

Cottbus-Branitz

Bebauungsplan

„Spreewehrstraße“

A b w ä g u n g s p r o t o k o l l

- gemäß § 1 Abs. 6 BauGB -

zur Stadtverordnetenversammlung Cottbus

am 31.03.2004

Inhalt

1. Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange, Ämter, Gemeinden und Stellungnahmen von Bürgern

- **Teil I** (Nr. 1 - 31)

Abwägung/Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden

- **Teil II** (Nr. 1 - 9)

Abwägung/Behandlung der Stellungnahmen der **Ämter der Stadtverwaltung Cottbus**

- **Teil III** (Nr. 1 - 3)

Abwägung/Behandlung der Stellungnahmen der **Bürger**

Hinweis:

Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange/Ämtern/Gemeinden, die keine Hinweise/Anregungen bzw. lediglich Zustimmung zum Planverfahren beinhalten, sind nicht in die Abwägung einbezogen worden.

2. Anlagen

- 2.1 Niederschrift der Anliegergemeinschaft im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 12.05. – 20.06.2003 und Aktennotiz vom 07.08.2003 (Anlagen A und B)
- 2.2 Wasserrechtliche Erlaubnis des Umweltamtes vom 11.10.2001 (Anlage C)
- 2.3 Baugrundgutachten (Fa. Reinfeld + Schön) vom 10.10.2003 (Anlage D)
- 2.4 Auszug Projekt Regenwasserableitung (Ing.-Büro W. Lehmann) (Anlage E)

Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange, Ämter, Gemeinden und Stellungnahmen von Bürgern

Liste der zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom Oktober 2001 mit Anschreiben vom 29.10.2001 beteiligten Träger öffentlicher Belange (TÖB), Ämter und Nachbargemeinden

- bedeutet: keine Stellungnahme eingegangen bzw. keine Äußerung erfolgt

lfd. Nr.		Datum	Beurteilung	
			Zustimmung	Hinweise
Teil I	Träger öffentlicher Belange			
1	MLUR/Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 7	06.12.2001	x	-
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald	05.12.2001	x	Hinweis
3	Bundesvermögensamt	04.12.2001	x	-
4	TLG mbH Cottbus	20.11.2001	x	Hinweise/Anregungen
5	Grundstücks- und Vermögensamt Cottbus	06.12.2001	x	-
6	Landesbergamt Brandenburg	04.12.2001	x	-
7	Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg	12.11.2001	x	-
8	Landesamt für Soziales und Versorgung	-	-	-
9	Amt für Immissionsschutz	10.12.2001	x	-
10	Polizeipräsidium Cottbus	15.11.2001	-	-
11	Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg	13.11.2001	x	-
12	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	07.11.2001	x	Hinweise
13	Landesumweltamt Brandenburg, Ast. Cottbus, Abteilung Naturschutz	-	-	-
14	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	04.12.2001	x	Hinweise/Anregungen
15	Landesumweltamt Brandenburg, Ast. Cottbus, Abteilung Abfall, Altlasten	28.11.2001	x	Hinweise
16	Landesumweltamt Brandenburg, Ast. Cottbus, Abt. Wasserwirtschaft und Gewässerschutz	30.11.2001	x	Hinweis
17	Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung	10.12.2001	x	-
18	Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen	23.11.2001	x	Hinweis
19	Brandenburgisches Straßenbauamt Cottbus	19.11.2001	x	-
20	Cottbusverkehr GmbH	-	-	-
21	IHK Cottbus	28.11.2001	x	-

