

Stadt Cottbus
Bebauungsplan N/1/71 'Petersilienstraße'

Begründung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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, Dezember 2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3	Bestand	5
2.3.1	Bauliche Struktur und Nutzungen	5
2.3.2	Grün- und Freiflächen	6
2.3.3	Topografie / Boden / Grundwasser	6
2.3.4	Verkehr	7
2.3.5	Technische Infrastruktur	8
2.3.6	Eigentumssituation	9
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
2.4.1	Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2.4.2	Stadtumbaukonzept	9
2.4.3	Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus	10
2.4.4	Denkmalschutz	10
2.4.5	Verkehrliche Fachplanung Petersilienstraße	10
3.	Planungsziele	11
3.1.1	Städtebauliches Konzept	11
4.	Umweltbericht	14
5.	Festsetzungen	14
5.1	Mischgebiet	14
5.2	Besonderes Wohngebiet	14
5.3	Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2	15
5.4	Allgemeines Wohngebiet WA 3 und reines Wohngebiet	16
5.5	Verkehrsflächen und Stellplätze	19
5.6	Grünordnerische Festsetzungen	19
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
6.	Verfahren	20
6.1	Aufstellungsbeschluss	20
6.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20
6.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	20
7.	Rechtsgrundlagen	21

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Im Rahmen eines vom Land Brandenburg initiierten Modellvorhabens zur Wohneigentumsförderung im teilräumlichen Kontext wurde für die Brachflächen nördlich der Petersilienstraße im Jahr 2005 ein Konzept zur Entwicklung einer Wohnbebauung entwickelt. Das Entwicklungskonzept, in dem einerseits die städtebaulichen Entwicklungspotenziale, andererseits damit verbundene Handlungsnotwendigkeiten dargestellt werden, bildet die Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Ein Bebauungsplan liegt für das Areal nicht vor. Einer Zulässigkeit des städtebaulichen Konzeptes mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung im Blockinnenbereich und einer offenen drei- bis viergeschossigen Bebauung an der Petersilienstraße nach § 34 Baugesetzbuch widersprechen die vorhandene Blockrandbebauung, der weitgehend von Bebauung freigehaltene Blockinnenbereich und die Höhe der vorhandenen Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen. Im Blockinnenbereich und in der Neubebauung an der Petersilienstraße soll zudem ausschließlich Wohnen zugelassen werden. Potenzielle Konflikte mit der Umgebungsbebauung können nur durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans bewältigt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 29. November 2006 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung N/1/71 'Petersilienstraße' beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ('Bebauungsplan der Innenentwicklung') fortgesetzt. Die künftig zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m². Ausgehend von den vorgesehenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl bzw. zur zulässigen Grundfläche ist im Plangebiet insgesamt von einer zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 13.500 m² auszugehen. 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 Plangebietes

Das Plangebiet liegt innenstadtnah in fußläufiger Entfernung zum Altmarkt, zur Spree-Galerie, zur Stadthalle, zur Stadtpromenade, zur Spremberger Straße sowie zur Puschkinpromenade mit dem angrenzenden Park. Es ist eingebunden in das grüne, überwiegend sanierte Wohnquartier nordwestlich der Altstadt. Mit der Nähe zum Stadtzentrum, zur BTU Cottbus und zum grünen Ring sind besondere Umfeldqualitäten verbunden. Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Standort bietet vielfältige Möglichkeiten, Wohneigentum zu bilden, wie z.B. im individuellen Reihenhaushaus oder in Stadtvillen mit Maisonette- und Geschosswohnungen mit Garten, Terrasse und Stellplatz. Von Vertretern der Immobilienwirtschaft wurde der Standort aufgrund seiner guten Lage grundsätzlich als geeignet für diese Nutzungen angesehen. Als Qualität wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung für Bauträger insbesondere die Innenstadtlage bei gleichzeitiger Gewährleistung einer großen 'Wohnruhe' hervorgehoben. Südlich des Plangebietes schließen fünf- bis zehngeschossige Plattenbauten aus der Zeit um 1970 mit einem großzügigen Innenhof an. Die sanierten Gebäude sind ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Der Innenhof soll zu einer attraktiven Grünfläche umgestaltet werden.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Virchowstraße im Norden, die Friedrich-Ebert-Straße im Osten, die Petersilienstraße im Süden und die Karl-Marx-Straße im Westen. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,92 ha. Während die Petersilienstraße vollständig Teil des Plangebietes ist, befinden sich die weiteren genannten Straßen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.3 Bestand

2.3.1 Bauliche Struktur und Nutzungen

Petersilienstraße

Die ausgedehnten Brachflächen der Grundstücke Petersilienstraße 26-28 sowie 30-33 prägen das städtebauliche Erscheinungsbild zur Petersilienstraße maßgeblich. Auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 befand sich bis 2002 der fleischverarbeitende Betrieb 'Gourmet' mit Haupt- und Nebengebäuden. Die verbliebene, überwiegend drei- bis viergeschossige Bebauung im westlichen Teil der Petersilienstraße stammt aus der zweiten Hälfte des 19. bzw. dem frühen 20. Jahrhundert. Ein wesentlicher Anteil der Gebäude steht leer und ist stark sanierungsbedürftig. Das ebenfalls leerstehende Doppelhaus Nr. 26/27 weist überdurchschnittliche Schäden auf, sodass von einem erforderlichen Abriss ausgegangen werden kann. Die kulturhistorische Entwicklung des Stadtteils dokumentiert sich in der noch erhaltenen, ursprünglich vorstädtischen Bebauung. In dem sanierten Gebäudeensemble Petersilienstraße 24 befindet sich die TheaterNative C, eine private Theaterbühne. Im Eckbereich zur Friedrich-Ebert-Straße überlagert sich die Wohnnutzung mit gewerblichen Nutzungen.

Karl-Marx-Straße

Die aus dem späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhundert stammenden fünfgeschossigen¹, repräsentativen Wohngebäude auf der Ostseite der Karl-Marx-Straße sind alle saniert. Die Erdgeschosse der Gebäude sind vorrangig für gewerbliche bzw. gastronomische Einrichtungen vorgesehen, gegenwärtig allerdings teilweise durch Leerstand geprägt.

Virchowstraße

Die repräsentative, geschlossene Bebauung an der Südseite der Virchowstraße ist durch eine überwiegende Wohnnutzung aus den Gründerjahren geprägt. In der Virchowstraße 3, 4, 5, 10, 11, 12 und 15 überlagert sich die Wohnnutzung mit Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss. Die vorwiegend drei- bis viergeschossigen Gebäude weisen kaum Seitenflügel und nur wenige Nebengebäude auf (Ausnahme Virchowstraße 10-13). Die Gebäude sind überwiegend saniert.

Friedrich-Ebert-Straße

Die Friedrich-Ebert-Straße ist heute einerseits von einer gemischten Nutzungsstruktur mit Wohnen, Handel, Dienstleistungen sowie zahlreichen gastronomischen Einrichtungen, andererseits auch von Leerständen geprägt. Charakteristisch für die vorhandene Struktur sind auf den größeren Grundstücken rückwärtige Nebengebäude. Die Läden in den Erdgeschosszonen dienen überwiegend der Versorgung des umgebenden Quartiers.

