

Stadt Cottbus



**Erste Änderung
Bebauungsplan Nr. N/32/81
“Schmellwitzer Straße/Mozartstraße“**

Planphase

Satzungsbeschluss

Planfassung

Juli 2017

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	3
2	Rahmenbedingungen	5
3	Planungskonzept	5
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen	7
4.1	Geltungsbereich	8
4.2	Verkehrsflächen	8
4.3	Art der baulichen Nutzung	8
4.4	Maß der Nutzung	9
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.6	Weitere Planungsgegenstände	10
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
4.8	Hinweise	11
	Anhang	12
	Übersicht zulässige Nutzungen	12
	Flächenbilanz Änderungsgebiet	13
	Versieglungsbilanz	13
	Cottbuser	
	Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	14
	Rechtsgrundlagen (Auswahl)	15

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Cottbus hat im Jahre 2012 den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. N/32/81 "Schmellwitzer Straße/Mozartstraße" als Satzung beschlossen.

Das Ziel bestand u. a. darin, den zum damaligen Zeitpunkt noch vorhandenen Nahversorgungs-Einzelhandelsstandort an der Schmellwitzer Straße zu erhalten.

Mittlerweile wurde der Betrieb geschlossen. Der Bau wird zu einem Wohngebäude umgenutzt. Die Folge ist, dass der bestehende für das Handelsunternehmen rückwärtig errichtete Parkplatz nicht mehr benötigt wird.

Es wird nunmehr angestrebt, diesen zurückzubauen und die frei werdende Fläche für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Um das ermöglichen zu können, muss der verbindliche B-Plan für einen Teil seines Geltungsbereiches geändert werden.

Die Änderungen sind nur geringfügig.

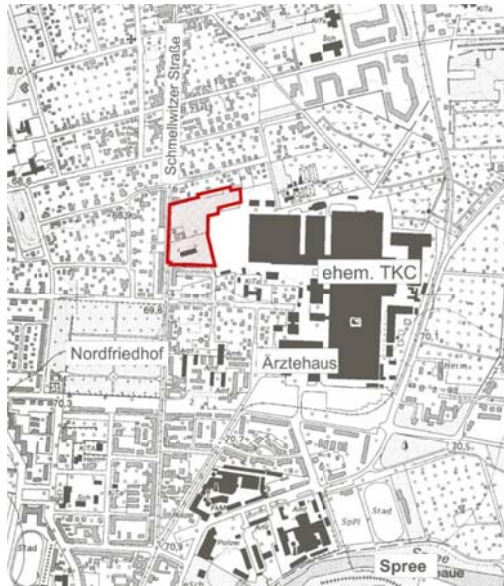
Die Grundzüge der wirksamen Planung werden nicht berührt, da nur Einzelheiten der Planung unter Beibehaltung der Grundkonzeption überarbeitet werden und die Änderung von Flächen im Umfang nur sehr gering, räumlich begrenzt und darüber hinaus nur von geringer Bedeutung sind.

Nachfolgend werden nur die konkreten Änderungen der Begründung, die sich für den Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes ergeben, erläutert. Diese Ausführungen sind deshalb nur im Zusammenhang mit der Begründung zum ursprünglichen B-Plan vollständig.

Die dem B-Plan ursprünglich zugrunde liegenden Ziele, die Nahversorgungslage zu stärken, werden geändert.

