

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

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Impressum

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Cottbus

Geschäftsbereich IV - Bauwesen / Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67

03044 Cottbus

Tel. 0355 - 612 41 15

Fax 0355 - 612 41 03

Dr. Sabine Kühne

Katrin Löwa

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK)

Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Cottbus

Ostrower Straße 15

03046 Cottbus

Tel. 0355 - 78 00 20

Fax 0355 - 79 04 92

Detlef Rohland

Anja Schlensog

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, Oktober 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	6
2.4.3	Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus	6
2.4.4	Denkmalschutz	6
2.4.5	Verkehrliche Fachplanung Magazinstraße	6
3.	Planungsziele	7
4.	Umweltbericht / Umweltbelange	8
5.	Festsetzungen	8
5.1	Allgemeines Wohngebiet	8
5.2	Baulinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Bauweise, Maß der Nutzung	9
5.3	Verkehrsflächen und Stellplätze, Ausschluss von Ein- und Ausfahrten	11
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	11
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
5.6.1	Dächer	11
5.6.2	Fassaden	11
5.6.3	Werbeanlagen	12
6.	Verfahren	12
6.1	Aufstellungsbeschluss	12
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12
6.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	13
6.4	Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung	13
6.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13
6.6	Öffentlichkeitsbeteiligung	14
6.7	Weiteres Verfahren	15
7.	Rechtsgrundlagen	16

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. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

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 (Linde, Holunderbaum, Ulme). 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. In einem, schmalen Streifen unmittelbar 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 Staudenflächen und Ziersträucher.

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.

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der 'Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

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.

Auf dem Flurstück 181 befinden sich gegenwärtig Fahrleitungsmasten der Straßenbahn. Es ist vorgesehen, im Zuge der Neugestaltung des Gehweges an der Sandower Straße sowohl die

Licht-, als auch die Fahrleitungsmasten umzusetzen. Die Eintragung von Dienstbarkeiten oder anderweitige Sicherungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

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 illegales Parken auf der Brachfläche zu verhindern, wurden an den Zufahrten Absperrpfeile 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. Die Ver- und Entsorgung der im Plangebiet möglichen Nutzungen mit Wasser, Strom, Fernwärme und Telekommunikation ist gesichert.

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Cottbus. Bei Neubauten muss ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung erfolgen. Die Stadtwerke Cottbus GmbH beabsichtigt, die Versorgung über die Magazinstraße sicherzustellen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus Richtung Magazinstraße. Die hier vorhandene Leitung soll im Zuge der Straßenbaumaßnahme erneuert werden. Der Versorgungsdruck im Baubereich beträgt minimal 3,4 bar und maximal 4,15 bar. Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt ebenfalls über die Magazinstraße.

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 Sanierungsgebietes 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). In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich eine Reihe von Denkmalen, für die der Umgebungsschutz zu beachten ist. Hierbei handelt es sich um die Wohngebäude Sandower Straße 13, 17, 42, die Magazinstraße 28. Der angrenzende Park am Schlossberg und der Bereich rund um die Stadtmauer sind Teile des Denkmals mit Gebietscharakter 'Wallanlagen / Stadtbefestigung'. Unter Denkmalschutz stehen auch der Gerichtsturm und das Gebäude des Landgerichtes.

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 wurden 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. Gegebenenfalls müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist. Hierbei kann sich die Notwendigkeit flächiger bauvorbereitender archäologischer Grabungen ergeben, die mit finanziellen Aufwendungen verbunden sind.

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 Vorentwurfsplanung vor, die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt. In Verlängerung des vorhandenen Abschnittes wird die Magazinstraße bis zur Sandower Straße erweitert. Die Einmün-

dung der Magazinstraße in die Sandower Straße wird an die vorhandene Situation angepasst. Eine Veränderung der Straßenverkehrsfläche gegenüber dem Bestand ist in diesem Bereich nicht geplant.

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

Die Wiederbebauung sollte in einer zeitgemäßen Architektursprache im respektierenden Kontext zur bauhistorischen Umgebung geplant werden. Die Homogenität des Standortes sollte mit Individualität der Einzelhäuser gepaart werden.

