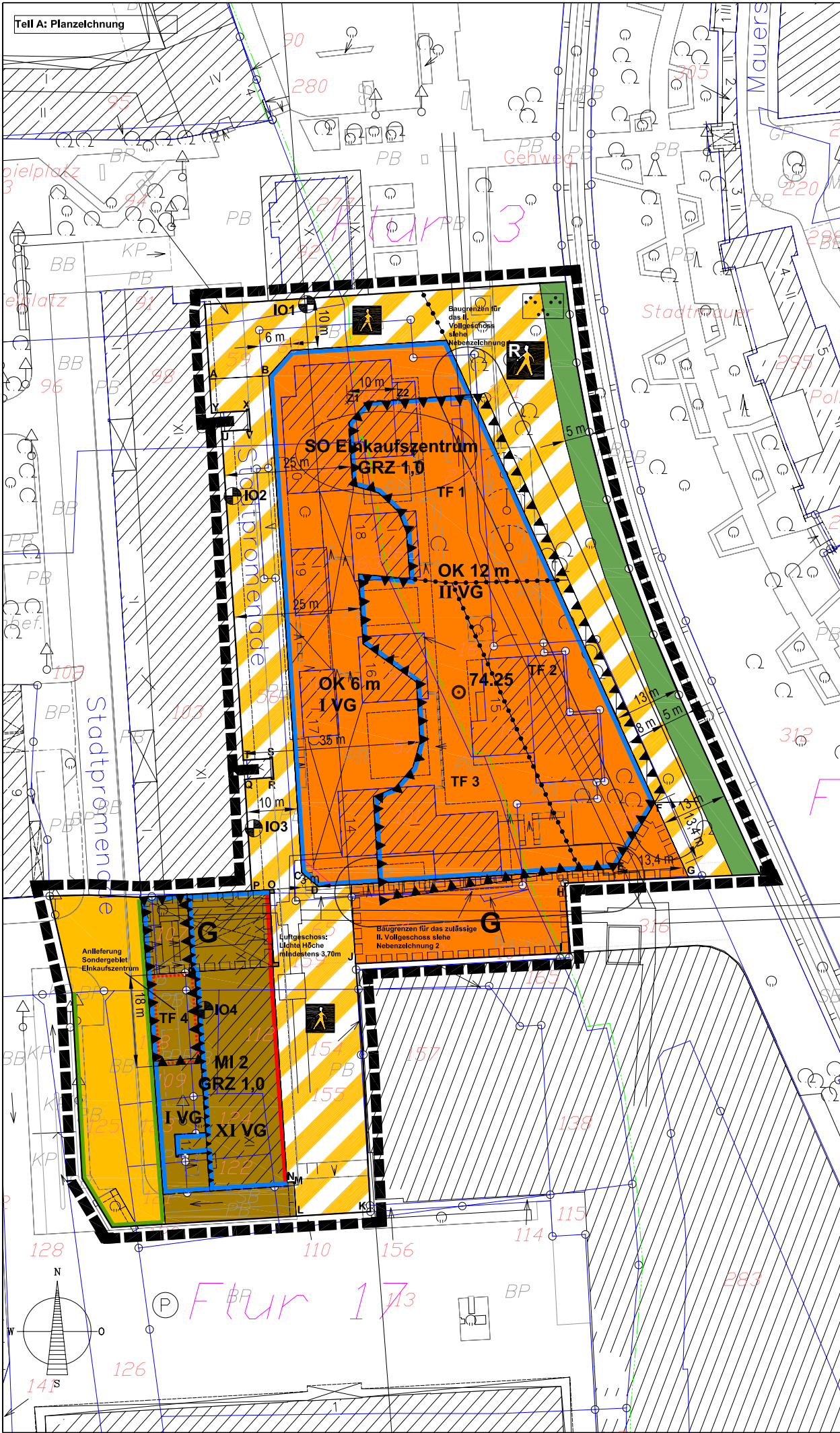




Verfahrensvermerke

Karte ngrundlage
Die verwendete Plangrundlage enth ält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Stra ßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu berechnenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cottbus, den.....
- Siegel- (Unterschrift)
Leiter des Katasteramtes

Satzungsbeschluss
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und nach § 81 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung vom 17. September 2008 (GVOBl. I S. 172), hat die Stadtvertretung der Stadt Cottbus den nebenstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Beschluss vom als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gebilligt.