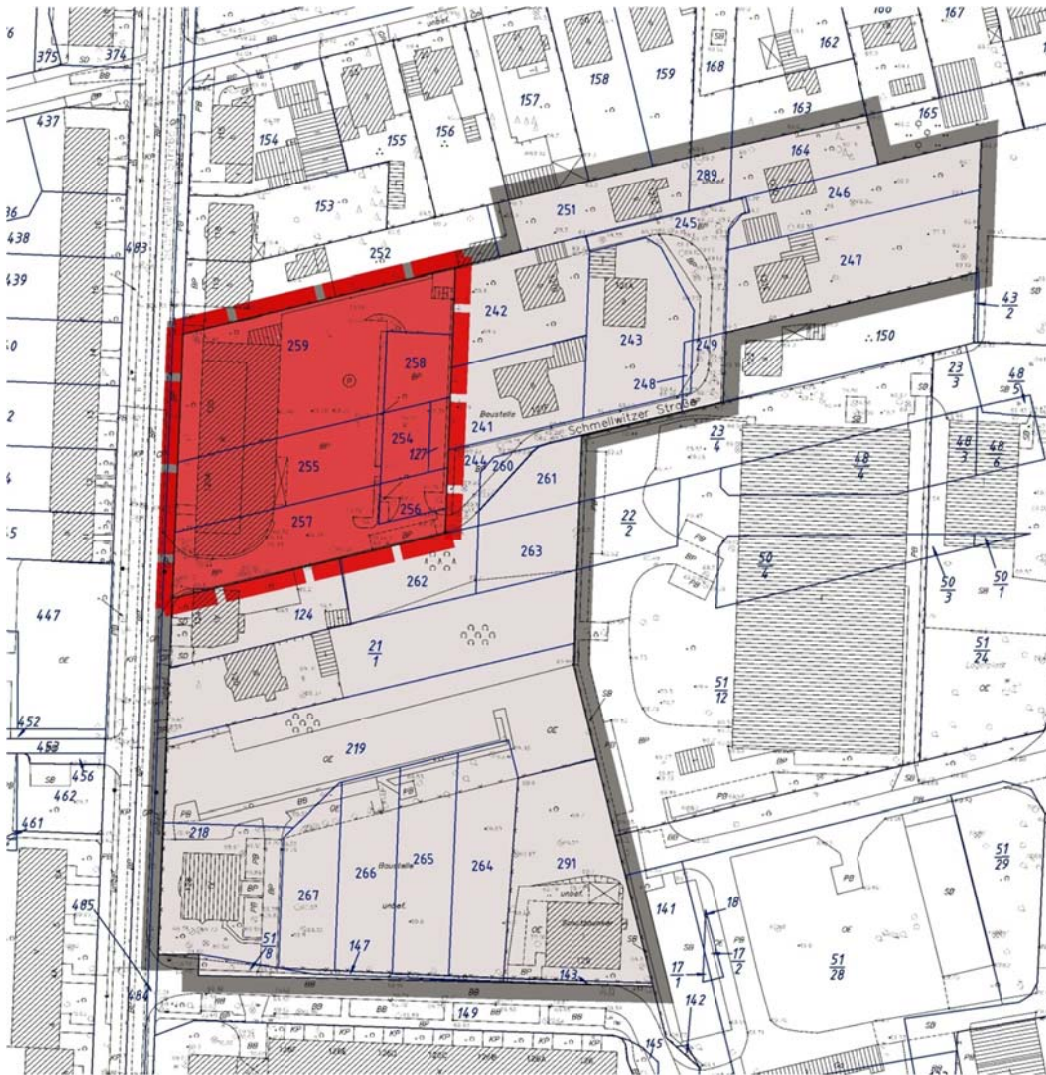
Der B-Plan soll nunmehr Baurecht für die Weiterführung des begonnenen innerstädtischen Wohnungsbaus schaffen. Dabei geht es um die Umnutzung des bestehenden Wohn-Geschäftshauses in ein Wohnhaus und um das Errichten eines weiteren Eigenheimes auf der Fläche des jetzigen Parkplatzes.

Das Änderungsplangebiet umfasst nur einen relativ kleinen Teil des ursprünglichen rund 2,2 ha großen Geltungsbereiches.



Geltungsbereich B-Plan 2012

*Ziel und Zweck
Aufgabe
Erforderlichkeit*



Änderungsplangebiet

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

Rechtsgrundlagen

Ziele der Raumordnung stehen gem. Schreiben vom 28.02.2017 der Änderung nicht entgegen. Der Änderungs-B-Plan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Ziele Landesplanung

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

Kartengrundlage

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

Das Verfahren der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im BauGB geregelt.

beschleunigtes Verfahren

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

§ 13a BauGB

Der Plan muss für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich im beplanten „Innenbereich“ nach § 30 BauGB.

