

STADT COTTBUS



BEBAUUNGSPLAN NR. N/34/29 GEWERBESTÄTTENGEBIET VERLÄNGERTE QUERSTRASSE



Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH Cottbus

BEBAUUNGSPLAN NR. N/34/29

GEWERBESTÄTTENGEBIET "VERLÄNGERTE QUERSTRASSE"

Auftraggeber: Stadtverwaltung Cottbus
Baudezernat
Spremberger Str. 4
O-7500 Cottbus

vertreten durch den amtierenden Baudezernenten
Herrn Pech

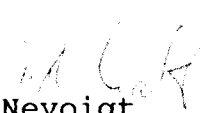
Auftragnehmer: CIP Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH
Nordparkstraße 30
O-7512 Cottbus

vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Hoff

Bearbeiter:	Verkehrsplanung	:	Michael Kalz
	Tiefbau	:	Michael Kalz
	Grafik	:	Grit Kießlich
			Birgit Schirm
	Schreibarbeiten	:	Ines Bensch
			Michael Kalz
	Beratender Ingenieur:		Joachim Große

Inhalt:	1	Textteil
	2	Begründung
	3	Anlagen / Beipläne
	4	Planteil
	5	Grünordnungsplan

Cottbus im März 1993


Nevoigt
Technischer Leiter

GEWERBESTÄTTENGEBIET "VERLÄNGERTE QUERSTRASSE"

STADT COTTBUS

erarbeitet durch die CIP Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH Cottbus

Seite

Rechtsgrundlagen	1
Textliche Festsetzungen	1
1. Abgrenzung	1
2. Art der baulichen Nutzung	2
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Bauweise, Baugrenzen und Grund- stücksüberbauung	4
5. Flächen für Stellplätze	4
6. Verkehrsflächen	4
7. Ein- und Ausfahrten	5
8. Flächen für die Versorgung	5
9. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
10. Örtliche Bauvorschriften	6
11. Sonstige Festsetzungen	7

Dem Bebauungsplan ist beigelegt:

- Begründung
- Grünordnungsplan

R E C H T S G R U N D L A G E N

Die Rechtsgrundlagen des B-Planes und seines Planungsverfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 , ergänzt durch § 246 a des BauGB für die neuen Bundesländer gemäß Einigungsvertrag vom 31. August 1990
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, ergänzt durch § 26 a der BauNVO
3. Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 i. V. mit der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VVBauO) vom 22. Oktober 1990
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. ABGRENZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen sind im Planteil ersichtlich. Sie sind wie folgt festgelegt:

- * Norden B-Plangebiet Betriebsbahnhof Cottbusverkehr
- * Osten W.-Rathenau-Straße
- * Süden Team Bau GmbH
- * Westen B-Plangebiet Gewerbestättengebiet Nord

Weiterhin sind im Planteil die Abgrenzungen von Teilgebieten mit einem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung definiert (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO

- Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- nach § 1 Abs. 5 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten
- nach § 1 Abs. 6 BauNVO sowie die Art der Nutzung Einzelhandel für die Unterarten Warenhäuser, Verbraucher-, Super- und C&C-Märkte nach § 1 Abs. 5 BauNVO sowie alle nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgeschlossen.

Alle sonstigen Einzelhandelsformen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind nur ausnahmsweise zulässig.

Anstelle der nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 1 BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Mit dem Ausschluß o.g. Arten der Nutzung und der Zulässigkeit der nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe anstelle der nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Die angrenzende Wohnnutzung im Osten des Plangebietes macht eine Gliederung der Art der Nutzung erforderlich:

- * im GE 1 und GE 9 sind nach § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nur zulässig
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,

- * im GE 2 bis GE 4 sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO abweichend von § 8 Abs. 1 und 2 zulässig
 - Gewerbe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Lagerhäuser,
 - öffentliche Betriebe,
- * im GE 5 bis GE 8 sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO abweichend von § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig
 - nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Lagerhäuser und Lagerplätze,
 - öffentliche Betriebe.

Die östliche Randzone des Plangebietes in der Nachbarschaft der zu schützenden Wohnnutzung wurde so gegliedert, daß nur nicht wesentlich störende Anlagen wie Büro- und Verwaltungsgebäude und privilegierte Betriebswohnungen als zulässig festgesetzt wurden, womit störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen wurden, während die Zulässigkeit von störenden Fabrikations- und Produktionsanlagen auf den inneren bzw. westlichen Teil des Plangebietes begrenzt ist.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zu den im Planteil festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen (GRZ, GFZ) werden keine Ausnahmen zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Planteil als Höchstmaß definiert.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) wird als Höchstmaß in Oberkante m über NN angegeben. Eine maximale Bauhöhe von 89,00 m+NN ist dabei unbedingt einzuhalten.