Cottbus, den.....
- Siegel- (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

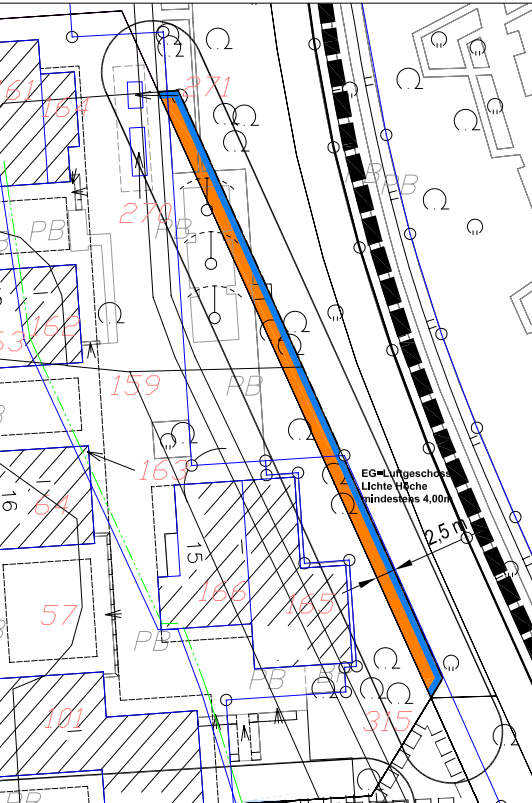
Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Cottbus, den.....
- Siegel- (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

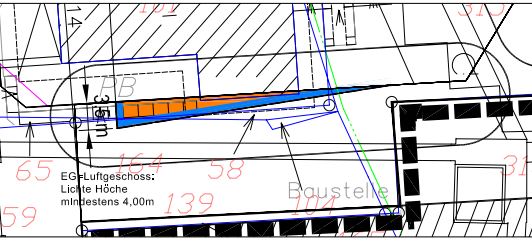
Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten
Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung ortsüblich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des In Kraft getreten.

Cottbus, den.....
- Siegel- (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

**Nebenzeichnung 1:
Baugrenzen für das II. Vollgeschoss**



**Nebenzeichnung 2:
Baugrenzen für das II. Vollgeschoss**



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Vorhabenbezogene Festsetzungen
1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum“
Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, zulässig sind
→ großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.500 m²,
→ Dienstleistungsbetriebe
→ Schank- und Speisewirtschaften
→ Einrichtungen der Kultur- und Freizeitbranche
→ Einrichtungen der Sport-, Gesundheits-, Fitness- und Wellnessbranche und
→ Verwaltungsnutzungen, die den Zwecken des Sondergebietes dienen

Unzulässig sind Vergnügungsstätten. Mindestens ein Handelsbetrieb muss eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen.

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen (mit Ausnahme von Aufzügen und Fahrtreppen) in den Verkaufsräumen, der Standflächen der Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind; die Mall ist keine Verkaufsfläche. Ferner zählen dazu alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft bzw. saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

1.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in dem mit zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereich des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ kann für erforderliche technische Anlagen und Treppenhäuser/ Aufzugsbereiche/Atrium ausnahmsweise um bis zu 6 m überschritten werden.

1.3 Überdachung / Dachauskragung
Eine Überdachung bzw. eine Auskragung des Daches der Bebauung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ ist auf der Fläche mit der Bezeichnung A bis Y in einer Größe von bis zu 1.200 m² zulässig.

1.4 Abstandsflächen
Die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen für die baulichen Anlagen des Mischgebietes und des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ beträgt mindestens 5 m.

1.5 Dachbegrünung
Im Sondergebiet sind mindestens 1.100 m² der Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils extensiv zu begrünen.

1.6 Immissionsschutz
Im Sondergebiet sind nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames Emissionskontingent LEK die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten bzw. im Mischgebiet das vorgegebene Immissionskontingent LK in Form eines Beurteilungspegels bzw. Spitzenpegels einhalten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente LEK erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingenterierung", die Prüfung der Einhaltung von Immissionskontingenten LK wird nach TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 1998 - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz" vorgenommen. Der Nachweis hat sich grundsätzlich auf die angegebenen maßgeblichen Immissionsorte IO zu beziehen. Es ist zulässig, die vorgegebenen Emissionskontingente LEK der Teilflächen TF 1 bis TF 3 innerhalb des Plangebietes umzuverteilen oder zu verrechnen. Außerhalb dieser Flächen sind Immissionswirksame Anlagen im Sondergebiet unzulässig.