Die zulässige Grundfläche (GR) darf nicht größer als 20.000 m² sein.

Das Änderungs-Plangebiet ist deutlich kleiner als 2 ha. Demnach kann die zulässige GR nicht den Schwellwert von 20.000 m² überschreiten.

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

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

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

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

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

Entwicklung aus dem FNP

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

2 Rahmenbedingungen

Die im ursprünglichen B-Plan aus 2012 dargelegten Rahmenbedingungen haben weiterhin im Wesentlichen Gültigkeit.

Die Punkte „Schutzausweisungen“ und „vorhandene Planungen“ gelten mit den entsprechenden Aktualisierungen weiterhin. Hier wird auf die Begründung zum ursprünglichen B-Plan verwiesen.

Geändert hat sich für das Änderungsplangebiet nur die tatsächliche Nutzung im Umfeld. Auf Grund des bestehenden B-Planes wurden auf den östlich angrenzenden Grundstücken Eigenheime errichtet.

Nutzungsstruktur

Für das Plangebiet selbst haben sich seit Erlass des B-Planes 2012 keine wesentlichen Änderungen eingestellt. Allerdings wird das Handelsunternehmen an der Schmellwitzer Straße nicht mehr betrieben.

Die Grundaussagen hinsichtlich der Erschließung behalten weitgehend ihre Gültigkeit. Die im B-Plan (2012) vorgesehen Erschließungsanlagen wurden im Zuge der Bebauung mittlerweile realisiert.

Erschließung

Das Änderungs-Plangebiet ist verkehrlich und stadttechnisch erschlossen.

Die Zustandserfassung hinsichtlich der Umwelt-Schutzgüter ist ebenfalls weiterhin gültig.

Umweltzustand

3 Planungskonzept

Mit der Planänderung wird das ursprüngliche Ziel, den Nahversorgungsstandort an der Schmellwitzer Straße zu erhalten, aufgegeben.

Auf dem östlichen Teil des bestehenden Parkplatzes wird ein Wohngebäude zugelassen.

Der Rückbau eines Teils des Parkplatzes und das Ermöglichen eines weiteren Wohngebäudes auf der frei werden Grundstücksfläche reduziert die bestehende Überbauung (Versiegelung). Insofern ist mit der Planänderung eine zusätzliche Minderungsmaßnahme hinsichtlich der Umwelt verbunden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen B-Planes wurde ein Artenschutzbeitrag (Fassung Februar 2011) erarbeitet.

Artenschutz

Erneute Untersuchungen sind nach Rücksprache mit der uNB nicht erforderlich. Seine Grundaussagen behalten auch für die Planänderung ihre Gültigkeit.

Hinsichtlich der Immissionssituation ergeben sich ebenfalls keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem B-Plan aus 2012.

Schalltechnische Untersuchung

Das zusätzliche Wohngrundstück ist im Vergleich zur ursprünglichen Planung auf Grund der Lage keinen unzulässigen Belastungen ausgesetzt.

Als problematisch hatten sich die Belastungen aus dem Straßenverkehr und aus einem konkreten Betrieb auf dem TKC-Gelände erwiesen.

Die Nutzungsänderung auf einem Teilbereich, der durch die bestehende Bebauung an der Schmellwitzer Straße vom Verkehrslärm abgeschirmt ist und einen hinreichenden Abstand zum Gewerbegrundstück, führt zu keinen erheblichen unzumutbaren Belastungen.

Die im ursprünglichen B-Plan vorgesehenen passiven Immissionsschutzmaßnahmen sind weiterhin erforderlich, um optimale Lebensbedingungen zu sichern. Bei Neubauvorhaben ist mindestens ein Aufenthaltsraum auf der lärmabgewandten Gebäudeseite einzuordnen.