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 gestal-

terischen Regelungen für die Bebauung auf dem Standort. Diese sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

4. Umweltbericht / Umweltbelange

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

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie der Baumbestand (vgl. Kapitel 2.3.2) sind in die Abwägung eingegangen. Mit Ausnahme der durch den Bebauungsplan zulässigen Bodenversiegelung und der Veränderung des Landschafts-/Stadtbildes erfolgen keine weiteren erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Eingriff in den Boden, der durch die Bebauung erfolgt, kann nicht vermieden werden, da es das städtebauliche Ziel ist, hier eine urbane Bebauung zu ermöglichen. Das Ortsbild wird durch die Bebauung der Brachfläche deutlich aufgewertet. Die öffentliche Grünfläche an der Stadtmauer wird durch zeichnerische Festsetzung gesichert. Im Bereich der künftigen Magazinstraße sind geringfügige Anpassungen der angrenzenden Grünanlage Schlossberg erforderlich.

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

Aufgrund der Bestandssituation, die im künftigen Baugebiet kaum Vegetation aufweist, und der Tatsache, dass die vorhandene öffentliche Grünfläche erhalten wird, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

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 Nutzungsumfangs der in diesem Kontext 'kritischen' Nutzungen (Gartenbaubetriebe oder Tankstellen) ist nicht erforderlich, da diese an diesem Standort ohnehin nur ausnahmsweise 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.

In den aktuellen Lärmkarten für die Stadt Cottbus wurde die Sandower Straße nicht berücksichtigt, da die Verkehrsbelastung unter 8.000 Fahrzeugen/Tag liegt. Die Pkw-Belastung bewegt sich insofern in einem Bereich, der keine erhebliche Belastung erwarten lässt, zumal Außenwohnbereiche bzw. private Freiflächen nicht zur Sandower Straße orientiert sind. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Belastungen (Individualverkehr, Straßenbahn) und aufgrund bestehender Vorschriften (DIN 4109, Energieeinsparverordnung) kann jedoch davon ausgegangen

werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, sodass kein Erfordernis für besondere Festsetzungen im Bebauungsplan besteht.

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 Schlossberg 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 gegenüberliegenden Nachbargrenze ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 3,5 m über Gelände begrenzt. Dieses ist erforderlich, um die Auswirkungen auf die jeweilige Nachbarbebauung abschließend und sicher beurteilen zu können. Ohne Angabe einer Gebäudeoberkante bestünde die Gefahr, dass auch überhohe Vollgeschosse und damit deutlich höhere Gebäude realisiert werden. Dieses soll jedoch im Hinblick auf die enge Bebauung vermieden werden.

Dieser 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.

Die Größe der zulässigen Grundfläche ergibt sich aus der durch Baulinien und Baugrenzen sowie der Festsetzung der Bauweise vorgenommenen Baukörperausweisung, sodass sich eine zahlenmäßige Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der Grundfläche erübrigt. Dieses wird durch eine textliche Festsetzung klargestellt.

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.

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 Baugebiet 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.

Damit werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO, die bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 1,2 liegen, überschritten. Die Überschreitung ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele im historischen Zentrum umzusetzen. Insbesondere die räumliche Schließung des Straßenraums an der Sandower Straße und eine räumliche Begrenzung des Straßenraums der Magazinstraße erfordern diesen Überbauungsgrad. Darüber hinaus ist bedingt durch die Grundstückstiefe, die aufgrund der öffentlichen Straßen nicht verändert werden kann, der hohe Überbauungsgrad erforderlich. Die zulässige Höhe der Bebauung ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel, Gebäudehöhen zu ermöglichen, die sich an der Bebauung im Umfeld orientieren. Im Zusammenwirken mit dem Überbauungsgrad ist daher eine Überschreitung der Obergrenze der Geschossfläche erforderlich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Unmittelbar an die Magazinstraße grenzt der Schlossberg, eine öffentliche Parkanlage, an. Eine Bebauung ist hier nicht möglich. Durch diesen Umstand wird die Verdichtung im Plangebiet ausgeglichen.

Durch den Bebauungsplan werden aufgrund der Nutzung innerstädtischer Flächen bereits negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, denn durch innerstädtische Angebote wird der Zersiedelung entgegen gewirkt. Konkrete Auswirkungen auf die Umwelt im Plangebiet resultieren insbesondere aus der Versiegelung des Plangebietes. Baumbestand und sonstige Vegetation sind im künftigen Baugebiet nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wird vorgeschrieben, dass auf den Baugrundstücken eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist – auch bei Einsatz technischer Rückhaltemaßnahmen – nicht möglich. Wesentliche Auswirkungen auf Kleinklima und Grundwasserneubildung sind mit der Ableitung des Niederschlagswassers über die Kanalisation dennoch nicht verbunden, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von rd. 3.000 m² umfasst. Weitere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt resultieren aus der Bebauungsdichte nicht, da aufgrund der Größe des Plangebietes keine wesentlichen Auswirkungen durch verkehrsbedingte Emissionen, Kleinklima und andere Umweltbelange zu erwarten sind.