Die maximale Geschoßhöhe beträgt 3,50 m.

4. **BAUWEISE, BAUGRENZEN UND GRUNDSTÜCKSÜBERBAUUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet gilt offene Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1-3 BauNVO) erfolgt durch Baugrenzen und Baulinien im Planteil.

Durch die Festsetzung von Baulinien im östlichen Bereich des Plangebietes wurde der Anordnung von störenden Anlagen wie Parkplätzen u.ä. in den Randzonen der zu schützenden Wohnnutzung entgegengewirkt.

5. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig und entsprechend den geltenden Vorschriften ausreichend nachzuweisen (§ 49 BauO).

6. **VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Flächen der übergebietslichen und gebietslichen Erschließung sind entsprechend den Verkehrserfordernissen differenziert in Fahrbahnen, Kandelaber und Gehwege auszubauen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Planteil ersichtlich; sie tragen nur hinweisenden Charakter.

In den Knotenpunktsbereichen sind Sichtfelder in einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberfläche von Sichtbehinderungen freizuhalten (Sichtdreieck: hinweisende Eintragung im Planteil).

Die Beschilderung erfolgt entsprechend den geltenden Normen sowie der StVO.

7. EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluß der Grundstücke an Verkehrsflächen ist bei feststehender Lage der Ein- und Ausfahrten im Planteil ersichtlich. Es sind maximal Zufahrtsbreiten bis 6,50 m zulässig. Im Planteil sind folgende Bereiche gekennzeichnet:

- (1) festgesetzte Lage für Ein- und Ausfahrten,
- (2) unzulässige Lage von Ein- und Ausfahrten.

8. FLÄCHEN FÜR DIE VERSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12/13 BauGB)

Der Standort für eine neu zu errichtende Trafo-Station ist im Planteil ersichtlich.

Weiterhin ist im südlichen Teil des Plangebietes eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet (gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB), die die Erschließung des Gebietes im südlichen Anschluß der Stichstraße gewährleistet.

9. GRÜNFLÄCHEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Entlang dem öffentlichen Verkehrsraum sind innerhalb der Grundstücke Grünstreifen vorgesehen (straßenbegleitendes Grün). Diese Bereiche sind mit Baumreihen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot:

Auf allen Grundstücken sind mindestens 5 bodenständige Bäume auf 1000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume können auf diese Zahl angerechnet werden.

Außerhalb der bebaubaren Flächen ist ein zusammenhängender Baumbestand zu erhalten, innerhalb der bebaubaren Flächen ist die Erhaltung mit den privaten Belangen abzuwägen.

Im Grenzbereich der Straßenverkehrsflächen sowie an der Südgrenze des Plangebietes sind begleitende Baumreihen vorzusehen. Der erforderliche Abstand der Baumreihen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Stichstraße, Walter-Rathenau-Straße) zur Grundstücksgrenze sollte 2,5 m nicht unterschreiten, um die N-Zone im unterirdischen Bau-raum zu sichern und den Baumbestand bei Erweiterungs- und Rekonstruktionsmaßnahmen an den entsprechenden Netzen nicht zu gefährden.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- Grundstückszufahrten,
- Fußwege bis zu einer Breite von 1,20 m.

Die genauen Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Abs. 1, 4 und § 13 BauO)

Nachfolgende bauordnungsrechtliche Vorschriften sind Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

(1) Werbeanlagen (§ 13 BauO) sind zulässig, wenn

- sie an der Stätte der Leistung angebracht sind;
- deren Gliederung mit der der Fassade übereinstimmt;
- sie nicht mehr als 5 % der Fassadenfläche einnehmen;

Als separate Anlage wird 1 Anlage pro Einzelgrundstück bzw. Gewerbebetrieb zugelassen.

(2) Einfriedungen entlang der Straßen bis in einer Tiefe von 5,00 m sind maximal in einer Höhe von 1,20 m zulässig.

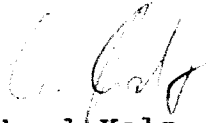
Größere Höhen sind ausnahmsweise zulässig, wenn gesonderte Gründe dies erfordern. Zur Einfriedung der Baugrundstücke gilt § 10 BauO.