Das städtebaulichen Interesse an der Quartiersentwicklung, Verdichtung in den Innen- und im Besonderen in den Randbereichen schließt (was ja eine denkbare Alternative wäre) größere Abstände zu den Immissionsquellen aus, so dass im B-Plan weiterhin mit den bereits vorgesehenen und geeigneten Mitteln dafür Sorge zu tragen ist, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Zur Sicherung einer künftigen ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung in dem erweiterten Plangebiet besteht die Möglichkeit, den Erschließungsträger um die künftigen Verkehrssicherungspflichten und Unterhaltungspflichten, die mit den technischen Schmutzwasseranlagenteilen einhergehen, zu entlasten und die technischen Anlagenanteile in das Eigentum der Stadt Cottbus zu übernehmen.

Schmutzwasseranlagen

Zu diesem Zweck wäre nach vollständiger Erweiterung der abwassertechnischen Schmutzwasseranlagenteile ein Anlagenübertragungsvertrag abzuschließen, in welchem der Erschließungsträger das Anlagevermögen kostenfrei der Stadt Cottbus überlässt und die Stadt Cottbus im Gegenzug die Bewirtschaftung der Anlagen übernimmt. Die vorhandene Straße soll künftig weiterhin als private Straße bestehen bleiben. In diesem Fall erfolgt eine Anlagenübertragung und Übernahme der Unterhaltungspflicht nur, wenn die zu übertragenden Anlagenteile grundbuchrechtlich zugunsten der LWG gesichert sind bzw. der Stadt Cottbus bzw. der LWG eine beglaubigte Abschrift der Bewilligung zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Nachweis der Einreichung der Bewilligung im Grundbuchamt vorgelegt wird.

Der Erschließungsträger hat die Erweiterung der bestehenden Schmutzwasseranlagen mit dem Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung unverzüglich abzustimmen und eine aussagekräftige Planung vorzulegen.

Aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit der Mischwasserkanalisation in der Schmellwitzer Straße müssen bei weiteren Bebauungen oder Flächenversiegelungen dezentrale Möglichkeiten der Regenwasserspeicherung- oder -versickerung vorgesehen werden.

Niederschlagswasser

Gegenwärtig ist das Änderungsgrundstück nahezu voll versiegelt. Gegenüber dem Bestand verringert sich die Versiegelung. Im vorliegenden Fall verbessern sich durch die Planänderung gegenüber der ursprünglichen Planung die Möglichkeiten für die Niederschlagswasserentsorgung.

Die notwendigen Nachweise sind im Rahmen der Vorhabenplanung vorzulegen und abzustimmen.

Die Abfallentsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, gewährleistet sein.

Abfallentsorgung

Ebenfalls müssen die Anforderungen an Behälterstandplätze und Zuwegungen erfüllt werden.

Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen darf nicht so angelegt sein, dass ein Rückwärtsfahren erforderlich ist. Unter anderem müssen die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sein.

Insbesondere sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen; das Arbeitsschutzgesetz, die Berufsgenossenschaftlichen

Vorschriften für Fahrzeuge und Müllbeseitigung, und die StVO zu beachten.

Die Nutzung der Privatstraße durch die öffentliche Abfallentsorgung ist rechtlich zu sichern.

Die geplanten Zufahrten müssen den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) entsprechen.

Feuerwehr

Die erforderlichen Zufahrten müssen ständig freigehalten werden.