Im Plangebiet können etwa 11 (Wohn-)Einheiten entstehen. Auch unter Berücksichtigung möglicher freiberuflicher bzw. kleinerer gewerblicher Nutzungen ist daher nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, das sich auch bei geringerer Nutzungsdichte kaum reduzieren würde. Die Sandower Straße weist ausreichend Kapazitäten auf, um den zusätzlichen motorisierten Verkehr aufzunehmen. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe Haltestellen der Straßenbahn. Die Bedürfnisse des Verkehrs können daher problemlos bewältigt werden.

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 Fußgänger Verbindung 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

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage im Umfeld historischer Bebauung und denkmalgeschützter Gebäude sind an die Fassaden besondere Anforderungen zu stellen. Dieses betrifft insbesondere die Fassadenmaterialien, den Anteil von Fenstern und Türen und die zulässige

Sockelhöhe. Mit den Festsetzungen sollen die Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße Architektur im historischen Kontext definiert werden.

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 der Gebäude und der Einfriedung entlang der Magazinstraße sind – entsprechend der Situation im Umfeld des Plangebietes – als Putzfassaden auszuführen. Für das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) entlang der Sandower Straße sind auch andere Materialien zulässig, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Dieses ermöglicht es dem Bauherren, das an die öffentliche Straße grenzende 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 Cottbuser 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.

Fassadenschmuck und Fassadendekorationen werden nicht ausdrücklich ausgeschlossen, da dieses einen erheblichen Regelungsumfang erfordert und die Gefahr einer Überreglementierung beinhalten würde.

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.

6.4 Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 07.08.2008 mitgeteilt, dass Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der angezeigten Planungsabsicht nicht entgegen stehen, sodass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB von einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung ausgegangen werden kann.

Mit Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale wird einer raumverträglichen Siedlungsweise konsequent Rechnung getragen.

Zugleich wird das Oberzentrum Cottbus hinsichtlich seiner zentralörtlichen Funktionen und als Regionaler Wachstumskern weiter gesichert und gestärkt.

6.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 10. Juli 2008 wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuchs sowie städtische Dienststellen um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen insgesamt 28 schriftliche Stellungnahmen ein. In 19 Stellungnahmen wurden Hinweise gegeben. Diese Hinweise betrafen insbesondere

- mögliche Fehlinterpretationen der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6 (Fassadenmaterialien im Erdgeschoss),
- die Farbgestaltung der Einfriedung an der Magazinstraße, die der des Hauptgebäudes entsprechen muss und damit gebäudebezogen variieren kann,
- die erforderliche Bestimmtheit der Höhe der eingeschossigen Bebauung an der Magazinstraße unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Gebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig sind,
- den Vorschlag einer ausschließlichen Zulässigkeit von kleinteiligen Läden,
- die Notwendigkeit zusätzlicher archäologischer Untersuchungen, sofern Keller zulässig sind,
- den aus dem Denkmalschutzgesetz resultierenden Umgebungsschutz für die im Umfeld vorhandenen Denkmale,
- das Erfordernis von mehr Stellplätzen, als nach der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus zulässig sind,
- naturschutzrechtliche Schutzgebiete (keine Betroffenheit),
- die mögliche Festsetzung der vorhandenen drei Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche,
- die verbindliche Festsetzung eines Baumes innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
- die Berücksichtigung energetischer Aspekte,
- die notwendige Prüfung von Festsetzungen zum passiven Schallschutz,
- den Umgang mit Kampfmitteln, die bei Erdarbeiten gefunden werden.

Die Leitungsbetriebe wiesen auf ihren Leitungsbestand hin, der im Rahmen der Straßenplanung für die Magazinstraße berücksichtigt wird. In diesem Zusammenhang erfolgen auch erforderliche Anpassungen in der Sandower Straße.

Darüber hinaus wurden Hinweise gegeben, die erst im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zum Tragen kommen, z.B. zur Höhe von Baugeräten, zu zulässigen Zeitpunk-

ten für die Beseitigung von Bäumen und Gebüsch und Rahmenbedingungen der Abfallbeseitigung.

Aufgrund der vorgetragenen Hinweise erfolgte eine redaktionelle Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6 zu den Fassadenmaterialien. Sowohl die zur Magazinstraße orientierten Gebäudefassaden, als auch die Einfriedungen müssen in Putz ausgeführt werden. Auf die Vorgabe eines Farbrahmens wird jedoch verzichtet.