Von den zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden an der Westseite der Friedrich-Ebert-Straße sind mehr als die Hälfte sanierungsbedürftig. Die zweigeschossigen Gebäude haben ihren Ursprung in der frühen vorörtlichen Besiedlung des Dorfes Brunschwig um 1870. Während die Erdgeschosse nahezu ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt werden, dienen die Oberge-

¹ Nach der Brandenburgischen Bauordnung sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, Vollgeschosse. Planungsrechtlich sind die Gebäude, die vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen, als fünfgeschossige Gebäude einzustufen. Bis zur Novellierung der Bauordnung im Jahr 2003 waren lediglich die oberirdischen Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse einzustufen.

schosse überwiegend der Wohnnutzung. Teilweise stehen die Gebäude leer, wobei dieses im Regelfall entweder die gewerbliche Nutzung oder die Wohnungen betrifft.

2.3.2 Grün- und Freiflächen

Die überwiegende private Gartennutzung widerspiegelnd, zeigen sich die zum Blockinnenbereich gerichteten Grundstücksflächen südlich der Virchowstraße und nordwestlich der Friedrich-Ebert-Straße weitgehend unversiegelt. Nur wenige der privaten Höfe sind aufgrund von Stellplatz- und Garagenanlagen sowie sonstigen Nutzungen befestigt. Die überaus attraktiven Höfe mit Süd- und Süd-West-Ausrichtung weisen mit wenigen Ausnahmen erhaltenswerten Baumbestand auf. Der Baumbestand wird hauptsächlich geprägt von mitunter relativ alten, hoch- und mittelstämmigen Obstbäumen. Bei den Laubbäumen handelt es sich überwiegend um einheimische oder eingebürgerte Laubbäume, seltener um fremdländische Laub- oder Nadelbäume.

Die den Blockinnenbereich prägenden Brachflächen sind unbefestigt und überwiegend mit Spontanvegetation bewachsen. Auf dem Grundstück Petersilienstraße 26-28 befinden sich einige Großbäume. Erhaltenswerte Biotope sind nach heutiger Erkenntnis nicht vorhanden.

Die Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des Baumbestandes im Planungsgebiet richtet sich nach der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus vom 26.03.2003.

2.3.3 Topografie / Boden / Grundwasser

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Grundstücks Petersilienstraße 30-33 nahezu eben. Die Geländeoberfläche liegt bei etwa 70 bis 72 m über NHN. Der Boden besteht bis 1,5 - 5 m unter Grund aus Fein- und Mittelsanden sowie bis 8 - 11 m unter Gelände aus Mittel- und Grobsanden, z.T. kiesig.

Das Grundstück Petersilienstraße 30-33 wurde im Zuge seiner Beräumung ausgekoffert. Da eine Verfüllung nicht stattgefunden hat, ist nahezu die gesamte Grundstücksfläche durch eine ca. 1 bis 2,5 m tiefe Grube geprägt.

Beobachtungsergebnisse von langjährig unbeeinflussten Grundwassermessstellen im Bereich der Petersilienstraße liegen nicht vor. Nach Auskunft des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe steht das Grundwasser bei ca. 68 m NHN (ca. 3 m unter Gelände) und fließt in Richtung Nordwest. Abgeleitet aus Messungen an vergleichbaren Standorten wird vom Landesumweltamt ein Hochgrundwasserstand (HGW) für den Standort von ca. 69 bis 69,5 m NHN angenommen (als Groborientierung).

Im Grundwasser auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 wurde eine Belastung des Grundwassers mit LCKW festgestellt. Die Quelle der Grundwasserbelastung befindet sich wahrscheinlich auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 47. Zur Ermittlung des Umfangs der Bodenbelastung und zur Abschätzung des Sanierungsaufwands wurde im Plangebiet durch den FB Umwelt und Natur eine Grundwasser-Messstelle eingerichtet, die langfristig erhalten bleiben muss. Sie befindet sich auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 in der Nähe der östlichen Grundstücksgrenze.

Eine Gefährdung künftiger Bewohner ist aufgrund der Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht zu erwarten, dass bei fachgerechter Ausführung der Kellerwände Schadstoffe aus dem Grundwasser in die Keller eindringen. Allerdings ist im Zuge von Baumaßnahmen durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass es nicht zu einer Umleitung des Grundwasserstromes durch eine Grundwasserabsenkung kommt.

Ob ein Sanierungserfordernis besteht, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Da die Belastungen des Grundwassers insgesamt als nicht erheblich einzustufen sind, erfolgt keine zeichnerische Kennzeichnung.

2.3.4 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist durch den motorisierten Individualverkehr über die angrenzenden öffentlichen Straßen zu erreichen. Eine unmittelbare Verbindung zur Hauptverkehrsstraße Karl-Marx-Straße hat nur die Virchowstraße. Die Petersilienstraße hingegen endet zurzeit an der Karl-Marx-Straße als Sackgasse. Eine den Normen entsprechende Wendemöglichkeit ist nicht vorhanden. Die Petersilienstraße ist über die – eingeschränkt befahrbare – Friedrich-Ebert-Straße von Norden und die Puschkinpromenade von Süden zu erreichen. Die Friedrich-Ebert-Straße ist ab Virchowstraße in Richtung Süden nur für öffentliche Verkehrsmittel, Taxis sowie motorisierten Anliegerverkehr freigegeben. Eine Zufahrt in die Friedrich-Ebert-Straße von Süden (aus Richtung Puschkinpromenade) ist nicht zulässig. Dies gilt auch für motorisierten Anliegerverkehr.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich bzw. westlich des ÖPNV-Knotenpunktes 'Stadthalle' (zweigeteilte Haltestelle) welcher von allen Tramlinien sowie der Buslinie 16 der Cottbuser Verkehrsbetriebe bedient wird. Die Tramlinien 1 und 4 und die Nachtbuslinie 4N verlaufen östlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung durch die Friedrich-Ebert-Straße. Die Virchowstraße ist über die Haltestelle 'Zimmerstraße' an die Tramlinien und an die Nachtbuslinie angeschlossen. In der Karl-Marx-Straße verkehren die Buslinien 11, 15, 16, 19 (Haltestelle 'Berliner Straße' auf Höhe des Eingangs zum südlich des Plangebietes gelegenen Technischen Rathauses).

Fußgänger- und Fahrradverkehr

Die Karl-Marx-Straße, die Virchowstraße und die Petersilienstraße sind mit Hochbord-Bürgersteigen versehen. Die Friedrich-Ebert-Straße ist als Mischverkehrsfläche gestaltet. Die höchste Fußgänger-Frequentierung besitzt die Friedrich-Ebert-Straße aufgrund ihrer wichtigen Verbindungsfunktion sowie ihrer Nutzungsvielfalt. Die Petersilienstraße wird von Fußgängern gern als Abkürzung zwischen der BTU Cottbus und dem Stadtzentrum genutzt. Der nur auf der Nordseite vorhandene durchgehende Gehweg hat eine Breite von ca. 1 - 2 m. Auf der Südseite ist nur auf einem kurzen Abschnitt vor der Wärmeübertragerstation ein schmaler Gehweg vorhanden.