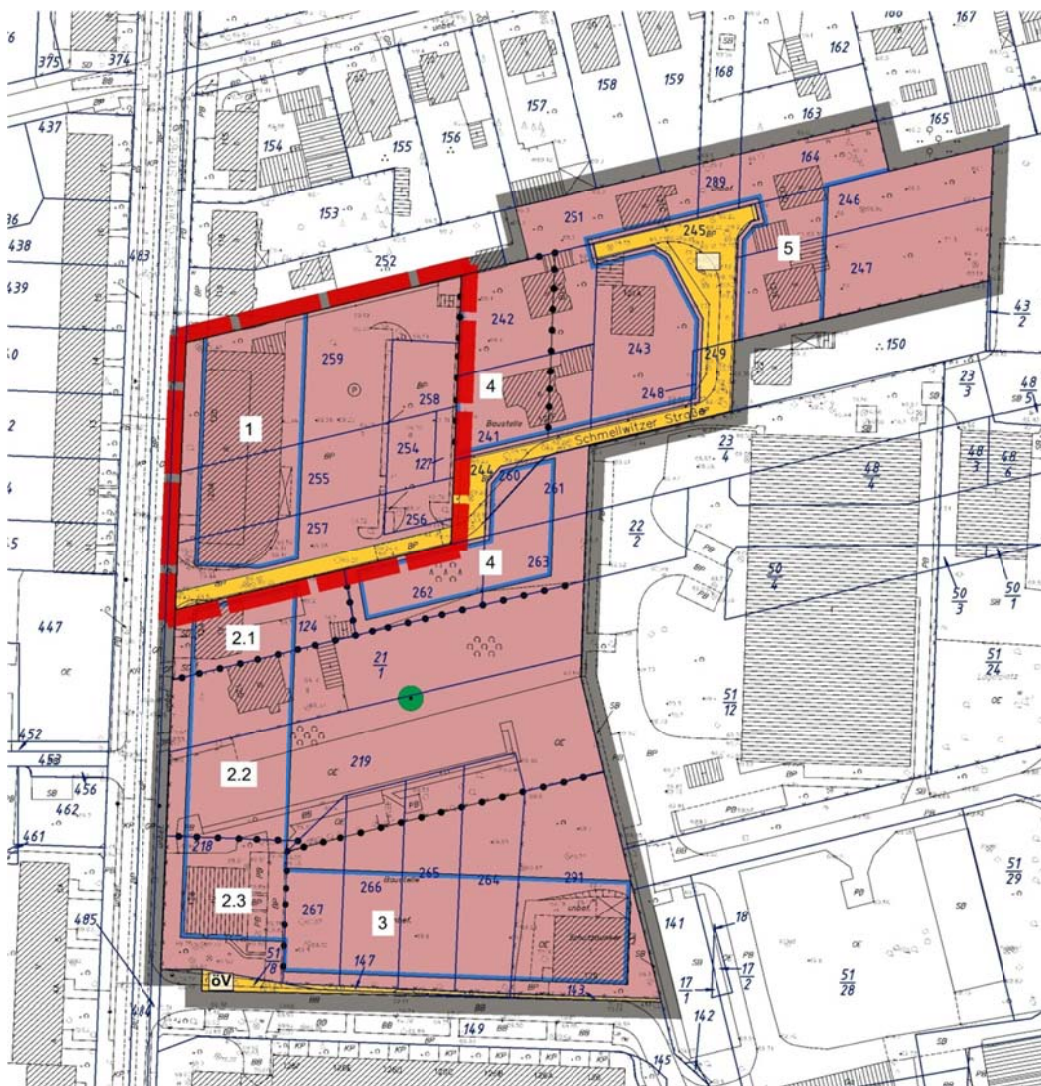
Für das Änderungsgebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten. Sollte bei den zu errichtenden Gebäuden die Zahl der Vollgeschosse, die Zahl 3 überschreiten, so ist der Löschwasserbedarf auf 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu erhöhen.

Die Aussagen hinsichtlich der übrigen Belange, einschließlich der umweltrelevanten, behalten im Grund auch für die Planänderung ihre Gültigkeit.