Ifd. Nr.		Datum	Beurteilung	
			Zustimmung	Hinweise
22	Deutsche Post AG	-	-	-
23	envia	23.11.2001	x	Hinweise
24	LWG	30.11.2001	x	Hinweise
25	COSTAR	-	-	-
26	Stadtwerke Cottbus GmbH - Fernwärme	10.12.2001	x	Hinweise
27	Stadtwerke Cottbus GmbH -	10.12.2001	x	Hinweise
28	Stadtwerke Cottbus GmbH -	10.12.2001	x	Hinweise
29	Stadtwerke Cottbus GmbH -	10.12.2001	x	Hinweise
30	Telekom AG	23.11.2001	x	Hinweise
	Gemeinden			
31	Kreisverwaltung Landkreis Spree-Neiße	26.11.2001	-	-
Teil II	Ämter der Stadtverwaltung Cottbus			
1	Bauverwaltungsamt	13.13.2001	-	-
2	Grünflächenamt	05.12.2001	x	Hinweise
3	Tief- und Straßenbauamt	05.12.2001	x	Hinweise
4	Bauordnungsamt	05.12.2001	x	Hinweise
5	Straßenverkehrs- u. Zulassungsamt	-	-	-
6	Feuerwehr	-	-	-
7	Umweltamt	07.12.2001	x	Hinweise/Anregungen
8	untere Denkmalschutzbehörde	10.12.2001	x	-
9	Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	11.12.2001	x	Hinweise
Teil III	Bürger			
1	Ortsbeirat Branitz	06.12.2001	x	Anregungen
2	Herr Klaus M.	08.06.2003	-	Anregungen
3	Anliegergemeinschaft Spreewehrstraße, vertreten durch Herrn Wolfgang D.	06.06.2003	-	Anregungen

Teil I

Abwägung/Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden

Grundlagen:

- Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 29.10.2001 und Fristsetzung bis 10.12.2001 gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- die bis zum 10.12.2001 abgegebenen Stellungnahmen zu der Bebauungsplanfassung vom Oktober 2001 (Entwurf)
- Information über Durchführung der öffentlichen Auslegung vom 12.05. - 20.06.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 28.05.2003

Hinweise:

- Es sind nur die abwägungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen kurz dargelegt.
- Die vorgeschlagenen Änderungen/Ergänzungen sind geringfügig, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Eine erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.
- Lfd. Nr. entsprechend Liste Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden/Stadtämter
- Bei nicht behandelten Trägern öffentlicher Belange, Stadtämter, sind keine Stellungnahmen eingegangen bzw. keine Äußerung erfolgt.

1. MLUR/SenStadt

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL 7

- Stellungnahme vom 06.12.2001

- keine Einwände

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

2. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald

- Stellungnahme vom 05.12.2001

- keine Einwände
- Anregungen:
Aufgrund der besonderen Lage im Stadtteil Branitz im Randbereich des Parkareals Cottbus einschließlich des denkmalgeschützten Branitzer Parks ist die Bauweise im Sinne von Ziel 3.5.0.7 anzupassen.

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Ziel 3.5.0.7 bezieht sich auf die Erhaltung kulturhistorisch wertvoller Substanz bzw. Ortslagen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Baukörpergestaltung ist die Einhaltung ortstypischer Siedlungsformen beabsichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

3. Bundesvermögensamt Cottbus

- Stellungnahme vom 04.12.2001

- keine Einwände
- Hinweis auf andere Bundesverwaltungen

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

4. TLG mbH, Niederlassung Berlin

- Stellungnahme vom 20.11.2001

- Sonstige Hinweise:
 - die Verlängerung der Baufelder auf den Flurstücken 909 und 897 um ca. 5 m wird empfohlen
 - keine öffentliche Erschließung für Flurstück 484 an Südseite vorsehen
 - Vorschlag, Stellflächen von Straßenmitte aus Gründen der Anwohnerbelästigung an Straßenende zu verschieben

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

- Die Verlängerung der Baufelder auf den Flurstücken 909 und 897 ist zur Einhaltung der Bauflucht Tierparkstraße bzw. Kiekebuscher Straße nicht möglich.
Eine Verschiebung der Grundstücksgrenzen der Flurstücke 909 - 906 nach Osten bzw. der Flurstücke 897 - 900 nach Westen ist erforderlich.
- Mit der bereits erfolgten Herausnahme der Flurstücke 490/499/493 nördlich des Erschließungsweges aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dieses Problem gelöst.
- Die öffentlichen Stellflächen werden minimiert und gemäß Vorschlag an das östliche Straßenende verschoben.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung *ist* durch Verlagerung der Stellflächen geändert *worden*.

TLG Immobilien GmbH Cottbus

- Stellungnahme vom 27.01.2004

Zu den im Bebauungsplan eingetragenen Doppelzufahrten sowie den weiteren Änderungen wird das Einverständnis erklärt.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

6. Landesbergamt Brandenburg

- Stellungnahme vom 04.12.2001 und 28.05.2003

- Hinweis:
Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans existiert derzeit keine rechtskräftige Bergbauberechtigung, es wird kein Baubeschränkungsgebiet festgestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

7. Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg

- Stellungnahme vom 12.11.2001

- keine Einwände
- Hinweise auf Möglichkeiten der Einsicht von Kartenunterlagen und geologischen Informationen
- Bei Bohrungen besteht Anzeige- und Dokumentationspflicht gemäß Lagerstättengesetz.