Südöstlich des Plangebiets kreuzen sich zwei Hauptradwegverbindungen der Stadt Cottbus, die Fernradwanderwege 'Tour Brandenburg' und 'Spreeradweg'. Der Radweg in der Puschkinpromenade ist Teil der Verbindung in Ostwestrichtung. Über diese Achse erreicht man nach wenigen Minuten den Landschaftsraum der Spree. Die Friedrich-Ebert-Straße ist ein Abschnitt des Radweges in Nordsüdrichtung. Beide Achsen sind stark vom Radverkehr genutzt. Entlang der Karl-Marx-Straße besteht ein weiterer straßenbegleitender Radweg (Hochbord).

Ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum steht eine begrenzte Anzahl von Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße besteht für Anlieger die Möglichkeit zum Kurzzeitparken. Real werden Fahrzeuge in nicht unerheblichem Umfang auch außerhalb der wenigen markierten Parkmöglichkeiten abgestellt. Teilweise handelt es sich hierbei um bis zu 20 Fahrzeuge. Dies verdeutlicht einen nicht gedeckten Stellplatzbedarf. In der Karl-Marx-Straße ist Parken nicht zulässig. Im Bereich Petersilienstraße befinden sich ca. 90 Stellplätze auf dem privaten Grundstück (Innenhof der südlich an das Plangebiet grenzenden Wohnanlage) sowie im öffentlichen Straßenland ca. 40 straßenbegleitende Pkw-Abstellmöglichkeiten - überwiegend auf der Nordseite. Auf der Südseite der Virchowstraße sind ca. 30 straßenbegleitende Parkplätze vorhanden.

Auf den weiteren privaten Grundstücken im Plangebiet befinden sich nur vereinzelt Stellplätze und Garagen. Die TheaterNative C in der Petersilienstraße 24 nutzt zurzeit eine separate Stellplatzanlage auf der Grundstücksfläche Petersilienstraße 30-33. Die Stellplätze sind grundbuchlich gesichert. Im Falle eines Weiterverkaufs des vom Sanierungsträger treuhänderisch erworbenen Grundstücks soll die grundbuchliche Eintragung aufgehoben werden. Die Stellplätze müssen dann an anderer geeigneter Stelle nachgewiesen werden.

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, sofern im Bebauungsplan nicht abweichende Festsetzungen getroffen werden. Das Plangebiet liegt im Gemeindegebietsteil I der Satzung. Hier ist gemäß § 3 die Herstellung von Stellplätzen auf die ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze eingeschränkt.

2.3.5 Technische Infrastruktur

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden Leitungsauskünfte eingeholt. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet sind alle relevanten, zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung insbesondere mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation auch für die im Plangebiet voraussichtlich ca. 50 zusätzlich möglichen Wohnungen gesichert ist.

Innerhalb der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen des Planungsgebietes befinden sich keine Leitungen.

Zu den einzelnen Medien liegen folgende Aussagen vor:

Strom

Die Kabeltrassen werden in der Regel in den Fußwegen geführt. Teile der erdverlegten Leitungstrassen queren die Petersilienstraße, ausgehend von der Wärmeübertragerstation westlich des Hochhauses Petersilienstraße 1.

Zwei Bahnstromkabel sowie die Schutzrohrstrecke für die Straßenbahn verlaufen entlang des nördlichen Straßenraumes in der Friedrich-Ebert-Straße sowie entlang der östlichen Petersilienstraße.

Stadtbeleuchtung

Die Kabel der Stadtbeleuchtung verlaufen auf der Nordseite der Petersilienstraße entlang des Fußweges. Weitere Trassen für die Stadtbeleuchtung werden im nördlichen Fußweg der Virchowstraße, in den Seitenräumen der Friedrich-Ebert-Straße und in den Fußwegen der Karl-Marx-Straße geführt.

Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen werden in den Straßen- und Fußwegräumen geführt.

Fernwärme

Westlich des Hochhauses Petersilienstraße 1 liegt eine Wärmeübertragerstation, über die die Fernwärmeversorgung des umgebenden Stadtquartiers gewährleistet wird. Ein Abriss der städtebaulich problematischen Station ist von Seiten des Versorgungsträgers z. Zt. nicht vorgesehen. Ausgehend von der Wärmeübertragerstation verläuft ein stillgelegter Fernwärme-Heizkanal zur südlichen Grundstücksgrenze Petersilienstraße 30-33 (ehemals Anschluss des Unternehmens 'Gourmet'), das sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Cottbus befindet (Satzungsgebiet Cottbus-Mitte). Nach Maßgabe der Satzung besteht hier – bis auf Ausnahmen – ein Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4 der Satzung. Der Heizkanal ist für die neuen Nutzungen auf dem Grundstück ggf. reaktivierbar. Ein Anschlusszwang für die übrigen Grundstücke besteht nicht, da sie nicht durch die Fernwärmesatzung erfasst sind.

Gas

Gasleitungstrassen werden im nördlichen und westlichen Straßenraum der Petersilienstraße geführt.

Wasser / Abwasser

In der Petersilienstraße wird eine Trinkwasserleitung geführt. Darüber hinaus liegt hier ein Misch-, Schmutzwasser- und Regenwassersammler.

2.3.6 Eigentumssituation

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich im Privatbesitz. Das Grundstück Petersilienstraße 30-33 befindet sich im Treuhandvermögen des Sanierungsträgers der Stadt Cottbus.

Eigentümer der Gebäude und Freiflächen südlich der Petersilienstraße sind zwei Wohnungsunternehmen und Leitungsbetriebe. Ein geringer Teil der Flächen ist für die Neugestaltung des Straßenraumes der Petersilienstraße erforderlich. Hierzu wird eine privatrechtliche Einigung mit den betroffenen Grundstückseigentümern angestrebt.

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 Wohnbaufläche dar. Der östliche Teil (in etwa die Grundstücke zur Friedrich-Ebert-Straße) wird entsprechend der Funktion der Straße als Geschäfts- und Wohnstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan N/1/71 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der noch nicht erfolgten Zusammenführung des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus mit denen der 2003 eingemeindeten Ortsteile gilt der Flächennutzungsplan als vorläufig. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich insofern um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Eine inhaltliche Anpassung des Flächennutzungsplanes ist für die Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist im östlichen Teil des Gebietes eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung erfolgte aufgrund der Vornutzung (fleischverarbeitender Betrieb 'Gourmet'). Die Fläche wurde mittlerweile beräumt.