- (3) Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Pflanzangebot gilt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

11. SONSTIGE HINWEISE

Der Bestand von baulichen Anlagen und Grundstücksgrenzen ist im Planteil ersichtlich. Desweiteren wurden die Flurstücksgrenzen und -nummern dargestellt.

Werden bei Erdarbeiten Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten oder sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens gefunden, ist dies gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte / Außenstelle Cottbus mitzuteilen. Die Entdeckungsstätte ist 5 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.


Michael Kalz
-Bearbeiter-

BEBAUUNGSPLAN NR. N/34/29

GEWERBESTÄTTENGEBIET "VERLÄNGERTE QUERSTRASSE"

BEGRÜNDUNG

(gemäß Paragraph 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Grundlagen und Verfahrensablauf	1
1. Lage und Grenzen	2
2. Ortsbild	2
3. Verkehrsstruktur und Freiraumkonzept	3
4. Sicherung der Ver- und Entsorgung	3
- Wasserversorgung	4
- Wasserentsorgung	4
- Energieversorgung	4
- Telekommunikation	5
- Müllentsorgung	5
- Immissionsschutz	5
5. Grünordnung	6
6. Bodenordnung	10
7. Finanzierung	10

Der Begründung sind beigegeben:

Beiplan	1	Grobkonzept Stadttechnische Erschließung M 1:500
Anlage	1	Regelquerschnitt Stichstraße
Anlage	2	Regelquerschnitt W.-Rathenau-Straße als Entwurf

0. Grundlagen und Verfahrensablauf

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerben an einem Standort mit relativ günstigen Randbedingungen und somit für die Entwicklung der Stadt entsprechend ihres Flächennutzungsplanes, der durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.09.1990 übergeleitet wurde.

Die günstigen Randbedingungen ergeben sich vorrangig aus dem Verkehrsanschluß über die Querstraße, den vorhandenen Anschlußmöglichkeiten der Versorgungsmedien in der Querstraße sowie der Gewerbestruktur des Umfeldes.

Auf der 9,02 ha großen Fläche werden klein- bis mittelflächige, nicht erheblich störende Gewerbe sowie Verwaltungsgebäude angesiedelt.

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsrecht bei Sicherung einer städtebaulichen Gesamtordnung rechtsverbindlich bestimmt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben unterliegt damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan bildet unter Bezug auf die im Planteil verzeichneten Rechtsgrundlagen die Grundlage für bodenordnende, erschließende und baurechtliche Verfahrensschritte, deren Notwendigkeit sich aus der vorliegenden Neuausweisung von Bauland ergeben.

Der Verfahrensablauf erfolgt unter Anwendung des § 30 BauGB in Verbindung mit den §§ 124 und 125 BauGB. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 29.04.1992 durch die Stadtverordnetenversammlung gefaßt.

Die Notwendigkeit eines Bebauungsplanverfahrens ergab sich aus der Tatsache, daß sich das Plangebiet im Außenbereich befindet.

* Die Planungsziele sind:

- offene Bauweise,
- eine nach Osten abgestufte Bauhöhe als Übergang zum Wohngebiet,
- eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche von GRZ 0,6 und 0,8,
- eine Geschöböhöhenbegrenzung von maximal 3,50 m sowie
- die äußere Erschließung über die Querstraße und eine neu zu schaffende Stichstraße.

1. Lage und Grenzen

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Cottbus in der Gemarkung Cottbus - Flur 70: Flurstücke 171/6, 171/8, 172/3, 172/4, 173/4, 173/5, 174/3 und 173/8 und hat eine Größe von 9,02 ha.

Das Gebiet wird durch folgende Flächen begrenzt:

im Norden:	Verlängerte Querstraße / B-Plan-Gebiet Betriebsbahnhof Cottbus
im Westen:	Nordparkstraße / Gewerbestättengebiet Nord
im Süden :	Gewerbefläche Team Bau GmbH
im Osten :	Walter-Rathenau-Straße

Der Ausbau der W.-Rathenau-Straße ist nicht Bestandteil dieses B-Planes; er wird aufgrund fehlender Angaben hinsichtlich des Regelquerschnittes nachrichtlich übernommen.

Die angrenzenden Gebiete sind i.d.R. Gewerbegebiete, nur im Osten schließt ein Wohngebiet laut Flächennutzungsplan an.

Das Gelände ist eben und größtenteils Brachland. Die Flächen sind außerhalb des Bereiches Querstraße / Nordparkstraße unerschlossen.