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Hinweise berühren nicht das Planverfahren

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

9. Amt für Immissionsschutz

- Stellungnahme vom 10.12.2001

- keine grundsätzlichen Bedenken
- Planentwurf mit Begründung ist nochmals vorzulegen

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Mit Schreiben vom 14.05.2003 wurde das Amt auf die Möglichkeit der Einsichtnahme innerhalb der öffentlichen Auslegung eingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

11. Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg

- Stellungnahme vom 13.11.2001

- Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht bekannt
- Verweis auf Kampfmittelverordnung

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

12. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

- Stellungnahme vom 07.11.2001

- Hinweis auf Denkmalschutzgesetz betr. Auffinden von Bodendenkmalen

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

14. Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

- Stellungnahme vom 04.12.2001

Hinweise:

- NABU:
Der NABU stellt fest, dass die dargestellte Bebauung zu einer weiteren Entwertung der ländlich-offenen Ortsstruktur von Branitz führt. Die bisherige Dorfanlage mit Einzelhäusern in großen Gärten und noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflä-

chen ermöglichte den Biotopverbund zwischen Spreeaue und den Branitz umgebenden Acker- und Waldflächen. Die in den letzten zehn Jahren stattgefundene Zersiedlung hat hier bereits zu unwiederbringlichen Flächenverlusten geführt. Ein Bebauungsplan, der zu einer gestalterisch ansprechenden Verbindung des Ortes und des angrenzenden Parks führen würde, ist bisher nicht zustande gekommen.

Des Weiteren werden die vorgelegten Unterlagen als ungeeignet angesehen, den Eingriffsumfang bzw. die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu beurteilen. Seitens des NABU wird deshalb der Planung nicht zugestimmt.

- **BUND und Grüne Liga:**

BUND und Grüne Liga machen zum Vorhaben keine Einwände geltend. Die Zustimmung gilt unter den Voraussetzungen, dass

- Gartenanlagen und Baumbestand erhalten werden,
- eine offene Bebauung entsteht,
- die Versiegelung minimiert wird und
- eine angemessene Ausgleichspflanzung erfolgt.

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

- Planvorhaben basiert auf dem FNP-Entwurf, Fläche ist keine Landwirtschaftsfläche, sondern zum überwiegenden Teil Brachfläche, die zwischen nördlicher und südlicher vorhandener Bebauung liegt. Mit Schreiben vom 14.05.2003 wurden den Naturschutzverbänden die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplans mit Begründung sowie des GOP mit Begründung mitgeteilt. Im GOP sind Auswirkungen und Eingriffsregelungen dargelegt.
- Die formulierten Voraussetzungen sind durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

15. Landesamt Brandenburg

Ast. Cottbus, Abt. Abfall, Altlasten und Bodenschutz

- Stellungnahme vom 28.11.2001

- Hinweis auf Zuständigkeit der Ämter der Stadt Cottbus
- Hinweis auf Bodenschutz und Umgang mit Böden bei Aushub und Tiefbauarbeiten

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Hinweise beziehen sich nicht auf planungsrelevante Sachverhalte.

Zuständigkeit der Ämter wurde mit der Ämterbeteiligung (Teil II der Abwägung) beachtet

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

16. Landesumweltamt Brandenburg

Ast. Cottbus, Abt. Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

- Stellungnahme vom 30.11.2001

- Hinweis auf mögliche Höchstgrundwasserstände

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Es wurden keine Einwände formuliert. Während der Planung wurde ein Projekt „Regenwasserableitung“ erarbeitet, die wasserrechtliche Erlaubnis seitens des Umweltamtes liegt dafür vor.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

18. Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen

- Stellungnahme vom 23.11.2001

- keine Einwände
- Hinweis auf Zuständigkeit des Verkehrsamtes
- Stellflächen sollten auf den jeweiligen Grundstücken eingeordnet werden

