

STADT COTTBUS

BEBAUUNGSPLAN M/5/78

Neustadt

im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Plangeber

Stadt Cottbus
vertreten durch
Stadtverwaltung Cottbus
Geschäftsbereich IV
Fachbereich Stadtentwicklung

Auftraggeber

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Regionalbüro Cottbus

Planverfasser

Dr.-Ing. Harald Kühne
Stadtplaner und Architekt BDA
BA 3089-91-1-S

Entwurf für die Offenlage
Cottbus, 03.04.2009

INHALTSÜBERSICHT

0.	Aufgabenstellung	4
1.0	Allgemeines	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Anlass der Planung	5
1.3	Verfahren	5
1.4	Geltungsbereich	6
1.5	Gliederung in Baufelder	7
2.0	Ausgangssituation	8
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	8
2.2	Flächennutzung	8
	2.2.1 Vorhandene bauliche Nutzungen	
	2.2.2 Zugestimmte und genehmigte Nutzungsplanungen	
	2.2.3 Verkehrsflächen	
	2.2.4 Grünflächen	
2.3	Eigentum	12
2.4	Denkmalschutz	12
2.5	Freiflächen und Vegetation	12
2.6	Soziale Infrastruktur	13
2.7	Verkehrsinfrastruktur und Verkehrsaufkommen	13
	2.7.1 Verkehrserschließung motorisierter Individualverkehr (MIV)	
	2.7.2 Verkehrserschließung öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	
	2.7.3 Verkehrsaufkommen	
	2.7.4 Radwegeerschließung	
2.8	Stadttechnische Infrastruktur	14
	2.8.1 Trink-, Schmutz- und Oberflächenwasser (TW, SW, RW)	
	2.8.2 Fernwärmeversorgung (FW)	
	2.8.3 Gas- und Elektroenergieversorgung (G, E)	
	2.8.4 Telekommunikationsversorgung	
2.9	Altlasten	14
3.0	Übergeordnete Planungen und Bindungen	15
3.1	Landesplanung und Raumordnung	15
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	15
3.3	Benachbarte Bebauungspläne	15
3.4	Sonstige städtebauliche Planungen, Gutachten und Fachplanungen	16
3.5	Planungen des Landes Brandenburg	
4.0	Städtebauliches Konzept	17
4.1	Ziele und Zwecke	17
4.2	Nutzungen	18
4.3	Baufluchten	18
4.4	Bauhöhen	18
4.5	Verkehrsanlagen	18
4.6	Grün- und Freiflächen	18

5.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
	5.1.1 Mischgebiete	
	5.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Möbelhaus	
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
	5.2.1 Verkaufsflächengrößen	
	5.2.2 Grundflächenzahl – GRZ -	
	5.2.3 Geschossflächenzahl - GFZ -	
	5.2.4 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der Bebauung	
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	27
5.4.	Flächen für Stellplätze	28
5.5.	Festsetzungen zur Verkehrserschließung	29
	5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	5.5.2 Private Verkehrsflächen	
	5.5.3 Straßenbegrenzungslinien	
	5.5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	
	5.5.5 Ein- und Ausfahrten SO 1, MI 2.3.1, MI 5.1 und 5.2	
	5.5.6 Vorsorge Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
6.0	Grünordnerische Festsetzungen	32
6.1	Öffentliche Grünflächen	32
6.2	Private Grünflächen	33
6.3	Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	34
7.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
7.1	Gestaltung öffentlicher Räume	34
7.2	Technische Anlagen	36
7.3	Einfriedungen	37
7.4	Barrierefreiheit	38
7.5	Werbeanlagen	38
7.6	Straßenseitige Abstandsflächen	39
8.0	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ohne Normcharakter	40
8.1	Denkmale	40
8.2	Andere kommunale Satzungen	40
	8.2.1 Stellplatzsatzung - StpIS - und Stellplatzablösesatzung – StAS -	
	8.2.2 Baumschutz	
	8.2.3 Fernwärmeanschlusssatzung	
	8.2.4 Spielplatzsatzung	
9.0	Allgemeine Auswirkungen der Planung	41
9.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	41
9.2	Bodenordnung	41
9.3	Kosten	42
9.4	Sicherung der Planung	42
10.0	Bilanz	42
10.1	Gesamtbilanz	42
10.2	Geschossflächenbilanz	43
10.3	Wohnflächenentwicklung	43
Anlagen		
Beiplan 1	Gestaltungsplan	44
Beiplan 2	Baufenster in den Obergeschossen	45

0. Aufgabenstellung

Die Stadt Cottbus beabsichtigt nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 26.11.2008 (StVV IV-220/08) für bisher unbeplante Flächen des Innenbereichs der Stadt Cottbus im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus.

