sandower Straße / Münzstraße und an der Ecke Sandower Straße / Gerichtsplatz / Magazinstraße – ebenfalls eine geschlossene Bebauung gesichert, wobei zur Magazinstraße durch Festsetzung einer Baugrenze ein gewisser Spielraum besteht.

Zwischen dem Bestandsgebäude Sandower Straße 42 und der neuen Bebauung verbleibt an der Sandower Straße ein Abstand von drei Metern, der sich zur Magazinstraße auf zehn Meter erweitert. Hiermit wird ein Blick von der Sandower Straße auf den Schlossbergs ermöglicht und Raum für eine Durchwegung geschaffen. Aufgrund der geringen Abstände zwischen den Gebäuden sind die angrenzenden Wände aus Gründen des Brandschutzes als Brandwände auszubilden.

Entsprechend der Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebietes wird eine Gebäudehöhe von drei bis vier Geschossen festgesetzt. Unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung in der Sandower Straße sind Gebäude mit drei Vollgeschossen zu errichten. Dies gilt in einem Abschnitt von rd. 30 m Länge, gemessen von der seitlichen Außenwand des Bestandsgebäudes Sandower Straße 42. Aufgrund des topografischen Südwest-Nordost-Gefälles (fast 2 m im Bereich der Magazinstraße, ca. 1,50 bis 1,70 m im Bereich der Sandower Straße) sind im folgenden Abschnitt mindestens drei Vollgeschosse, höchstens vier Vollgeschosse zu realisieren. Den Abschluss der Bebauung bilden Gebäude mit vier Vollgeschossen. Die einzelnen Abschnitte werden durch Baugrenzen voneinander abgegrenzt.

Das oberste Vollgeschoss der jeweiligen Gebäude ist, damit sich die künftigen Gebäude in das vorhandene Umfeld einfügen, als Dachgeschoss mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° auszubilden. Auch wenn das Dachgeschoss ggf. auf weniger als 2/3 der Fläche eine Höhe von mehr als 2,3 m hat, ist auch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung.

Für eine Teilfläche an der Magazinstraße wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die hier zulässigen eingeschossigen Gebäude an die nordöstliche seitliche Grundstücksgrenze zu bauen. Fenster sind in der Wand, die an der Grundstücksgrenze zu errichten ist, nicht zulässig. Zur gegenüber liegenden Nachbargrenze ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Dieser so an der Magazinstraße entstehende Zwischenraum bis zur Nachbargrenze ist entlang der Baugrenze zur Magazinstraße durch eine geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante (vorhandenes natürliches Gelände) zu schließen. Hierdurch soll auf Erdgeschossniveau ein geschlossener Raumeindruck erzielt werden. Durchfahrten oder Durchgänge innerhalb der Einfriedung sind zulässig.

Aufgrund der bereits hohen Überbaumöglichkeit werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen nicht zugelassen. Eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten und Wegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Anhaltspunkte, dass aufgrund der Bebauungsdichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind, liegen nicht vor.

Entsprechend der stadträumlichen Lage wird eine hohe Verdichtung ermöglicht, die die Obergrenzen gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete überschreitet. Die Obergrenzen liegen bei einer GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Im

Plangebiet ergibt sich bezogen auf das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl von rd. 0,7 und eine Geschossflächenzahl von rd. 2,5. Hierbei noch nicht berücksichtigt sind die in der abweichenden Bauweise zulässigen Gebäude. Ihr Umfang ist abhängig von der künftigen Grundstücksstruktur.

Die Überschreitung ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Öffentliche Belange, die der Überschreitung entgegen stehen, liegen nicht vor.

5.3 Verkehrsflächen und Stellplätze, Ausschluss von Ein- und Ausfahrten

Die Magazinstraße wird in den verkehrlich künftig erforderlichen Abmessungen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie erhält den Charakter einer Anliegerstraße.

Um eine Durchwegung zwischen der Sandower Straße und der Magazinstraße zu ermöglichen, wird zwischen dem Bestandsgebäude Sandower Straße 42 und der Neubebauung eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Auf dieser Fläche sind auch weitere Nutzungen, z.B. die Außenterrasse eines Cafés anzuordnen, die zu einer Belebung des Bereiches beitragen, vorstellbar, soweit die Fußgängerverbindung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die erforderlichen bzw. zulässigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus nachzuweisen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung und Abrundung der Grünanlage an der Stadtmauer wird östlich der Magazinstraße eine öffentliche Parkanlage festgesetzt.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Dächer

Entlang der Sandower Straße ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad begrenzt sind. Ziel der Festsetzung ist es, dass das oberste Vollgeschoss entsprechend dem historischen Kontext als Satteldach ausgebildet wird. Hierbei kann – mit Ausnahme des Baugrundstückes an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – offen bleiben, ob eine Realisierung in traufständiger oder giebelständiger Lage erfolgt. Das an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässige Gebäude ist giebelständig zur Sandower Straße zu errichten. Hierdurch wird vermieden, dass ein massiver Giebel das Erscheinungsbild der Durchwegung beeinträchtigt. Gleichzeitig erfüllt die Traufe entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine gestalterische Leitfunktion zur Begrenzung der Verkehrsfläche.