Sonstige Belange

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen für das Änderungs-Plangebiet erläutert.



ursprünglicher
B-Plan 2012
und
Änderungsgebiet

4.1 Geltungsbereich

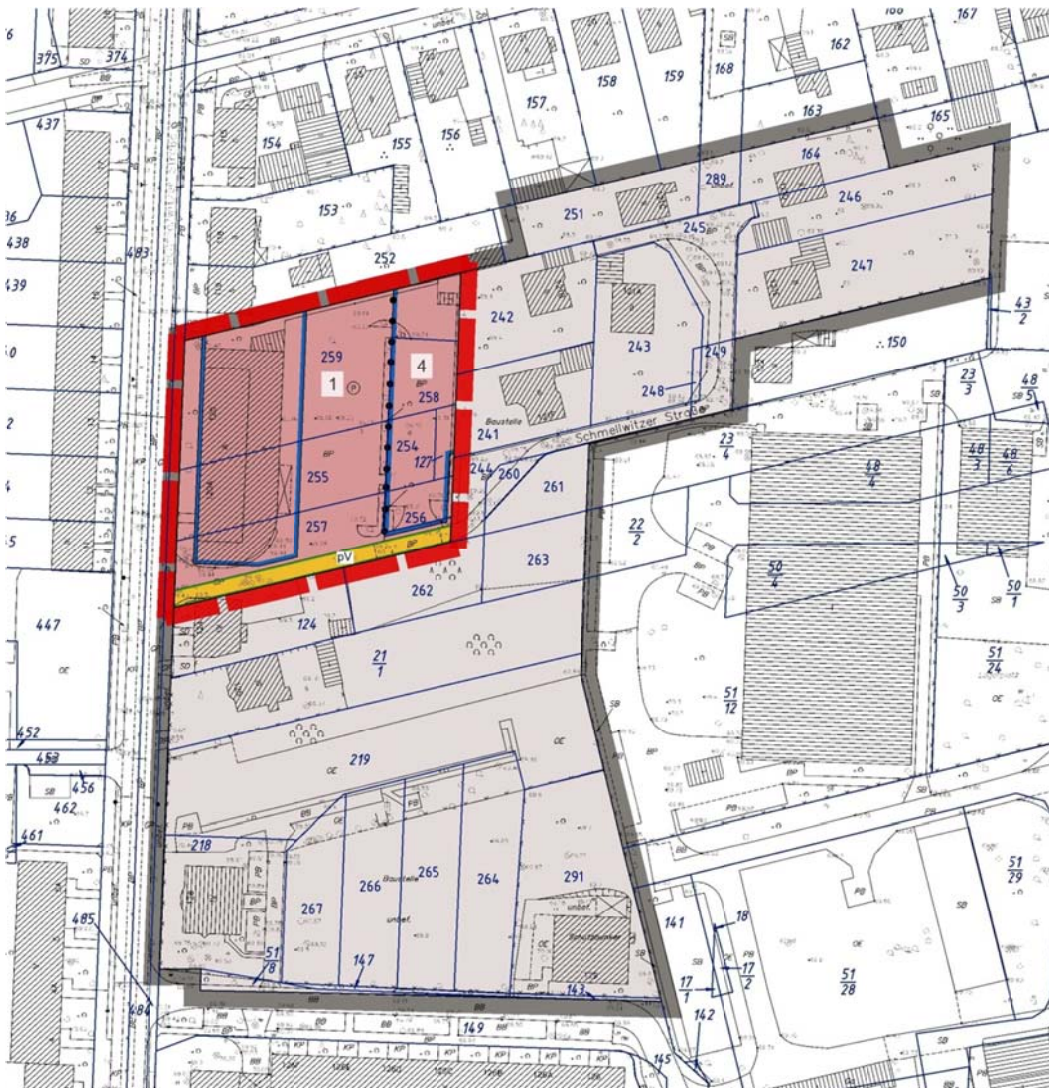
Das Änderungs-Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Flurstück 252 (bestehendes Wohngrundstück),
- im Westen durch die Schmellwitzer Straße mit Zeilenbebauung,
- im Süden durch das Flurstück 124 (bestehendes Wohngrundstück) und das Flurstück 262 (geplantes Wohngrundstück)
- im Osten durch die neue Wohnbebauung.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend den Flurstücksgrenzen.

Folgende Flurstücke sind betroffen (Stand Oktober 2016).