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

- Straßenverkehrs- und Zulassungsamt wurde beteiligt (siehe Teil II - Abwägung)
- Lt. Stellplatzablösesatzung der Stadt Cottbus sind 10 - 15 % der WE in Wohngebieten als öffentliche Stellflächen vorzusehen. Dieser Forderung wurde entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

23. envia

- Stellungnahme vom 23.11.2001

- Die Erschließbarkeit des Plangebietes ist gegeben.
- Hinweise auf Leitungsbestand bzw. Änderung desselben

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Hinweise auf Leitungsbestand bzw. dessen Änderungen sind in der Ausführungsphase zu beachten, sie sind nicht planungsrelevant.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

24. LWG

- Stellungnahme vom 30.11.2001

- Erschließbarkeit des Plangebietes mit TW und Löschwasser ist gegeben.
- Anschluss der Schmutzwasserableitungen an vorhandene Leitung ist möglich.
- Hinweise auf Art und Weise der Anschlussgestaltung.

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Hinweise auf Anschlussgestaltung sind in der Ausführungsphase zu beachten, sie sind nicht planungsrelevant.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

26. - 29. Stadtwerke Cottbus

- Stellungnahme vom 10.12.2001

- Im Plangebiet befinden sich keine Fernwärmeversorgungsanlagen.
- Die Versorgung mit Erdgas ist durch die vorhandene Leitung gesichert.
- Hinweis auf Notwendigkeit DIN-gerechter Beleuchtungsanlagen im Plangebiet.

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Hinweise sind in der Planungs-/Ausführungsphase der Erschließungsanlagen zu beachten, sie haben keinen Einfluss auf planungsrechtliche Festsetzungen.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

30. Telekom

- Stellungnahme vom 23.11.2001

- Bitte um Zuweisung einer Leitungstrasse zur bedarfsgerechten Versorgung im Plangebiet
- weitere Hinweise zur Ausführung

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Hinweise bzw. Einordnung der Leitungstrasse sind in der Planungs-/Ausführungsphase der Erschließungsanlagen zu beachten, sie haben keinen Einfluss auf planungsrechtliche Festsetzungen.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt.

Teil II

Behandlung der Stellungnahmen der unteren Behörden der Stadtverwaltung Cottbus

Grundlagen:

- Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme mit Schreiben vom 29.10.2001 und Fristsetzung bis 10.12.2001 gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- die bis zum 10.12.2001 abgegebenen Stellungnahmen zu der Bebauungsplanfassung vom Oktober 2001 (Entwurf)
- Information über Durchführung der öffentlichen Auslegung vom 12.05. - 20.06.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 28.05.2003

Hinweise:

- Es sind nur die abwägungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen kurz dargelegt.
- Lfd. Nr. entsprechend Liste Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden/Stadtämter

1. Bauverwaltungsamt

- Stellungnahme vom 13.12.2001

- Hinweis auf Beteiligung des Amtes im laufenden Planverfahren

2. Grünflächenamt

- Stellungnahme vom 05.12.2001/19.06.2003/04.07.2003

- Der geplante Eingriff wird im Landschaftsplan als ausgleichbar bewertet.
- Im Hinblick auf eine angepasste Entwicklung, auch im Hinblick des weiteren Umfelds des als UNESCO-Denkmal beantragten Parks sind entsprechend Landschaftsplan die Wohnbauflächen einschließlich Gemeinbedarfsflächen mit einem hohen Grünanteil auszuprägen.
- Es sind Festsetzungen zur Grünordnung zu treffen.
- Der Großbaumbestand (besonders Eichengruppe) ist zu erhalten.
- Ausgleichsmaßnahmen sollten auf dem Baugrundstück festgesetzt werden.
- Im Bebauungsplan ist ein Kinderspielplatz auszuweisen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB bzw. Sicherung des Flächenpotentials unter Berücksichtigung des späteren Baugenehmigungsverfahrens § 9 Abs. 3 BbgBO).

Behandlung:

- Punkte 1 - 5 sind durch die getroffenen Festsetzungen, die aus dem Grünordnungsplan übernommen wurden, berücksichtigt worden.
- Die vorhandene Eichengruppe soll erhalten bleiben. Die auf dem Flurstück 494 stehende Baumgruppe ist als Erhalt festgesetzt.
- Ein Kinderspielplatz ist nicht zwingend vorgeschrieben. Aus Kostengründen (Einspruch der TLG und Verweigerung des Flächenverkaufs durch privaten Grundstückseigentümer) muss auf die Anordnung eines Spielplatzes verzichtet werden.
- Eine Änderung der Plansatzung ist nicht erforderlich.