2.4.2 Stadtumbaukonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb der im gesamtstädtischen Stadtumbaukonzept von 2002 ausgewiesenen Förderkulisse und befindet sich in der Kategorie 'Aufwertungsgebiet'. Es wurde als 'überwiegend konsolidiert' eingeschätzt, d.h., das Gebiet hat aufgrund guter Lagequalität und eines guten Umfeldes eine langfristige Perspektive als Wohnstandort. Im Rahmen der 1. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 2006 sind die neu zu bebauenden Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes als 'Aktivierungspotenzialfläche Wohnen' ausgewiesen. Damit wird eine aktive Strategie verfolgt, innerstädtische und innenstadtnahe Brach- und Freiflächen als Wohnbaustandorte für eigentumsbezogene Wohnformen zu entwickeln und damit auch positive Impulse für den jeweiligen Stadtteil zu setzen. Die Zielsetzung des Bebauungsplans zur Entwicklung als Wohnstandort entspricht den Zielen des Stadtumbaukonzeptes mit einer Stärkung der Wohnnutzung in den inneren Stadtteilen der Schaffung von attraktiven innerstädtischen Wohnangeboten.

2.4.3 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus. Die geplante bauliche, freiräumliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Sanierungsgebiets wird durch die Rahmenplanung als Teil der Sanierungssatzung definiert. Die Rahmenplanung liegt in der fünften Fortschreibung aus dem Jahr 2007 vor. Hier ist das aktuelle städtebauliche Entwicklungskonzept eingestellt. Weitere, das Plangebiet sowie dessen Umfeld betreffende beabsichtigte Ziele der Rahmenplanung sind:

- die Instandsetzung bzw. Modernisierung des sanierungsbedürftigen Wohngebäudebestands (insbesondere entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Petersilienstraße); teilweise Entkernung und Entsiegelung rückwärtiger Grundstücksflächen,
- Erhaltung und Entwicklung blockinnenliegender Freiflächen als zusammenhängende private Grün- und Freiflächen,
- die Verbesserung der stadträumlichen Verflechtung des Bereichs Petersilienstraße / Virchowstraße mit den südlich gelegenen Cityorten; hierzu sind umfassende Neugestaltungsmaßnahmen der Grün- und Freiflächen vorgesehen, die auch zu einer Aufwertung der der Wegeverbindung zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Puschkinpromenade und Stadtpromenade beitragen,
- die Neuordnung der Erschließung mit Anbindung der Petersilienstraße an die überörtliche Hauptverkehrsstraße Karl-Marx-Straße,
- die Aufwertung der Hofflächen des südlich gelegenen Plattenbaukomplexes (Petersilienstraße 1-3d) sowie die Neuordnung der Stellplätze.

2.4.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes sind die Gebäude Virchowstraße 2, 5 14 und 15 (Mietwohnhäuser der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert) denkmalgeschützt. Die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) sind im Rahmen der Bauantragstellung zu berücksichtigen.

2.4.5 Verkehrliche Fachplanung Petersilienstraße

Im Rahmen des nicht realisierten Vorhabens 'Kulturhöfe' auf dem Grundstück Petersilienstraße 30-33 wurde 2003 eine Untersuchung zur Optimierung der Erschließung des Bereichs durchgeführt. Um die Belastung der Puschkinpromenade sowie des Knotenbereichs Petersilienstraße / Friedrich-Ebert-Straße zu minimieren, wurde eine bauliche Verbindung zwischen der Karl-Marx-Straße und der Petersilienstraße für die von Süden von der Hauptverkehrsstraße einbiegenden Fahrzeuge vorgeschlagen. Nach weiteren Prüfungen wurde hiervon jedoch Abstand genommen. Aufgrund der durch die Wohnnutzung bedingten geringeren zu erwartenden Verkehrsbelastung ist eine entsprechende Erschließung nicht erforderlich. Nunmehr soll lediglich eine Ausfahrt aus der Petersilienstraße Richtung Norden erfolgen.

Bei der Neugestaltung des Straßenraums der Petersilienstraße ist von einem Fahrbahnprofil von 5,5 m mit einem Gehweg auf der Nordseite, der eine Breite von mindestens 1,5 m aufweist, auszugehen. Auf der Nordseite der Petersilienstraße und im südwestlichen Bereich sind Parkstreifen vorgesehen.

Die Umgestaltung der Petersilienstraße soll voraussichtlich 2009 erfolgen.

3. Planungsziele

Das Plangebiet soll insgesamt zu einem qualitativ höherwertigen Wohnstandort weiterentwickelt werden. Die vorhandene Blockrandbebauung wird in ihrem Bestand gesichert bzw. eine entsprechende Neubebauung ermöglicht. Der durchgrünte Charakter der Blockinnenbereiche wird erweitert und durch zeitgemäße Wohnformen ergänzt.

Auf den Brachflächen im Plangebiet bestehen gute Entwicklungsbedingungen zur Realisierung differenzierter innerstädtischer Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

3.1.1 Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung der Brachflächen ist Teil der 'Initiative Stadtwohnen' der Stadt Cottbus. Die Initiative wurde von der Projektgruppe Wohneigentumsbildung der Stadt Cottbus ins Leben gerufen. Ziel ist es, für das Thema Wohneigentum in städtischen Lagen zu sensibilisieren und dieses zugleich mit konkreten Informationen zu Gebäuden und Grundstücken zu verbinden. Allerdings ist ebenso eine Bebauung durch Bauträger vorstellbar.

Für die Entwicklung der Brachflächen wurde im Jahr 2005 ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das grundlegende Aussagen zu standortgerechten, qualitativ hochwertigen Bebauungsmöglichkeiten im Blockinnenbereich nördlich der Petersilienstraße (Baukubatur, Bebauungsdichte, Wohntypen, Freiflächengestaltung etc.) trifft. Im Jahr 2007/2008 erfolgten ergänzende Untersuchungen. Insgesamt soll eine hohe Bandbreite an baulichen Möglichkeiten im Kontext einer dem Quartier angemessenen städtebaulichen Struktur eröffnet werden. Die erarbeiteten Alternativen zeigen, dass eine flexible Nutzbarkeit der verfügbaren Flächen mit unterschiedlichen Gebäudetypologien möglich ist. Die innere Erschließung auf den Grundstücken ist Aufgabe der künftigen Bauherren. Eine Festlegung im Bebauungsplan soll nicht erfolgen, da dieses die notwendige Flexibilität einschränken würde. Im Folgenden werden grundlegende städtebauliche Szenarien beispielhaft dargestellt.

Der Straßenraum der Petersilienstraße soll mit einer städtischen, drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung baulich gefasst werden. Vorstellbar sind hier sowohl Stadtvillen, als auch Doppelstadthäuser. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen soll eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden, zum Beispiel Stadtvillen oder städtische Reihenhäuser. Dem Konzept liegt eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss zugrunde, die bei energiesparender Bauweise (z. B. sogen. Passivhaus) zu Baukosten realisierbar ist, die es auch breiten Bevölkerungskreisen ermöglicht, innerstädtisches Eigentum zu bilden. An der Petersilienstraße und im Blockinnenbereich können insgesamt bis zu ca. 50 Wohnungen realisiert werden.

An innenliegenden Wohnstraßen lassen sich die erforderlichen Stellplätze für Bewohner anordnen. Eine bauliche Entwicklung kann in Abhängigkeit vom konkreten Umsetzungskonzept sowohl zusammenhängend als auch in selbstständigen Teilbereichen erfolgen.