Zur Klarstellung wurde in die Planzeichnung im Bereich der abweichenden Bauweise an der Magazinstraße eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 3,5 m ergänzt.

Dem Vorschlag, ausschließlich 'kleinteilige' Läden zuzulassen, konnte aus rechtlichen Gründen nicht gefolgt werden. Aufgrund des begrenzten Stellplatzangebotes und der geplanten Parzellierung ist jedoch davon auszugehen, dass hier keine größeren Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte, die im Plangebiet ermöglicht wird, wurde von einer Abweichung von der Stellplatzsatzung abgesehen.

Die innerhalb der Grünfläche an der Stadtmauer vorhandenen drei Bäume stehen bereits aufgrund der Baumschutzsatzung unter Schutz. Darüber hinaus handelt es sich um eine städtische Fläche, sodass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Entsprechendes gilt für eine Baumpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien, in diesem Fall die Solarenergie, ist unter anderem mit dem Belang der Gestaltung des Ortsbildes in Einklang zu bringen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung liegt, wurde an der Begrenzung der Fläche von Solaranlagen auf den Dächern festgehalten.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurden nicht aufgenommen, da sowohl aufgrund der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), als auch aufgrund der Energieeinsparverordnung bereits ein spürbarer Schallschutz erfolgt und Außenwohnbereiche nicht zur Sandower Straße orientiert sind. Die Anordnung von Lärmschutzwänden ist aus städtebaulichen Gründen ebensowenig möglich, wie ein Abrücken der Bebauung von der Sandower Straße.

Die weiteren bebauungsplanrelevanten Hinweise wurden in die entsprechenden Kapitel der Planbegründung eingearbeitet. Hierzu zählen unter anderem der Hinweis, dass archäologische Untersuchungen erforderlich sind, soweit von der Möglichkeit zur Errichtung von Kellern Gebrauch gemacht wird.

Die übrigen Behörden und Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass sie keine Bedenken haben bzw. das Vorhaben unterstützen. Es wurden Stellungnahmen berücksichtigt, die über die gesetzte Frist hinaus bis zum 08. September 2008 eingingen.

6.6 Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans M/5/76 wurde nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 7 vom 12. Juli 2008, Seite 7, gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 21. Juli bis 22. August 2008 im Technischen Rathaus der Stadt Cottbus öffentlich ausgelegt.

In der Bekanntmachung wurden die Bürger darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ein Antrag unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Es ging eine schriftliche Stellungnahme ein. Darin wurde angeregt,

- ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse einzelne Geschosshöhen festzusetzen,

-
- alternativ ergänzend zur Festsetzung der Vollgeschosse bei der viergeschossigen Bebauung eine Traufhöhe von mindestens 8,4 m und höchstens 10,7 m, bei der dreigeschossigen Bebauung von mindestens 5,6 und höchstens 7,5 m festzusetzen,
 - ergänzend die Firsthöhe der Gebäude festzusetzen.
 - Diese Begrenzungen sollten erfolgen, um eine Verschattung auf der Nordseite der Sandower Straße zu begrenzen und mögliche Sichtbeziehungen von der Sandower Straße zum Schlossberg zu gewährleisten.

Die vorgebrachte Stellungnahme wurde abgewogen, hatte jedoch keine Auswirkungen auf die beabsichtigten Festsetzungen. Die Festsetzung einzelner Geschosshöhen ist aufgrund der fehlenden städtebaulichen Relevanz nicht möglich. Die Festsetzung einer Mindesthöhe erübrigt sich, da die Anzahl der mindestens zu realisierenden Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben ist. Von einer Festsetzung der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe wurde angesehen, da auch ohne eine entsprechende Festsetzung aufgrund der Straßenbreite die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind und eine unzumutbare Beeinträchtigung der gegenüber liegenden Bebauung nicht zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung bestehender Sichtbeziehungen vom Gehweg der Sandower Straße zum Schlossberg ist nicht zu vermeiden, wenn das planerische Ziel einer Bebauung der Brachfläche umgesetzt werden soll.

Außerhalb der genannten Frist gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

6.7 Weiteres Verfahren

- | | |
|------------|--|
| 26.11.2008 | Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung |
| 06.12.2008 | Bekanntmachung im Amtsblatt / In-Kraft-Treten |

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl. I/08, S. 172)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I, S. 686).

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/07, S. 74).

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 verspiegeltem Glas ist nicht zulässig.
6. Die Fassaden der Gebäude sowie die Einfriedungen an der Magazinstraße sind als Putzfassaden auszuführen. Dies gilt nicht für das 1. Vollgeschoss entlang der Sandower Straße.
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.