3. Tief- und Straßenbauamt

- Stellungnahme vom 05.12.2001

- Zur Straßenraumgestaltung bestehen keine grundsätzlichen Einwände.
- Die beiden auf der Nordseite geplanten Stichstraßen werden als rechtlich-öffentliche Verkehrsflächen abgelehnt.
- Der rechtliche Status der geplanten Parkplätze ist aus der Unterlage nicht erkennbar. Im Fall, dass diese Stellplätze öffentlich werden, bestehen gegen eine Tiefe von 6,0 m (siehe Lageplan Vorentwurf) keine Einwände.
- Zum Schriftsatz des Amtes 72 „Wasserrechtliche Erlaubnis - Reg.-Nr.: 03-12052-041-01“ sind aus Sicht der Straßenbaubehörde folgende Einwände vorzubringen:

Die Ausbildung der Versickerungsmulde mit Rigolen und Dränrohren sowie der Einbau von Kontrollschächten werden seitens des Tief- und Straßenbauamtes abgelehnt, da diese keine auf Dauer gesicherte Lösung der Oberflächenwasserableitung ohne erhöhten und mit Kosten verbundenen Aufwand darstellen. Der erhöhte Wartungsaufwand infolge von Versandungen der Anlagen etc. wäre durch den Straßenbaulastträger zu tragen. Die Versickerungsmulde

ist so zu bemessen, dass sie auch ohne die o. g. Einbauten funktionsfähig ist und bleibt.

Behandlung:

- Pkt. 2 Durch die Herausnahme der nördlichen Flurstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die formulierte Ablehnung gegenstandslos.
- Pkt. 3 Die öffentlichen Stellflächen werden am östlichen Straßenende eingeordnet.
- Pkt. 4 Dazu fand am 03.01.2002 eine Ämterberatung statt, in deren Folge die Einwände ausgeräumt werden konnten.
- Eine Änderung der Plansatzung ist nicht erforderlich.

4. Bauordnungsamt

- Stellungnahme vom 05.11.2001

- grundsätzliche Zustimmung
- Hinweis auf Einhaltung von Abstandsflächen
- Stellplätze sind auf eigenem Grundstück zu sichern

Behandlung:

Die Hinweise gelten für spätere Bauanträge, sie sind nicht planungsrelevant.
Eine Änderung der Plansatzung ist nicht erforderlich.

7. Umweltamt

- Stellungnahme vom 07.12.2001 und 19.03.2003

- Stellungnahme vom 07.12.2001

- Es ist ein Grünordnungsplan aufzustellen.
- Entsprechend der Jahreszeit ist der Zeitpunkt für die dem Grünordnungsplan zugrunde liegende Bestandsaufnahme denkbar ungünstig. Hierfür muss wenigstens Zeit von März bis Ende September eingeräumt werden.
- Es soll zur Sicherung der Mindestanforderungen an die Planung eine Anlaufberatung mit dem Auftraggeber/Vorhabenträger und den beauftragten Planungsbüros durchgeführt werden.
- Da es sich laut Satzung der Gemeinde Branitz von 1993 um eine Außenbereichsfläche handelt, wird um Mittelung der Gesamtgröße des Plangebietes gebeten.

untere Wasserbehörde

- Für die Versickerung des Regenwassers von der befestigten Straßenfläche liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis Reg.-Nr.: 63-12052-041-01 vom 11.10.2001 vor. Die Versickerung soll über eine Rohrrigolen- und Muldenversickerung erfolgen.
- Die Niederschlagswasserversickerung der Eigenheime auf den eigenen Grundstücken wird auf Grund der herrschenden hydrologischen ungünstigen Verhältnisse als bedenklich angesehen. Um spätere Vernässungen zu vermeiden, ist eine zu dichte Bebauung (keine Doppel- und Mehrfamilienhäuser) zu vermeiden.

Behandlung:

Durch die inzwischen erfolgte Erarbeitung eines Grünordnungsplanes, der dem Umweltamt vorliegt (siehe Stellungnahme vom 19.03.2003), sind diese Punkte nicht mehr abwägungsrelevant.