Auf den anderen, bis auf wenige Ausnahmen bebauten Grundstücken im Plangebiet, soll die bestehende Bebauungsstruktur erhalten und im Rahmen des durch das Einfügegebot vorgegebenen Maßstabs weiterentwickelt werden. Durch Festsetzungen zur Art der Nutzung wird sichergestellt, dass keine das Wohnen störenden Nutzungen angesiedelt werden.

Szenario 1: Stadtvillen zur Straße

Alternative 1.1: Stadtvillen zur Straße / Stadtvillen im Blockinnenbereich



Alternative 1.2: Stadtvillen zur Straße / Reihenhäuser im Blockinnenbereich



Szenario 2: Doppelstadthäuser zur Straße

Alternative 2.1: Doppelstadthäuser zur Straße / Doppelstadthäuser im Blockinnenbereich



Alternative 2.2: Doppelstadthäuser zur Straße / Reihenhäuser im Blockinnenbereich



4. Umweltbericht

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

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie der Baumbestand sind in die Abwägung eingegangen. Mit Ausnahme der durch den Bebauungsplan zulässigen Bodenversiegelung und der Veränderung des Landschafts-/Stadtbildes im Bereich der Grundstücke Petersilienstraße 26-28 und Petersilienstraße 30-33, erfolgen keine weiteren erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Eingriff in den Boden, der durch die künftige Bebauung erfolgt, kann nicht vermieden werden, da es das städtebauliche Ziel ist, hier eine Bebauung zu ermöglichen. Das Ortsbild wird durch die Bebauung der Brachfläche deutlich aufgewertet.

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 allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im reinen Wohngebiet kaum Vegetation aufweist, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Bei einer Bebauung im Mischgebiet, im WA1, im WA 2 sowie im besonderen Wohngebiet sind artenschutzrechtliche Belange einzelfallbezogen zu berücksichtigen und können Einfluss auf eine Bebauungsmöglichkeit haben. Dieses steht nicht im Widerspruch zur im Bebauungsplan vorgesehenen zulässigen Grundflächenzahl.

5. Festsetzungen

5.1 Mischgebiet

Die Karl-Marx-Straße ist Teil des inneren Stadtrings. An dieser übergeordneten Straßenverbindung sind neben Wohnungen unterschiedliche Gewerbebetriebe ansässig. Die Lage und Funktion der angrenzenden Grundstücke und die auch für den Teil innerhalb des Plangebietes angestrebte gemischte Nutzungsstruktur in diesem Bereich mit Betrieben von ggf. stadtweiter Bedeutung bedingen die Festsetzung als Mischgebiet. Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden nicht zugelassen, da sie einerseits der hier angestrebten verdichteten geschlossenen Blockrandbebauung, andererseits auch mit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung nicht verträglich sind.

An der Karl-Marx-Straße ist aufgrund der städtebaulichen Ziele eine hohe Nutzungsdichte erforderlich, die die Obergrenzen gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete überschreitet. Es werden bis zu fünf Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Durch beide Festsetzungen wird ein Höchstmaß bestimmt, das nicht überschritten werden darf. Das fünfte Vollgeschoss ist als Dach auszubilden, damit sich die Gebäude in das Gesamtbild einfügen. Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Mansard- und Walmdächer sowie das sog. Berliner Dach. Eine Vorgabe der Dachneigung ist nicht erforderlich, da die gestalterischen Vorgaben durch die Benennung der Dachformen ausreichend bestimmt sind.

5.2 Besonderes Wohngebiet

Die Friedrich-Ebert-Straße ist aufgrund ihrer räumlichen Lage, ihrer dichten, kleinteiligen Bebauung, der Einzelhandelsangebote für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf sowie der Erschließung durch die Straßenbahn das städtebauliche und funktionale Rückgrat des Quartiers nördlich der Puschkinpromenade.

Die im Plangebiet liegende Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße soll als Teil dieser Struktur als besonderes Wohngebiet festgesetzt werden. Die vorhandene gemischte, aber

überwiegend durch Wohnen geprägte Struktur wird damit entsprechend den übergeordneten Planungszielen (Flächennutzungsplan) erhalten und fortentwickelt.

Durch die Zulässigkeit von bis zu drei Vollgeschossen und die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung bleibt der vorhandene Charakter der Straße gewährleistet. Bei der Festsetzung wurde auch berücksichtigt, dass die Gebäude auf der gegenüber liegenden Straßenseite bis zu vier Vollgeschosse aufweisen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt, die sich an dem Ziel einer geschlossenen Bebauung zur Friedrich-Ebert-Straße orientiert und die zum Teil geringe Größe der Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen innerhalb des WB 1 berücksichtigt. Da die Grundstücke im südlichen Teil des besonderen Wohngebietes besonders klein sind, erfordert die Grundstücksgröße es unter Umständen – vergleichbar zu Eckgrundstücken – einen höheren Überbauungsgrad zuzulassen, um eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Bebauung zu realisieren. Daher kann für Eckgrundstücke, die eine Fläche von weniger als 350 m² aufweisen, oder für Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von weniger als 200 m² ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen werden. Maßgebend bei der Berechnung der Grundstücksfläche ist jeweils der Teil des Grundstückes, der sich im besonderen Wohngebiet WB 1 befindet.

Gleichzeitig ist das Ziel eines begrünten bzw. weniger dicht bebauten Blockinnenbereiches zu berücksichtigen. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen (WB 2) werden daher nur Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einem Anteil von 20 % der Grundstücksfläche im WB 2 zugelassen.

Im besonderen Wohngebiet werden Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Tankstellen fügen sich nicht in die kleinteilige, von Blockrandbebauung geprägte Struktur ein. Vergnügungsstätten werden zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen. In den rückwärtigen Bereichen werden Schank- und Speisewirtschaften – hierzu zählen auch Außenterrassen dieser Betriebe – und sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen, um eine Verträglichkeit des besonderen Wohngebietes mit dem angrenzenden reinen Wohngebiet zu gewährleisten.

5.3 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2

Die Gebäude an der Virchowstraße und im Westen der Petersilienstraße bilden einen gehobenen Wohnstandort in Cottbus, der in dieser Funktion gesichert und weiter entwickelt werden soll. Dem widerspricht es nicht, dass insbesondere die Erdgeschosse einzelne, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe nutzen – auch Büronutzungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Struktur, die der eines allgemeinen Wohngebietes entspricht, soll erhalten und weiterentwickelt werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da sie der angestrebten geschlossenen und mindestens drei Vollgeschosse aufweisenden Bebauung widersprechen.

Durch die Festsetzung einer Baulinie und einer geschlossenen Bauweise wird gewährleistet, dass die vorhandene Bebauungsstruktur erhalten bleibt. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,45, mit der die Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung nur geringfügig überschritten wird, gewährleisten die Regelungen des Bebauungsplans einen Erhalt des durchgrünten Blockinnenbereiches. Aufgrund dieser Festsetzungen muss der Schwerpunkt der Bebauung an der öffentlichen Straße erfolgen. Bereits für diese Bebauung ist ein Großteil der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Eine mehrgeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Virchowstraße und der Petersilienstraße (WA 1) wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zwar durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dennoch sind die Bebauungsmöglichkeiten begrenzt, da die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die erforderlichen Abstandsflächen ungeachtet der Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten sind. Aufgrund der Grundstücksgrößen

und der Grundstückszuschnitte ist die Bebauungsmöglichkeit auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ohnehin begrenzt, da hier sowohl zum Gebäude an der Straße, als auch zu allen Grundstücksgrenzen Abstandsflächen einzuhalten sind. Weitergehende Regelungen, z.B. zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erforderlich.

Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Insgesamt ergibt sich damit kein höherer Versiegelungsgrad, als er bei Einhaltung der Obergrenze für die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung möglich wäre.

Zulässig sind entsprechend der vorhandenen Struktur drei bis vier Vollgeschosse bis zur straßenseitigen Traufe. Das fünfte zulässige Vollgeschoss, das nicht zwingend zu errichten ist, ist als Dachgeschoss auszubilden, damit es sich in das vorhandene Gesamtbild einfügt. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt sind. Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer, Mansard- und Walmdächer sowie das sog. Berliner Dach zugelassen. Der Festsetzung einer Dachneigung bedarf es nicht, da die gestalterischen Vorgaben durch die Benennung der Dachformen ausreichend bestimmt sind.

An der Petersilienstraße ist die Bebauung auf den Grundstücken Nr. 24 und Nr. 25, die die kulturhistorische Entwicklung des Stadtteils dokumentieren, besonders erhaltenswert. Daher erfolgen für diese beiden Grundstücke gesonderte Festsetzungen, die einen Erhalt der vorhandenen Bebauung ermöglichen. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird aufgrund der besonderen Bebauungsstruktur verzichtet.

5.4 Allgemeines Wohngebiet WA 3 und reines Wohngebiet

Die Brachflächen nördlich der Petersilienstraße bieten ein großes Potenzial für eine Stärkung des innerstädtischen Wohnstandortes. Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplans und des Stadtumbaukonzeptes, das für Cottbus eine Konzentration der Wohnbevölkerung in den inneren Stadtteilen zum Ziel hat, wird an der Petersilienstraße ein allgemeines Wohngebiet, im Blockinnenbereich ein reines Wohngebiet festgesetzt. An der Petersilienstraße sollen bis zu viergeschossige Gebäude, z.B. als Stadtvillen ermöglicht werden, die zur Prägung und räumlichen Fassung des Straßenraumes beitragen. Im Blockinnenbereich (WR), dessen durchgrünter Charakter weiterentwickelt werden soll, werden Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen ermöglicht.

Die Festsetzungen zum obersten Vollgeschoss und den Gebäudehöhen dienen dazu, städtebaulich unangemessene massive Wirkungen der Gebäude zu minimieren sowie einen kleinteiligen Charakter der Baustruktur in Entsprechung der blockinnenliegenden Lage zu erzielen. Das oberste Vollgeschoss ist dabei als Staffelgeschoss mit Flachdach, d.h. mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses umfassen. Die Oberkante der Gebäude wird auf 11 m begrenzt. Dieses ermöglicht drei Vollgeschosse mit einer für qualitativ hochwertige Wohnungen ausreichenden Vollgeschosshöhe von durchschnittlich 3,3 m und einen Sockel von etwa einem Meter. Alternativ wird auch die Errichtung eines Dachgeschosses mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von höchstens 30 Grad und einer Drempelhöhe (d.h. dem Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut) von nicht mehr als 1,5 m, zugelassen. Die Traufhöhe muss mindestens 6 m, höchstens 10 m betragen. Hierdurch wird vermieden, dass flache eingeschossige Gebäude entstehen, die dem gewollten städtischen Charakter widersprechen. Auf die Festsetzung einer Untergrenze von zwei Vollgeschossen wurde bewusst verzichtet, um in Teilbereichen des Gebäudes auch überhohe Vollgeschosse zu ermöglichen. Eine Drempelhöhe von 1,5 m ist notwendig,

um bei einer Dachneigung von bis zu 30 Grad eine angemessene Ausnutzung der Geschossfläche des obersten Vollgeschosses zu ermöglichen (Richtwert: lichte Raumhöhe von mindestens 2,5 m auf etwa Zweidrittel der Fläche). Im Zusammenspiel von Drenpelhöhe und Dachneigung ergibt sich bei drei Vollgeschossen eine erforderliche Firsthöhe von 12 m.

Die zulässige Grundfläche wird für die einzelnen Baufelder als absolute Größe festgesetzt. Um eine größtmögliche Flexibilität für künftige Bauherren zu schaffen, werden nur die zwingend erforderlichen Festsetzungen für die künftige Nutzung getroffen, d.h. unter anderem wird auf eine Verortung der inneren Erschließung verzichtet. Diese ist zwar erforderlich, allerdings besteht kein zwingendes öffentliches Interesse, diese durch Bebauungsplan zu sichern. Bei der Festsetzung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung wird die Notwendigkeit der inneren Erschließung berücksichtigt.

Im WA 3 ergibt sich bei unverändertem Grundstückszuschnitt eine Grundflächenzahl von maximal 0,4. Die Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung wird damit eingehalten. Eine weitere Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen, kleine Gewächshäuser) wird bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen. Im Rahmen dieser Grundfläche ist auch eine Realisierbarkeit der erforderlichen inneren Erschließung gewährleistet. Für Tiefgaragen kann ausnahmsweise eine darüber hinaus gehende Unterbauung zugelassen werden, wenn die Flächen oberhalb dieser baulichen Anlagen dauerhaft begrünt werden.

Die zulässige Grundfläche im reinen Wohngebiet WR orientiert sich an dem städtebaulichen Ziel, hier eine der städtebaulichen Lage angemessen dichte, jedoch durchgrünte Struktur zu gewährleisten. Eine Festlegung auf bestimmte Gebäudetypen erfolgt nicht. Aus der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine GRZ, die im Maximum etwas über einem Wert von 0,2 liegt. Da die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung für die Realisierung der erforderlichen inneren Erschließung nicht ausreichend wäre, wird in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Zielsetzung eines begrünten Blockinnenbereiches die Überschreitungsmöglichkeit für oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser) bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 zugelassen. Darüber hinaus kann auch im reinen Wohngebiet eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 für die Anlage von Tiefgaragen zugelassen werden, wenn die darüber liegende Flächen dauerhaft begrünt werden.