Zur Bewahrung einer möglichst geschlossen erscheinenden Dachfläche sind Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen auf Dachflächen nur in begrenztem Umfang zulässig. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass die entsprechenden Bauteile zu einer Aufwertung der Wohnqualität führen. Daher sind die genannten Bauteile zur Sandower Straße zulässig, wenn sie in der Summe nicht mehr als maximal 40 % der Dachfläche einnehmen. Zur Magazinstraße, die einen geringeren öffentlichen Charakter hat und aufgrund der

Südausrichtung geeigneter für entsprechende Nutzungen ist, kann der entsprechende Flächenanteil bis zu 60 % betragen.

5.6.2 Fassaden

Die Fläche der Öffnungen (Fenster und Türen) der zur Sandower Straße ausgerichteten Fassaden darf insgesamt je Vollgeschoss 50 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass dem Umfeld entsprechende städtische 'Lochfassaden' ausgebildet werden. Hinsichtlich der Öffnungsanteile zur Magazinstraße wird zugunsten der Ermöglichung eines hohen Wohnwertes (Südseite) keine Einschränkung vorgenommen. Gleichwohl wird für alle Fassaden verspiegeltes Glas ausgeschlossen.

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Für das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind auch andere Materialien zulässig, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Dieses ermöglicht es dem Bauherren, das 1. Vollgeschoss z.B. aufgrund einer abweichenden Nutzung, anders als die Fassaden der anderen Vollgeschosse zu gestalten. Die Zulässigkeit anderer Materialien entspricht dem historischen Bestand. Weitere Einschränkungen bzw. Festlegungen (Materialbestimmung etc.) werden zugunsten der Vermeidung einer Überreglementierung nicht getroffen.

Zur Vermeidung von für die Cottbusser Innenstadt untypischen überhohen Sockeln bzw. Kellergeschossen wird die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss oder Höhe der Rohfundamentplatte nicht unterkellerten Gebäude auf eine Höhe von maximal 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche begrenzt.

5.6.3 Werbeanlagen

Hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Werbeanlagen ergibt sich eine Beschränkung bereits aus der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, in dem Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Ergänzend wird geregelt, dass die zulässigen Werbeanlagen darüber hinaus nur im 1. Vollgeschoss (= Erdgeschoss) angebracht werden dürfen und dass störende Lichtwerbung (Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht) zum Schutz der Wohnnutzung unzulässig ist.

6. Verfahren

6.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat auf ihrer 44. Tagung am 30. Januar 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Sandower Straße / Magazinstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Cottbus Nr. 4 vom 19. April 2008 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die künftig zulässige Grundstücksfläche liegt deutlich unter der Grenze von 20.000 m².

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 fand im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 29. April 2008 statt. Durch die anwesenden Bürger/innen wurden keine planungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 1.1 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude an der nordöstlichen seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Fenster sind in der Wand, die an der Grundstücksgrenze zu errichten ist, nicht zulässig. Zur gegenüber liegenden Nachbargrenze ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
Der an der Magazinstraße entstehende Zwischenraum bis zur Nachbargrenze ist entlang der Baugrenze zur Magazinstraße durch eine geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante (vorhandenes natürliches Gelände) zu schließen. Durchfahrten oder Durchgänge innerhalb der Einfriedung sind zulässig.
- 1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig.
- 1.3 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Bauordnungsrechtliche Regelungen

1. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich mit geschlossener Bauweise ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad begrenzt sind.
2. Zur Sandower Straße sind Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Solaranlagen auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie in der Summe maximal 40 % der Dachfläche einnehmen. Zur Magazinstraße kann der entsprechende Flächenanteil bis zu 60 % betragen.
3. Das im Allgemeinen Wohngebiet liegende Hauptgebäude, das unmittelbar an der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt, ist zur Sandower Straße giebelständig anzuordnen.
4. Die Fläche der Öffnungen (Fenster und Türen) der zur Sandower Straße ausgerichteten Fassaden darf insgesamt je Vollgeschoss 50 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
5. Die Verwendung von verspiegelter Glas ist nicht zulässig.
6. Die Fassaden der Gebäude und die Einfriedungen an der Magazinstraße sind als Putzfassaden auszuführen. Dies gilt nicht für das 1. Vollgeschoss.
7. Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss oder die Rohfundamentplatte nicht unterkellerten Gebäude darf höchstens 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
8. Die Farbe der Einfriedungen an der Magazinstraße muss der Farbgebung des Hauptgebäudes entsprechen.
9. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.