Die Stadt Cottbus wird vertreten durch den Sanierungsträger DSK. Es ist beabsichtigt, in Präzisierung der Ziele der Rahmenplanung Modellstadt Cottbus für den Teilbereich planungsrechtliche Voraussetzungen für eine innenstadtverträgliche Entwicklung der noch brachliegenden Grundstücke zu schaffen.

Die Bebauung im Geltungsbereich liegender, noch unbebauter oder ungeordnet bebauter Flächen soll gefördert und, auf die Realisierung der Zielsetzungen des Rahmenplans gerichtet, planungsrechtlich vorbereitet werden.

Auf der Grundlage einer Vorentwurfsplanung sind die kommunalen Planungsabsichten mit den privaten Entwicklungsabsichten abgestimmt worden und in den Entwurf eingeflossen.

Die Stadt ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hoheitlich zuständig und stellt nach § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan in eigener Verantwortung auf.

Als Grundlagen waren zu beachten:

- Flächennutzungsplan
- Modellstadt Cottbus Rahmenplanung – 5. Fortschreibung 2007 – Pläne Nutzung, Gestaltung und Freiraum sowie Berichtsteil S. 31-32
- Vorbescheide Baufeld 3 und 4 (Baufeld 3 und 4) vom 11.04.2006,
- 3. Baugenehmigung Kino-Center (Baufeld 5) vom 07.08.2006,
- Erteilte Baugenehmigung Baufeld 3 vom 08.06.2007

1.0. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen der Bebauungsplanung sind:

1. 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 veröffentlicht im BGBl. I 2006 S. 3316
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210);
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2008 (GVBl. Bbg. I/08 S. 172)

1.2. Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt in der Neustadt von Cottbus und ist Teil des Sanierungsgebietes „Modellstadt Cottbus“. In der Vergangenheit sind Vorhaben auf der Grundlage der informellen Planungsgrundlagen der Rahmenplanung und nach den Abstimmungsverfahren des besonderen Städtebaurechtes (Sanierungsrecht) planungsrechtlich beurteilt worden. Vorgehensweisen und planungsrechtliches Instrumentarium haben nicht sichern können, dass erhalten blieb, was erhaltenswert oder denkmalgeschützt war und dass aus dem ehemaligen Handwerker-/ Tuchmacherlebensraum der vielfältige, homogene und zukünftig mehr vom Wohnen bestimmte Innenstadtstandort mit Attraktivität und Anspruch entstanden ist.

Ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB liegt bisher nicht vor. Bisherige Bauvorhaben sind punktuell nach den Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB zugelassen worden. Damit wurde bisher aber die gewünschte städtebauliche Neuausrichtung und ein geschlossenes Erscheinungsbild nicht erreicht. Nach erteilten Baugenehmigungen und Vorbescheiden sind auch Vorhaben bisher nicht in Realisierung gegangen. Der Bebauungsplan soll nunmehr die Zulässigkeit von Bauvorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung festlegen, die notwendigen Verkehrsflächen bestimmen und nicht bebaubare Freiflächen ausweisen, damit Planungssicherheit gegeben ist und die kommunalen Erwartungen konkret und rechtsverbindlich definiert sind.

Die Wiederherstellung einer Geschlossenheit (Straßenrandbebauung) auf den historischen Fluchten muss wegen der lückenhaften Bestände und der ungeordneten Grundstücksverhältnisse mit verbindlicher Bebauungsplanung vorbereitet und vorgegeben werden.

Eine ordnende, planungsrechtliche Vorgabe wird auch deshalb erforderlich, weil angenommen werden muss, dass sich rahmenplanungskonforme Entwicklungen nicht mehr aus privaten Interessenlagen oder Förderanreizen einstellen. Es besteht die Gefahr, dass Spannungssituationen neu entstehen, die dann später in Zeiten besserer Nachfrage das städtebaulich Gewünschte nicht mehr möglich machen. Gegenwärtig „Machbares“ wird der hervorragenden Lage im Herzen der Stadt bei unangemessener Nutzung, bei unstädtischer Baukubatur oder bei unsensibler Gestaltung nicht gerecht. Es muss das Ziel bei der Verwirklichung von Vorhaben sein, an die lange „Standzeit“ und die Wirkung des „Stadt“-Bauwerkes auf und für nachfolgende Generationen zu denken.