2. Ortsbild

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Anpassung der neu zu gestaltenden Flächen an die vorhandene Substanz gewährleistet.

Es wird eine offene, nicht übermäßig kompakte, höhenmäßig abgestufte Bebauung zugelassen. Die Architektur der Gebäude wird individuell zugelassen.

Das Anbringen von Werbeanlagen wird auf ein vernünftiges Maß eingeschränkt.

Die Festsetzungen zur Art und Höhe der Einfriedungen sollen eine der Natur verpflichtete, erforderliche Grundstücksabgrenzung hervorbringen.

3. Verkehrsstruktur und Freiraumkonzept

Die Erschließung des Gebietes ist durch die Haupteerschließungsstraße "Verlängerte Querstraße" gewährleistet.

Aufgrund der geringen Größe des Gewerbestättengebietes (ca. 9 ha) bleibt die innere Verkehrerschließung auf eine Anliegerstraße (Stichstraße) in Form einer Sackgasse mit endseitiger Wendeanlage (Typ 6) beschränkt. Die Größe der Wendeanlage wurde für die Größe eines 3-achsigen Müllfahrzeuges bemessen, da eventuell auftretender Lastzugverkehr innerhalb der Gewerbefläche über Durchgangsverkehr bzw. Wendeflächen auf den jeweiligen Grundstücksflächen gewährleistet wird.

Die Bemessung der W.-Rathenau-Straße erfolgt nur als Entwurf, da genaue Angaben zum unterirdischen Bauraum fehlen.

Das Grünsystem wird grundsätzlich durch private Grünflächen als straßenbegleitende Vegetationsflächen gebildet. Es wird ergänzt durch ein Pflanzgebot innerhalb der Grundstücksflächen.

Der Bebauungsplan bestimmt das Anlegen von Stellplätzen innerhalb der Grundstücksflächen in ausreichender Anzahl. Ein Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum wird im Rahmen eines beschränkten Halteverbotes nach der StVO ausgeschlossen.

4. Sicherung der Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Erschließung wird planerisch durch die parallel erarbeiteten Fachplanungen nachgewiesen.

Die Anlagen und Leitungen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung, wie Wasser, Abwasser, Elektro, Fernwärme und Telekom finden im unterirdischen Bauraum der öffentlichen Verkehrsflächen Platz.

Die lagemäßige Ordnung der Versorgungsträger wird im Koordinierungsplan festgelegt und bildet die Grundlage zur Bemessung des Straßenregelquerschnittes. Das Grobkonzept der stadttechnischen Ver- und Entsorgung ist im Beiplan 1 dargestellt. Dabei ist von folgender Ver- und Versorgungsstruktur auszugehen:

- *Wasserversorgung:*

Die Zuführung von Trinkwasser erfolgt aus der in der verlängerten Querstraße verlegten Trinkwasserleitung und über die neue Anliegerstraße im Plangebiet.

Die zusätzliche Anordnung von Löschwasserentnahmestellen ist zur Gewährleistung des Grundschatzes in Abstimmung mit der Feuerwehr Cottbus nicht notwendig.

- *Wasserentsorgung:*

Abwasser und Regenwasser werden im Trennsystem abgeleitet.

Eine problemlose Ableitung ist durch die vorhandene Schmutzwasserleitung und dem vorhandenen Regenwasserkanal in der verlängerten Querstraße gewährleistet.

Die neue Leitungsführung erfolgt im Straßenraum der geplanten Anliegerstraße bzw. direkt zum öffentlichen Netz.

Alle Grundstücke sind an die Kanalisation anzuschließen.

- *Energieversorgung:*

Das Gebiet ist durch das Anliegen von Fernwärme in der verlängerten Querstraße insgesamt mit Fernwärme zu versorgen. Dazu werden Stichleitungen und Zuführungen über die geplante Anliegerstraße erforderlich. Davon ausgehend werden stichartig die einzelnen Grundstücke erschließbar.

Die Bemessung der Leitungen erfolgt unter Berücksichtigung des Anschlusses der Grundstücke südlich des Plangebietes.

In der verlängerten Querstraße ist eine 20 kV-Trasse sowie ein 0,4 kV-Kabel vorhanden. Die Erschließung der Gewerbefläche mit Elektroenergie wird ausgehend von einer neu zu schaffenden Trafo-Station gewährleistet.

- *Telekommunikation:*

Die Erschließung des Plangebietes mit Anschlüssen der Telekommunikation (Amtsleitungen für Telefon, Telefax, datex-p, Kabelfernsehen etc.) erfolgt durch die Deutsche Bundespost / Telekom über die Querstraße und Anliegerstraße (Stichstraße).