Gemarkung: Brunschwig, Flur: 65
Flurstücke 127, 254, 255, 256, 257, 258, 259



Planzeichnung
erste Änderung

4.2 Verkehrsflächen

Die Grundstücke des Plangebietes sind von der Schmellwitzer Straße aus über den an der südlichen Plangeietsgrenze verlaufenden Weg erschlossen.

Für die Erschließung wird weiterhin eine **private Verkehrsfläche (PV)** festgesetzt.

private Verkehrsfläche

4.3 Art der baulichen Nutzung

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

Das Gesamt-Plangebiet ist durch das Planzeichen 15.14. der PlanzV „Knötchenlinie“ in *B-Plan 2012* **Baufelder** geteilt.

Diese 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.

Das gesamte Plangebiet ist als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Das WA-Gebiet war auf der Grundlage des § 1 BauNVO gegliedert.

Die Baugebietsfestsetzung als WA-Gebiet wird nicht geändert. Die Gliederung in Baufelder wird ebenfalls beibehalten. *Planänderung*

Allerdings wird die Grenze zwischen dem Baufeld 1 und dem Baufeld 4 verschoben.

Im Baufeld 1 ergeben sich hinsichtlich der Festsetzungen lediglich zum Einzelhandel *Baufeld 1* Änderungen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden werden nur noch mit einer Größe von maximal 300 m² Verkaufsfläche zugelassen.

Das ist die Größe der Verkaufsfläche, die für Standorte außerhalb der Versorgungszentren für das gesamte Stadtgebiet als verträglich angesehen wird.

Das Baufeld 4 wird zu Lasten des Baufeldes 1 in Richtung Westen ausgedehnt. Die Bestimmungen des Baufeldes 4 werden beibehalten. *Baufeld 4*

Für die beiden Baufelder im Änderungsplangebiet ergeben sich folgende textliche Festsetzungen.

Im Baufeld 1 sind der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Baufeld 1 unzulässig. *Festsetzung Nutzungen Baufeld 1*

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

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

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

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

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Im ursprünglichen B-Plan war das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zur Grundfläche (GR) sowie zur Geschossigkeit bestimmt. *B-Plan 2012*

Damit der B-Plan nicht gegen die Bestimmungen des § 17 BauNVO verstößt, war für das Baufeld 1 noch eine Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO formulierten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte GRZ wurden nicht eingeschränkt.

Die entsprechenden Regelungen für die beiden Baufelder im Änderungs-Plangebiet werden nicht geändert. *Planänderung*

Im **Baufeld 1** wird die maximal zulässige Grundfläche (GR_{max}) nicht weiter absolut festgesetzt. Vielmehr wird auch für dieses Baufeld die GRZ bestimmt. *Grundflächenzahl (GRZ)
Grundfläche (GR)*

Da im Bestand bereits eine **GRZ von 0,9** besteht, wird diese Zahl als Obergrenze festgesetzt. Auch im ursprünglichen B-Plan war auf Grund der bereits damals vorhandenen Situation praktisch eine vollständige Überbauung zugelassen worden.

Für das **Baufeld 4** wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt und es wird die GR je Gebäude weiterhin auf 300 m² beschränkt. Die Regelung erfolgt zukünftig als Text.

In der Summe ergibt sich eine Reduzierung der zulässigen Versieglung, da die im Änderungsplangebiet gelegene Teilfläche des Baufeldes 4 gegenwärtig nahezu vollständig überbaut ist und zukünftig nur noch ein Anteil von 40% zugelassen wird. *Reduzierung der Versieglung*

Die Überschreitung der in § 17 BauNVO vorgegebenen Grenze im Baufeld 1 ist mit der Verringerung im Baufeld 4 kompensiert und damit gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Innerhalb des Baufeldes 4 sind nur Gebäude zulässig, deren Grundfläche nicht größer als 300 m² ist. *Festsetzung
Begrenzung der GR je
Gebäude*

Im **Baufeld 1** sind **minimal III** und **maximal IV Vollgeschossen** festgesetzt. Im **Baufeld 4** sind **maximal II** Vollgeschosse zulässig. *Zahl der Vollgeschosse*