Für die Beurteilung der Niederschlagsversickerungsmöglichkeit auf den einzelnen Grundstücken wurden die Ausarbeitungen fachlich kompetenter Ing.-Büros herangezogen, die mit den Grundwasser- und Bodenverhältnissen durch für angrenzende Plangebiete erarbeitete Projekte bestens vertraut sind: Baugrundgutachten Nr. 90/2003 vom Ing.-Büro Reinfeld + Schön Projekt „Regenwasserableitung Spreeweherstraße“ Ing.-Büro W. Lehmann

Darin wird die Versickerungsmöglichkeit mit einem Wert von $K_g = 6 \times 10^{-4}$ m/s als sehr gut angegeben. Mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 ist eine zu dichte Bebauung ausgeschlossen. Weiterhin ist bei Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung 1.1 der grünordnerischen Festsetzungen (Begrenzung der Bodenversiegelung) die Möglichkeit der Versickerung gegeben.

- Eine Änderung der Plansatzung ist nicht erforderlich.

- Stellungnahme vom 19.03.2003

1. Es wird vorgeschlagen, die grünordnerische Festsetzung Nr. 2.1 Satz 1 wie folgt zu fassen: „Pro angefangene 750 m² ... Laubbaum oder wahlweise zwei Obstbäume zu pflanzen. Eine Anrechnung auf Festsetzung Nr. 2.1 Satz 2 erfolgt dabei nicht.“
2. Die Parzellierung der Grundstücke südlich der Erschließungsstraße sollte so geändert werden, dass ausreichend große Grundstück entstehen, d. h. statt der zwei kleinen Grundstücke im Osten und im Westen der südlich gelegenen Parzellenreihe besser ein etwas größeres Grundstück im Osten. Dadurch wird auch der Erhalt der zweistämmigen Schwarzerle an der Kiekebuscher Straße erleichtert. Dieser Baum ist als zu erhaltendes Gehölz festzusetzen und nach Erreichen der Altersgrenze wieder durch eine Schwarzerle zu ersetzen. Er bereichert das Ortsbild.
3. Aus dem Plan geht nicht hervor, auf welcher Seite der Erschließungsstraße der Straßengraben bzw. Sickermulden vorgesehen sind. Im Sinne der Eingriffsminimierung und aus dem Verlauf der Grundstücksgrenzen sollte dies die Südseite sein.
4. Es wird vorgeschlagen, eine Festsetzung zum Erhalt der Gehölze auf dem nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grünstreifen zu treffen, sofern hier nicht Rohrleitungen liegen oder der Parkplatz eingeordnet wird.
7. Der Parkplatz sollte aus dem Kronenbereich der südlich gelegenen Eiche hinaus bis an die östliche Grundstücksgrenze verlegt werden.
8. Schließt die Festsetzung 1.2 eine Regenwassernutzung im Haushalt aus? Wenn dies gewünscht wird, sollte das auch in der Formulierung der Festsetzung dazu enthalten sein. Die jetzige Form der Festsetzung ist auslegbar.

Behandlung:

1. Die Festsetzung Nr. 2.1 wird lt. Vorschlag abgeändert.
2. Die jeweilige Grundstücksparzellierung ist nicht planungsrelevant und ist Sache der jeweiligen Eigentümer. Ein Teilungsvorschlag ist in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.
3. Die Lage der Sickermulde ist Gegenstand der Ausführungsplanung, im Bebauungsplan wird nur der öffentliche Straßenraum festgesetzt.
4. Eine Festsetzung zum Erhalt der Gehölze ist nicht sinnvoll, da durch die Enge des Erschließungsraumes bei Ausführung der Erschließungsarbeiten das Wurzelwerk der Gehölze nachhaltig geschädigt wird.

7. Eine Aufteilung und Verschiebung der Stellflächen erfolgt bereits durch Abwägung TÖB 4.
8. Um die Eindeutigkeit der Festsetzung 1.2 in Hinsicht auch auf eine Brauchwassernutzung des Regenwassers herzustellen, ist die Festsetzung zu ändern.

Die Plansatzung *ist* in den beschriebenen Punkten 2., 7., 8. der Stellungnahme geändert *worden*.