Tabelle 1 Teilfläche	Emissionskontingente L _{eq} L _{eq} (dB/m²) tags / nachts		Nachweisbezug maßgeblicher Immissionsort IO
	tags / nachts	nachts	
TF 1	66/51		IO 1, 3, Obergeschoss
TF 2	63/48		IO 2, 3, Obergeschoss
TF 3	61/46		IO 3, 3, Obergeschoss

Tabelle 2 Teilfläche	Immissionskontingente L _{eq} L _{eq} (dB) Beurteilungspegel tags / nachts		Nachweisbezug maßgeblicher IO
	tags / nachts	nachts	
TF 4	54/39	90/65	IO 4, 2. Obergeschoss

1.7 Durchführungsvertrag
Im Sondergebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB entsprechend).

1.8 Örtliche Bauvorschrift: Werbeanlagen
Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Im zweiten Vollgeschoss des Sondergebietes sind Außenwerbeanlagen auf der westlichen Gebäudeseite sowie auf der nördlichen Gebäudeseite im Bereich zwischen den Punkten Z1 und Z2 unzulässig.

2. Festsetzungen nach § 9 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB
2.1 Mischgebiet MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Mischgebiet MI nicht zulässig.

2.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz von Büroräumen, Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt: Mischgebiet Stadtpromenade 12 (Westseite): Lärmpegelbereich III Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fester, Lüftung) der vorstehend beschriebenen Gebäudeseite muss den sich aus der DIN 4109 ergebenden Anforderungen genügen, wenn dort Büroräume, Wohn-, Kinder- oder Schlafzimmer angeordnet sind. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung während der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern nicht auf andere Weise sicher zustellen ist. Der ausgewiesene Lärmpegelbereich gilt für Verkehrslärm. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei Umbaumaßnahmen im Fassadenbereich entsprechend der gegebenen Notwendigkeit umzusetzen.

3. Nachrichtliche Übernahmen
3.1 Bodendenkmal: Der östliche Bereich des Plangebietes berührt das Bodendenkmal „Mittelalterlicher Stadtkern von Cottbus, Fpl. 22“, hier die Stadtbefestigungsanlagen (Stadtmauer und Stadtgräben).
3.2 Baudenkmale: Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des Denkmalensembles „Stadtpromenade“.

4. Hinweise
4.1 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4.2 Sanierungsgebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus-Innenstadt"

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Angaben bezogen auf Baugebiete
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO Einkaufszentrum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO in V.m. der textl. Festsetzung 1.1

GRZ 1,0 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Angaben bezogen auf überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

OK 6,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über festgelegtem Bezugspunkt von 74,25 ü. HN

74,25 Bezugspunkt mit Höhenangabe in m über HN

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

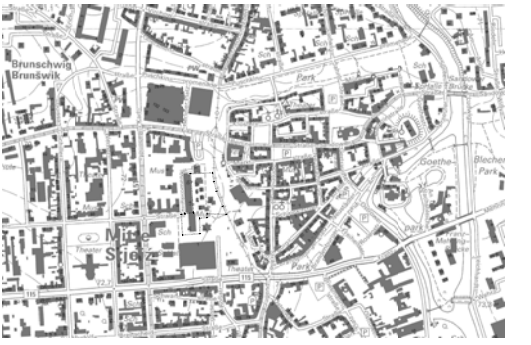
Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)
Straßenverkehrsfläche **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Straßenbegrenzungslinie **Fußgängerbereich**
Lufgeschoss im Erdgeschoss mit Angabe zur lichten Höhe **Fußgänger- und Radfahrerbereich**
mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche **Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen**

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche **Zweckbestimmung Parkanlage**

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, textl. Festsetzungen 1.6
TF 1 Bezeichnung von Teilflächen für flächenbezogene Schalleistungspegel mit Abgrenzung unterschiedl. Teilflächen gemäß textl. Festsetzung 1.6
IO 1 Nachweisbezug Immissionsorte IO mit Bezeichnung gemäß textlicher Festsetzung 1.6
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, textl. Festsetzungen 2.2

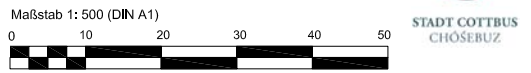
Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
B Punktbezeichnung gemäß textlicher Festsetzung 1.3 **9,4m** Vermaßung in m
Besonderer Nutzungszweck: Anlieferung



Stadt Cottbus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen Carré"

Entwurf April 2009



letzte Bearbeitung: 16. April 2009
Vorhabenträger: EKZ Stadtpromenade GmbH, 14456 Brieselang Tel: 0395 / 03322 - 35619
Entwurf: Hampel, Kotzur und Kollegen Gesellschaft für Planung und Betreuung von Bauten mbH 03046 Cottbus Tel: 0355 - 525971
Bearbeitung: Bebauungsplan: Planungsgruppe STADT + DORF, 10785 Berlin, Telefon 030-2649230-0, www.pgruppe.de