Die **GFZ** für das **Baufeld 1** wird mit **1,2** festgesetzt. *Geschossfläche (GFZ)*

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im B-Plan 2012 war für das Bestandsgebäude an der Schmellwitzer Straße die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze festgesetzt. *B-Plan 2012*

Die **Baugrenze** im **Baufeld 1** wird nicht geändert. Die Baugrenze im nunmehr vergrößerten **Baufeld 4** ist so gewählt, dass auf der Parkplatzfläche im südlichen Teil eine weitere so genannte „Stadtvilla“ errichtet werden kann. Entsprechend wird die bisher auf der „Knötchenlinie“ verlaufende Baugrenze in Richtung Westen um 15 m verschoben. *Baugrenze*

4.6 Weitere Planungsgegenstände

Die nachfolgenden Bestimmungen des ursprünglichen B-Planes bleiben auch für das Änderungsplangebiet verbindlich. *B-Plan 2012*

Innerhalb des Baufeldes 1 sind Nebengebäude, Stellplätze und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. *Festsetzung Stellung
Nebenanlagen, Stell-
plätze und Garagen*

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im **Baufeld 4 Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen (2 Wo)** aufweisen dürfen. *Beschränkung der Zahl
der Wohnungen*

Innerhalb des Baufeldes 1 sind Wohn- und Schlafräume auf der dem Verkehrslärm abgewandte Ostseite der Gebäude anzuordnen. *Festsetzung
Lärmschutz*

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für das Änderungsplangebiet waren keine Gestaltungsvorschriften erlassen worden.

4.8 Hinweise

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

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

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

Anhang

Übersicht zulässige Nutzungen

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

gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt:									
Nutzung	BauNVO §4		Baufeld 1			Baufeld 4			
	z	a	z	a	u	z	a	u	
Wohngebäude	X		X			X			
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche	X		X					X	
Anlagen sportliche Zwecke	X		X					X	
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirt- schaften	X		X					X	
nicht störende Handwerksbetriebe	X		X					X	
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X		X				X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X		X				X	
Anlagen für Verwaltungen		X			X			X	
Gartenbaubetriebe		X			X			X	
Tankstellen		X			X			X	
der Versorgung des Gebietes dienende Läden <u>ohne</u> zentrenrelevantes Sortiment	X		X					X	
der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und mit einer Verkaufs- fläche bis max. 300m²	X		X					X	

Flächenbilanz Änderungsgebiet

Kategorie	Bestand in m²	Planung in m²	Veränderung
Wohngebiet	10150	20510	+10360
davon 1. Änderung	3936	3936	
Brache	9430	0	-9430
Gewerbe	1420	0	-1420
Verkehr	980	1470	+490
davon 1. Änderung	271	271	
Summe	21980	21980	0
davon 1. Änderung	4207	4207	

Versieglungsbilanz

Kategorie	Bestand			Planung			Veränderung
	Flächen- anteil in m²	Versieg- lungs- grad	Versieg- lung in m²	Flächen- anteil in m²	Versieg- lungs- grad	Versieg- lung in m²	in m²
Gebäudefläche	2390	1,0	2390				
WA-Gebiet				20510		8176	
davon 1. Änderung	3936		3511	3936		3026	-485
Strassen / Wege	4260	1,0	4260				
Verkehrsfläche				1470	0,8	1176	
davon 1. Änderung	271	1	271	271	1	271	0
Freiflächen	15330	0,0	0				
Summe	21980		6650	21980		9352	+2702

Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

Zentrenrelevante Sortimente

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

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

Rechtsgrundlagen (Auswahl)

(Stand August 2017)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),	zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G v. 20.7.2017 I 2808 (Nr. 52)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])	
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286),	zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])

Hinweis: Das B-Plan-Verfahren wird auf der Grundlage des § 233 BauGB nach den Rechtsvorschriften abgeschlossen, die vor dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2017 gültig waren.