8. Untere Denkmalschutzbehörde

- Stellungnahme vom 10.12.2001

- keine denkmalrechtlichen Belange berührt!

9. Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

- Stellungnahme vom 11.12.2001/18.06.2003

- Der Anschlusspflichtige hat auf seinem Grundstück alle Maßnahmen zu treffen, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen. Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Müllfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t.
Die Befahrbarkeit mit diesen Fahrzeugen muss gewährleistet werden. Ebenfalls müssen die Anforderungen an Behälterstandplätze und Zuwegungen erfüllt werden. Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen darf nicht so angelegt sein, dass ein Rückwärtsfahren erforderlich ist.
- Gemäß § 14 Abs. 2 KrW/AbfG sind Eigentümer und Besitzer von Grundstücken verpflichtet, das Aufstellen der für die Erfassung von Verkaufsverpackungen notwendigen Behälter zu dulden.
- Öffentliche Wege, Straßen und Plätze müssen DIN- und VDE-gerecht beleuchtet werden. Belange der Straßenbeleuchtung sind mit dem Betreiber der elektrischen Anlagen, Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH, Bereich Stadtbeleuchtung, abzustimmen.
- Hinweis auf Abwassersatzung der Stadt Cottbus
Weiterhin ist zu sichern, dass Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert.

Behandlung:

Die Hinweise werden in der Planungsphase der Erschließungsanlagen berücksichtigt bzw. betreffen das Bauantragsverfahren.

Eine Änderung der Plansatzung ist nicht erforderlich.

Teil III

Abwägung/Behandlung der Stellungnahmen der Bürger

Grundlagen:

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 12.03.2002 im Stadtplanungsamt, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 2 vom 20.02.2002
- Amtliche Bekanntmachung über Durchführung der öffentlichen Auslegung vom 12.05. - 20.06.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 7 vom 26.04.2003
- Bürgerbeteiligung am 24.07.2003 im Stadtplanungsamt
- Eigentümerbeteiligung durch Schreiben vom 16.01.2004
(*Weitere Bürgerbeteiligungen siehe Punkt 1.3 der Begründung zum Bebauungsplan*)

1. Ortsbeirat Branitz

- Stellungnahme vom 06.02.2003

- Forderung nach geschlossener Regenwasserableitung, da Versickerung bei Entwässerungsmulde nicht gegeben ist.
- Baufenster auf Flurstück 486 sollte auf Flurstück 501 erweitert werden.

Behandlung:

Die Forderung des Ortsbeirates resultiert aus dem Ansteigen des Grundwasserspiegels bei kurzzeitigen Extremwetterlagen und die Grundwasserbeeinflussung durch die benachbarte Spree.

- *Für die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken gilt die Begründung wie in Teil II, Pkt. 7 des Abwägungsprotokolles. Die Versickerung im Straßenbereich wurde durch das Projekt „Regenwasserableitung Spreewehrstraße“ mittels Dränage nachgewiesen. Für dieses Projekt wurde eine wasserrechtliche Genehmigung durch die untere Wasserbehörde erteilt.
Eine geschlossene Regenwasserableitung ist nicht realisierbar, da ein Vorfluter in geeigneter Höhenlage in zumutbarer Entfernung nicht vorhanden ist und die immensen Kosten auf die Grundstückseigentümer umzulegen wären.*
- Dem Hinweis wird gefolgt, das Baufenster wird um ~ 10 m nach Westen erweitert.

Der Bebauungsplan *ist* in diesem Punkt abgeändert worden.

2. Herr Klaus M.

- Stellungnahme vom 08.06.2003

- Ablehnung öffentlicher Stellflächen vor Eichen auf Flurstück 494, da bei Abbruch Eigentümer für Schadensersatz haftet.
- Alternativangebot für öffentliche Stellflächen: seine Flurstücke 497 (und evtl. 498) östlich der Kiekebuscher Straße

Behandlung:

Die ursprüngliche Anordnung der Stellflächen im Bebauungsplanentwurf wird verworfen, da sie Haftungsansprüche des Grundstückseigentümers für Schäden an Fahrzeugen durch evtl. Astbruch auslöst.

Die städtebauliche Wertigkeit und Vitalität der Eichen auf dem Grundstück lässt nur eine bauliche Nutzung außerhalb des Kronenbereiches zu.