Um Bezüge zwischen dem Straßenraum der Petersilienstraße und dem südlich angrenzenden Innenhof einerseits und dem Blockinnenbereich der Petersilienstraße andererseits zu schaffen, wird als Bauweise festgesetzt, dass die einzelnen Gebäude im WA 3 eine Länge von maximal 15 m nicht überschreiten dürfen, sofern sie direkt an der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Die Neubebauung an der Petersilienstraße wird so in den Stadtgrundriss integriert und es wird gewährleistet, dass im Blockinnenbereich befindliche Bebauung nicht durch eine geschlossene Bebauung vom öffentlichen Raum abgeschottet wird. Durch die Unterbrechungen zwischen den künftigen Gebäuden, entstehen Bezüge zwischen dem Blockinnenbereich und dem öffentlichen bzw. halböffentlichen Raum. Aneinander gebaute Stadthäuser sind in diesem Zusammenhang als ein Gebäude zu werten, d.h. auch sie dürfen zusammen eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge um bis zu 5,0 m zugelassen werden, wenn die Gebäude durch mindestens 2,0 m tiefe Vor- oder Rücksprünge in Abschnitte von höchstens 15,0 m gegliedert sind. Hierdurch soll eine lebendige Gebäudestruktur zur Petersilienstraße erreicht und der Eindruck einer geschlossenen Wand vermieden werden. Die Festsetzung von Baukörpern kommt in dieser Situation nicht in Frage, da dem künftigen Bauherren die konkrete Lage der inneren Erschließung nicht vorgegeben werden soll. Die Ausdehnung der Gebäude senkrecht zur Straße wird hierdurch nicht vorgegeben. Sie ist durch die Baugrenze bestimmt, die in einem Abstand von 16 m parallel zur Petersilienstraße verläuft.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Zur Petersilienstraße im WA 3 gilt dieses nicht. Um eine

Bebauungsmöglichkeit unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie/Baugrenze zu ermöglichen, ist es erforderlich, unter Einschränkung der Abstandsflächen der Brandenburgischen Bauordnung bis an die vordere Baugrenze heranzubauen. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 16 m wird eine Abstandsfläche von 8 m erforderlich. Die Petersilienstraße weist künftig eine Breite von 10 bis 10,5 m auf, d.h. die Straßenmitte wird durch die erforderlichen Abstandsflächen um 2,75 bis 3 m überschritten. Aufgrund des Abstandes der Bebauung auf der gegenüber liegenden Seite der Petersilienstraße ist dieses städtebaulich vertretbar und verursacht keine Situation, durch die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden könnten. Entsprechendes gilt für die Bestandsbebauung, die aufgrund der Festsetzung einer Baulinie auch künftig an der Straße erhalten bzw. errichtet werden muss. In einem kurzen Abschnitt befindet sich hier zwar der Plattenbau unmittelbar gegenüber. Da dieser Abschnitt jedoch nur eine Länge von ca. 12 m betrifft, wird die Wohnnutzung dadurch nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 3 die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen abweichend von den Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung an den seitlichen Grundstücksgrenzen $0,3 H$ mindestens jedoch 3,0 m beträgt. Die Unterschreitung begründet sich aus der erforderlichen städtebaulichen Fassung des Bereichs an der Petersilienstraße, da mit $0,5 H$ ansonsten größere, städtebaulich unverträgliche Zäsuren zu erwarten wären. Zudem wird mit der Regelung eine höhere Bandbreite der Bebauung bzw. eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) ermöglicht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dennoch gewahrt. Aufgrund der Bebauungstiefe, die maximal 16 m beträgt und der begrenzten Gebäudelänge können Wohnungen und potenzielle Arbeitsplätze in ausreichendem Umfang belichtet werden.

Einen Sonderfall stellt das Grundstück Petersilienstraße 29 dar. Aufgrund seiner Lage wird der rückwärtige Grundstücksteil in das reine Wohngebiet einbezogen. Dieses vermittelt einen entsprechenden Schutzstatus, eröffnet jedoch keine Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich. Die Eigentümerin des Grundstückes hat sich mehrfach ausdrücklich dahingehend geäußert, dass ihrerseits kein Interesse an einer Bebaubarkeit des Grundstücksteils besteht. Auch faktisch ist der rückwärtige Grundstücksteil kaum bebaubar. Bei der Grundstücksbreite von rd. 12 m wäre theoretisch nur eine bis zu 6 m hohe Bebauung möglich, die den erforderlichen seitlichen Grenzabstand von 3 m ($0,5 H$) einhält, allerdings wären die Gebäude nicht erschlossen, da ein Zugang nur über das Vorderhaus möglich ist. Die Zulässigkeit einer Bebauung an den seitlichen Grundstücksgrenzen entspricht im rückwärtigen Bereich nicht den städtebaulichen Zielen des Plangebers. Unmittelbar an der Straße ist dieses erforderlich, um eine Bebaubarkeit des Grundstückes zu gewährleisten und den Straßenraum der Petersilienstraße entsprechend den städtebaulichen Zielen räumlich zu fassen. Zudem weist das Gebäude eine Länge von weniger als 15 m auf und entspricht insofern auch der auf den angrenzenden Grundstücken vorgesehenen Bauweise.

Da die angrenzenden Grundstücke auch ohne Einbeziehung des Grundstückes Petersilienstraße 29 adäquat erschlossen und bebaut werden können, wurde auf eine städtebauliche Lösung unter Einbeziehung des Grundstückes Petersilienstraße 29 verzichtet. Von der Durchführung einer Bodenneuordnung zur Einbeziehung des Grundstückes in ein Gesamtkonzept zur Bebauung des Blockinnenbereiches wurde bewusst abgesehen, da ein entsprechend gravierender Eingriff in das Privateigentum nicht vertretbar wäre.

Um entsprechend der gegenwärtigen Situation auch weiterhin eine adäquate, städtebaulich angemessene und wirtschaftlich tragfähige Bebauung auf dem vorderen Teil des Grundstückes Petersilienstraße 29 zu ermöglichen, wird zugelassen, dass Gebäude bis zur höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse unmittelbar an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden können, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, dass an die vorhandenen Brandwände des 9 bis 10 m langen Gebäudes Petersilienstraße 29 (Flurstück 215) auf den benachbarten Grundstücken angebaut werden darf. Sofern nicht angebaut wird, ist ein seitli-

cher Grenzabstand von 0,6 H, bzw. mindestens 6 m einzuhalten. Hierdurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den bisher unbebauten Grundstücksflächen berücksichtigt. Ein Anbau wäre unproblematisch, da das Gebäude auf dem Grundstück Petersilienstraße keine Fenster an den Grundstücksgrenzen aufweist.

5.5 Verkehrsflächen und Stellplätze

Die Petersilienstraße wird in den verkehrlich erforderlichen Abmessungen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie behält den Charakter einer Anliegerstraße. Eine wesentliche Verbreiterung ist aufgrund der vergleichsweise geringen zusätzlichen Nutzung (ca. 50 Wohneinheiten) und des damit geringfügigen zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Allerdings muss die Verkehrsfläche in ihrer Lage bezogen auf die jetzige Achse nach Süden verschoben werden, woraus das Erfordernis, Teilflächen der südlich gelegenen Grundstücke in Anspruch zu nehmen, resultiert.

Zudem soll eine Neuordnung der Erschließung durch Anbindung der Petersilienstraße an die überörtliche Hauptverkehrsstraße Karl-Marx-Straße erfolgen. Hierzu wird die Möglichkeit geschaffen, nach Norden aus der Petersilienstraße auszufahren. Eine Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche der Karl-Marx-Straße ist nicht erforderlich, auch wenn hier im Zusammenhang mit der Maßnahme bauliche Anpassungen erfolgen.

Mit der geplanten Erneuerung der Petersilienstraße erfolgt eine Neuordnung der südlich der Petersilienstraße gelegenen Stellplätze, die jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Die Lage der inneren Erschließung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 3 und des reinen Wohngebiets soll nicht verbindlich geregelt werden, um dem/den künftigen Bauherren hier Gestaltungsspielräume zu ermöglichen. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, entsprechende Regelungen zu treffen.