Die derzeit vorhandenen Leitungen in der Querstraße werden im Zuge der Ausführung einer neuen Kabeltrasse zum Jahresende 1992 aufgegeben.

- *Müllentsorgung:*

Im Gebiet sind keine Flächen für Ablagerungen ausgewiesen. Der Müll ist auf den Grundstücken zu sammeln und entsprechend der Abfallsatzung der Stadt zu entsorgen.

Die Aufstellung von Anlagen für feste Abfallstoffe ist gemäß § 44 BauO durchzuführen.

- *Immissionsschutz:*

Um die bestehende Luftbelastung in einem Planungsgebiet mit sehr günstigen primärseitigem Fernwärmeangebot nicht durch Einzelheizung mit luftverunreinigenden Stoffen zu erhöhen, wird eine eigene Wärmeversorgung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ausgeschlossen.

Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetzes sind nicht zulässig.

Für die Versorgung der südlich des Plangebietes angrenzenden Gewerbeflächen mit Stadttechnik wird in der Verlängerung der Stichstraße eine 5,0 m breite Trasse mit Leitungsrechten belastet (§ 9 Abs. 21 BauGB).

5. Grünordnung

(1) Grundlagen:

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Auftrages durch die Stadtverwaltung Cottbus vom 14.04.1992.

Die Ausweisung der Grünflächen sowie das Festlegen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Rahmen des § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB Bestandteil dieser Planung.

Der entsprechende Grünordnungsplan ist dem B-Plan als Anlage beigelegt.

(2) Standortbedingungen:

Das Gewerbestättengebiet "Verlängerte Querstraße" befindet sich am nördlichen Stadtrand von Cottbus.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Querstraße,
- im Osten durch die Walter-Rathenau-Straße,
- im Süden durch die Team Bau GmbH und
- im Westen durch die Nordparkstraße (Gewerbestättengebiet Nord).

Das bearbeitete Territorium befindet sich gemäß Liegenschaftsunterlagen auf dem Flur 70 der Gemarkung Cottbus. Eigentümer und Rechtsträger ist die Bauparkverwaltungsgesellschaft mbH Cottbus.

Die Planung zum Ausbau der Walter-Rathenau-Straße im Osten des Plangebietes wird zum jetzigen Zeitpunkt ausgeklammert und zu gegebener Zeit nachrichtlich übernommen.

(3) Baugrund/Hydrologie:

Als Grundlage dient das Baugrundgutachten Nr 80/92 vom Ingenieurbüro Reinfeld. Danach kann im Bereich der Stichstraße von folgendem Baugrund ausgegangen werden:

- * An der Oberfläche steht eine 0,3-0,4 m mächtige Mutterbodenschicht (OH) an. Darunter wurden überwiegend Sande erbohrt, die teilweise schluffige

und tonige Anteile sowie im Bereich der Wendeanlage von 0,3-1,9 m Tiefe torfige Beimengungen enthalten. Für die grob- und gemischtkörnigen Böden sind die Gruppensymbole SE, SU und ST maßgebend.

- * Die Sande weisen eine mitteldichte Lagerung ($D > 0,3$) und die tonigen Sande eine steife Konsistenz ($I > 0,75$) auf.
- * Unterhalb 3,7-4,4 m tritt ein 1,2-1,6 m mächtiger Torfhorizont (HZ) auf.
- * Grundwasser wurde ca. 1,5-2,4 m unter OKG angeschnitten (Juni 1992). Dabei wurde ein in nördlicher Richtung einfallender Wasserspiegel festgestellt.
- * Im Bereich der Einmündung der Stichstraße in die Querstraße müssen die anstehenden Sand-Ton-Gemische (ST) in die Frostempfindlichkeitsklasse F3 (sehr frostempfindlich) eingeordnet werden; der südliche Bereich dagegen mit seinen enggestuften Sanden SE und SU kann als nicht frostempfindlich (F1) bezeichnet werden.

(4) Bestand und Nutzung:

Das Plangebiet besteht zu einem Teil aus dem baugewerblich genutzten Firmengelände der Bauparkverwaltungsgesellschaft und zum anderen aus Brachland.

Auf dem Firmengelände sind einige Grünanlagen mit lokal eingebundenem Baumbestand (hauptsächlich Kiefern) vorhanden, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Das Gelände ist eben.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich angrenzende Wohnbebauung (W.-Rathenau-Straße). An den übrigen Grenzen besteht gewerbliche Nutzung.