- Stellflächen werden an Ostseite der Spreewehrstraße verschoben, siehe auch Stellungnahme der TLG (Träger öffentlicher Belange – Punkt 4)
- Angebotene Flurstücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes und sind für die Errichtung der für die Bebauungsplanbebauung notwendigen öffentlichen Stellflächen mit ca. 50 qm viel zu groß.

Der Bebauungsplan ist bezüglich der Stellflächen abgeändert worden.

3. Anliegergemeinschaft Spreewehrstraße, vertreten durch Herrn Wolfgang D.

- *Stellungnahme vom 06.06.2003*

(Niederschrift der Anliegergemeinschaft siehe Anlage A zum Abwägungsprotokoll)

Behandlung:

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme der Anliegergemeinschaft Spreewehrstraße wurden in einer Beratung am 24.07.2003 mit den Beteiligten, vertreten durch Herrn Dümchen, erörtert.

Die Behandlung der Anregungen/Hinweise wurde in der Aktennotiz vom 07.08.2003 niedergeschrieben.

Im Rahmen des Abwägungsverfahrens wird auf die Aktennotiz verwiesen und diese als Stellungnahme der Stadt Cottbus in die Abwägung eingestellt, siehe hierzu Anlage B zum Abwägungsprotokoll.

Beschlussvorschlag:

Die Plansatzung wird nicht geändert/ergänzt.

4. Herr Stephan T.

- Stellungnahme vom 23.01.2004

Herr T. bittet um Verschiebung der Baufläche auf seinem Flurstück 1.019, da er den Bau einer Veranda beabsichtigt.

Behandlung:

Im Bebauungsplan ist diese Änderung vorgenommen worden.

5. Herr Klaus M.

- Schreiben vom 21.01.2004

Herr M. beantragt, alle Bauflächen auf seinem Flurstück 494 um ca. 6 m zu verlängern.

Behandlung:

Das Flurstück 494 liegt im Außenbereich und besitzt daher zurzeit kein Baurecht.

Auf dem Flurstück befinden sich 4 Großbäume mit Kronendurchmessern bis 15 m sowie Stammumfang von 80 cm.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücken Baurecht geschaffen werden.

Der mögliche Umfang der Bebaubarkeit ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten bzw. unter Abwägung einer möglichen Bebauung mit evtl. dagegen stehenden Faktoren festzusetzen.

Die auf dem Grundstück befindlichen Großbäume wurden im Bebauungsplan als Erhalt festgesetzt, da sie eine städtebauliche Dominanz weit über das Bebauungsplangebiet hinaus entfalten. Wuchs, Erscheinungsform sowie Vitalitätszustand wurden sowohl im Grünordnungsplan als auch in der Stellungnahme des Grünflächenamtes vom 24.07.2003 als bedeutend eingeschätzt. Diese Tatsache sowie der hohen ökologische Wert des Großbaumbestandes aus 3

Eichen und 1 Obstbaum rechtfertigt den unbedingten Erhalt dieser Baumgruppe nach § 9 Nr. 25 Buchst. b) BauGB.

Im Bebauungsplangebiet ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt (GRZ = Verhältnis von Grundstücksfläche zu Baufläche). Mit der Festsetzung zum Erhalt der Bäume wird auf der linken Flurstückshälfte die GRZ auf 0,16 eingeschränkt, d. h. von einer bebaubaren Fläche für das Gesamtgrundstück (bei einer GRZ von 0,3) von 900 m² werden lediglich 790 m² erreicht. Dies ist in Anbetracht der Wertigkeit der Bäume eine zumutbare Einschränkung bei der Schaffung von Baurecht.

Die vom Eigentümer gewünschte Vergrößerung der Bauflächen würde dem Schutzgut Großbaum entgegenstehen, da die Bauflächen in den Kronen- bzw. Wurzelbereich hineinragen würden und bei einer Bebauung zu einer Schädigung der Baumsubstanz einerseits und evtl. Hochbauten andererseits durch Astbruch u. ä. führen würden. Weiterhin ist eine Bebauung auf dem Flurstück nur in solch einer Größenordnung möglich, dass bei Abgang eines Baumes genügend Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Wiederanpflanzen von Bäumen) vorhanden ist.

Beschlussvorschlag:

Aus v. g. Gründen wird die Plansatzung nicht geändert.