Oberirdische Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Teilflächen der Baugrundstücke zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im reinen Wohngebiet können auch Tiefgaragen angelegt werden, allerdings wird ihr Umfang zur Minimierung der Bodenversiegelung begrenzt.

Die Anzahl der im Plangebiet zulässigen Stellplätze richtet sich grundsätzlich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus. Gemäß Anlage 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus sind für Ein- und Zweifamilienhäuser / Reihenhäuser 2 Stellplätze nachzuweisen, in Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen pro Wohnung bis 100 qm 1 Stellplatz, ab 100 m² 2 Stellplätze. Für Eigentumsgeschosswohnungen sind keine Aussagen getroffen, hier kann jedoch der Ansatz der Mehrfamilien-Mietwohnungen zugrundegelegt werden. Da die Petersilienstraße in Gemeindegebietsteil I liegt, ist die genannte Zahl notwendiger Stellplätze zu halbieren. Zugunsten einer besseren Vermarktungsfähigkeit wird die Zahl von '0,5 Stellplätzen' für kleinere Geschosswohnungen 'aufgestockt'. Der Bebauungsplanentwurf sieht entsprechend vor, dass oberirdisch für Wohnungen unabhängig von ihrer Größe maximal ein Parkplatz je Wohnung zulässig ist. Sofern zusätzliche Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, die oberirdisch zu begrünen sind, kann ausnahmsweise zusätzlich ein weiterer Parkplatz je Wohnung zugelassen werden.

Oberirdische Stellplätze sind im reinen Wohngebiet WR ausschließlich innerhalb begrenzter Flächen zulässig, um eine Störung des Blockinnenbereiches zu minimieren.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend dem Ziel der Schaffung eines durchgrünten Charakters des Gebietes, insbesondere im Blockinnenbereich, sind die Dächer im reinen Wohngebiet als Flachdächer auszubilden und zu begrünen. Dieses gilt nur, wenn die jeweilige Dachfläche einen Umfang von mehr als 30 m² hat, da ansonsten eine ausreichende Funktion nicht gewährleistet ist. Technische Einrichtungen und Flächen, die der Belichtung der darunter liegenden Nutzungen dienen, sind von

dieser Verpflichtung ausgenommen. Aufgrund der Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere technische Einrichtungen nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Darüber hinaus ist zur Minimierung des Versiegelungsgrades eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

6. Verfahren

6.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat auf ihrer 32. Tagung am 29. November 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans N/1/71 'Petersilienstraße' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Cottbus vom 24.02.2007 öffentlich bekannt gemacht.

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 6. März 2007 statt, an der ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Über die in der Erörterungsveranstaltung gegebenen Hinweise und geäußerten Bedenken hinaus gingen sieben schriftliche Stellungnahmen ein. Alle Äußerungen wurden ausgewertet und sind in die Abwägung zum Bebauungsplan eingeflossen.

6.4 Weiteres Bebauungsplanverfahren

Nach Kenntnisnahme des Bebauungsplanentwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung werden im Dezember 2008 / Januar 2009 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zeitgleich wird die Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet. Aufgrund der einzuhaltenden Fristen ist von einer Durchführung im Januar 2009 auszugehen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden zusammengestellt und es werden Abwägungsvorschläge erarbeitet, die der Stadtverordnetenversammlung voraussichtlich im März 2009 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung kann der Bebauungsplan voraussichtlich im April / Mai 2009 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)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
 - 1.2 Besonderes Wohngebiet

Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.
Im besonderen Wohngebiet WB 2 können Schank- und Speisewirtschaften und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 1.3 Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet und im reinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen höchstens bis zu einer GRZ von 0,6, im reinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Dabei kann zugelassen werden, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von oberirdischen Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Ausnahmsweise kann darüber hinaus eine Überschreitung der GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, soweit diese unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.
 - 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche im besonderen Wohngebiet WB 1

Im besonderen Wohngebiet WB 1 kann ausnahmsweise für Eckgrundstücke (Grundstücke mit Grenzen zu zwei öffentlichen Verkehrsflächen, die einen Winkel von weniger als 120° einschließen) auf einer Fläche von bis zu 350 m² und für Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen mit einer Fläche von weniger als 200 m² eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden.
 - 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche im besonderen Wohngebiet WB 2

Im besonderen Wohngebiet WB 2 können Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, sofern sie einen Anteil von 20 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
 - 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
 - 2.5 Drittes Vollgeschoss im reinen Wohngebiet

Im reinen Wohngebiet ist das dritte Vollgeschoss auszubilden:

 - als Staffelgeschoss mit Flachdach, d.h. mit einer Neigung von weniger als 15 Grad, dessen Grundfläche höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses umfasst oder

-
- als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von höchstens 30 Grad und einer Drenpelhöhe (d.h. dem Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut) von nicht mehr als 1,5 m.

2.6 Fünftes Vollgeschoss im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet WA 1

Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist das fünfte zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt sind. Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer, Mansard- und Walmdächer sowie das sog. Berliner Dach zugelassen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Im WA 3 kann eine Überschreitung der Oberkante von 10,0 m über Gelände um bis zu 1,1 m für Brüstungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen und zwischen den Gebäuden $0,3 H$, mindestens jedoch 3,0 m. Dies gilt nicht für das Flurstück 215 (Petersilienstraße 29). Auf dem Flurstück 215 können Gebäude bis zur höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden.
- 3.3 An die Grundstücksgrenzen zwischen den Punkten A und D sowie zwischen den Punkten B und C können Gebäude bis zur höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden.
- 3.4 In den Teilen des WA 3, in denen die Traufhöhe festgesetzt ist, ist innerhalb der überbaubaren Flächen unter Überschreitung der Traufhöhe ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es um mindestens 2,5 m hinter die Baulinie an der Petersilienstraße zurücktritt und die festgesetzte Oberkante nicht überschritten wird.

4. Stellplätze

- 4.1 Anzahl der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im reinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im reinen Wohngebiet WR ist für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unabhängig von ihrer Grundfläche 1 Stellplatz je Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise können bis zu 2 Stellplätze je Wohneinheit zugelassen werden, wenn die zusätzlichen Stellplätze in Tiefgaragen angeordnet werden.

5. Begrünung

5.1 Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

6. Verkehrsflächen

Entlang der Baugebiete an der Karl-Marx-Straße, der Virchowstraße und der Friedrich-Ebert-Straße ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Bauordnungsrechtliche Regelungen

1. Im Plangebiet sind Gebäude den öffentlichen Verkehrsflächen traufständig anzuordnen, d.h. die Firstlinien und die straßenseitigen Trauflinien sind parallel zu der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie auszurichten.
2. Grenzen Zufahrten oder Stellplätze an Nachbargrundstücke, sind diese durch eine geschlossene Einfriedung mit einer Höhe von 1,4 m bis 1,6 m zum Nachbargrundstück abzugrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Stellplätze durch eine Heckenpflanzung oder vergleichbare Begrünungen abzugrenzen.