(5) Städtebauliches Konzept:

Die vorliegende Planung stützt sich auf den Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus sowie auf Vorstellungen der anzusiedelnden Gewerbe mit geplanter Flächengröße.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Norden der Stadt Cottbus sicherzustellen.

Mit der Ausweisung von gewerblich zu nutzenden Bauflächen soll dem nachweislich bestehenden Bedarf von Baugrundstücken für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie der Sicherung von Arbeitskräften Rechnung getragen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO

- Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- nach § 1 Abs. 5 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

nach § 1 Abs. 6 BauNVO sowie die Art der Nutzung Einzelhandel für die Unterarten Warenhäuser, Verbraucher-, Super- und C&C-Märkte nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen ausgeschlossen.

Alle sonstigen Einzelhandelsformen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Anstelle der nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 1 BauNVO sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Mit dem Ausschluß o.g. Arten der Nutzung und der Zulässigkeit nur nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe anstelle nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Die Notwendigkeit des Ausschlusses zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Arten der Nutzung entsprechend § 8 BauNVO ergibt sich sowohl aus dem nachweislichen Bedarf an gewerblich nutzbaren Baugrundstücken in der Stadt Cottbus insgesamt und somit der Sicherung dieses Gebietes für eine intensive gewerbliche Nutzung durch Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe als auch aus der Sicherung festgesetzter Wohnnutzungen, die das Plangebiet tangieren.

Der Ausschluß aller nach § 4 BIMSCHG genehmigungspflichtigen Anlagen erfolgt sowohl hinsichtlich des Schutzes der vorhandenen Wohnbebauung als auch aufgrund der im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus vorgesehenen Gliederung der Gewerbegebiete (GE). Diese weist aus, daß der Baugebietskatalog nach § 9 BauGB insgesamt im östlichen Teil der Stadt Cottbus (ehemals Industriegebiet) abgedeckt werden soll.

Die östlichen Randzonen des Plangebietes zu der in der Nachbarschaft zu schützenden Wohnnutzungen wurden so gegliedert, daß hier nur nicht wesentlich störende Anlagen wie Büro- und Verwaltungsgebäude und privilegierte Betriebswohnungen als zulässig festgesetzt wurden wobei störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen wurden.

Der Anordnung von störenden Anlagen wie Parkplätze o.ä. im Grenzbereich zu der zu schützenden Wohnnutzung wurde mit Festsetzung von Baulinien in diesem Bereich entgegengewirkt.

Zwangspunkte ergeben sich durch den vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsraum, den baulichen Anlagen im westlichen Teil des Plangebietes (Bestandsschutz) sowie den festgelegten Abgrenzungen.

Der Gebäudebestand in der Nord-West-Ecke des Plangebietes (Verwaltungsgebäude der Bauparkverwaltungsgesellschaft) wird in seiner 6-geschossigen Bauweise als städtebauliche Ausnahme im Eckbereich aufgrund des Bestandsschutzes übernommen.

Es ist eine Bauhöhe von maximal 89,00 m+NN zulässig (Stellungnahme Luftfahrtbehörde), da das Plangebiet innerhalb von Bauschutzbereichen gemäß § 12 LuftVG liegt.

Zur Erschließung aller Grundstücke ist eine Stichstraße angeordnet, die eine optimale Erreichbarkeit vom Hauptverkehrsnetz (Querstraße) gewährleistet.

Durch Zulassen einer individuellen Architektur im Rahmen des B-Planes wird ein unverwechselbares Gewerbegebiet geschaffen, das sich durch gute Standortlage und durch die Handschrift aller am Planungsprozeß Beteiligten auszeichnet.

(6) Freiraumkonzept:

Grünordnerische Absichten sind auf nichtöffentliche Flächen beschränkt. Sie erhalten durch die zeichnerische und textliche Festsetzung im Rahmen des B-Planes Rechtskraft.

* Bepflanzung/Begrünung:

Die entsprechenden Angaben sind dem beiliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

6. Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet in Verbindung mit seinen Rechtsgrundlagen die Voraussetzung für bodenordnende Verfahrensschritte.

Die Teilungsmessung erfolgt auf der Grundlage der geplanten Grundstücksflächen.

7. Finanzierung

Die Kosten für die Erschließung trägt ein privater Investor.

Die Stadt Cottbus erstattet dem Erschließungsträger 10 % der Herstellungskosten der Erschließungsanlagen.

Cottbus im März 1993


M. Kalz
Bearbeiter