Die Stadt beabsichtigt durch die rechtssetzende Bebauungsplanung nunmehr das Nutzungsspektrum und die Stadtraumgestaltung zielführender und genauer als bisher zu definieren. Vielfalt und Möglichkeiten sind dafür in der Rahmenplanung bereits umrissen.

1.3. Verfahren

Allgemeines

Im Vorfeld hat es Gespräche zwischen Stadtverwaltung, Sanierungsträger und den Eigentümern wesentlicher Gebietsflächen gegeben.

Die Stadt hat im Aufstellungsbeschluss den Geltungsbereich bestimmt. Im Rahmen der Vorentwurfplanung und im Zusammenhang mit der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gesamtstadt hat sich die Erweiterung des Geltungsbereiches auf die Grundstücksflächen des Gebäudes Brandenburger Platz 49 („Multipolster“ – ehemals C&A) als notwendig erwiesen. Die Bilanz der zulässigen Grundflächen des Bebauungsplanes ergibt eine maximale Gesamtgrundfläche von 11.380 m².

Insgesamt werden damit weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt.

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Neustadt im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Begründung zum Bebauungsplan – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Damit kann das Verfahren nach § 13 BauGB vereinfacht durchgeführt werden und es ist eine Verfahrensvereinfachung in folgenden Punkten möglich:

1. Die Stadt kann auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichten.
2. Anstelle der öffentlichen Auslegung kann die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die betroffene Öffentlichkeit (Eigentümer, Rechteinhaber) beschränkt werden. Das kann durch eine direkte Zusendung des Entwurfs und der Begründung mit der Bitte um Stellungnahme erfolgen.
3. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB kann zeitlich begrenzt werden.

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der zugehörigen Verfahrensanforderungen (Umweltbericht, umweltbezogene Informationen, Monitoring, Erklärung) wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 und 13 a BauGB wurde am 26.11.2008 (SVV IV-220/08) gefasst.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 22.01.2009 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung und voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eingeschlossen durch

- die Franz-Mehring-Straße im Süden,
- den Ostrower Damm im Osten,
- den Neustädter und Brandenburger Platz im Norden und
- die platzseitige Grundstücksgrenze der Kopfbebauung Brandenburger Platz 49 (Multipolster/ ehemals C&A)

jeweils an vorhandenen Grundstücksgrenzen.

Damit wird für folgende Flurstücke der Stadt Cottbus Gemarkung Altstadt Flur 2 die Bebauungsplanung durchgeführt:

1. Verkehrsflächen

Flur 2	Flurstück 108	
Flur 2	Flurstück 187	
Flur 2	Flurstück 190	
Flur 2	Flurstück 254	
Flur 2	Flurstück 284	
Flur 2	Flurstück 323	(teilweise)
Flur 2	Flurstück 331	
Flur 2	Flurstück 333	
Flur 2	Flurstück 334	
Flur 2	Flurstück 335	(teilweise)
Flur 2	Flurstücke 188, 190, 192, 284, 338	
Flur 2	Flurstücke 254, 257, 264, 266, 268, 270, 272,	

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Neustadt im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Begründung zum Bebauungsplan – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

2. Gebäude- und Freiflächen

Flur 2	Flurstücke 113, 114 und 115
Flur 2	Flurstücke 116, 117, 118 und 119
Flur 2	Flurstücke 176, 177, 179, 180, 181, 182, 183
Flur 2	Flurstück 148
Flur 2	Flurstück 150, 151, 152, 319, 322, 323 (teilweise) und 327
Flur 2	Flurstück 269, 271, 273
Flur 2	Flurstück 321
Flur 2	Flurstück 260, 261, 262, 320, 324, 325
Flur 2	Flurstück 254, 256, 263, 265, 267
Flur 2	Flurstück 157
Flur 2	Flurstück 170, 171
Flur 2	Flurstück 285
Flur 2	Flurstück 342
Flur 2	Flurstück 162, 163, 330, 340, 341

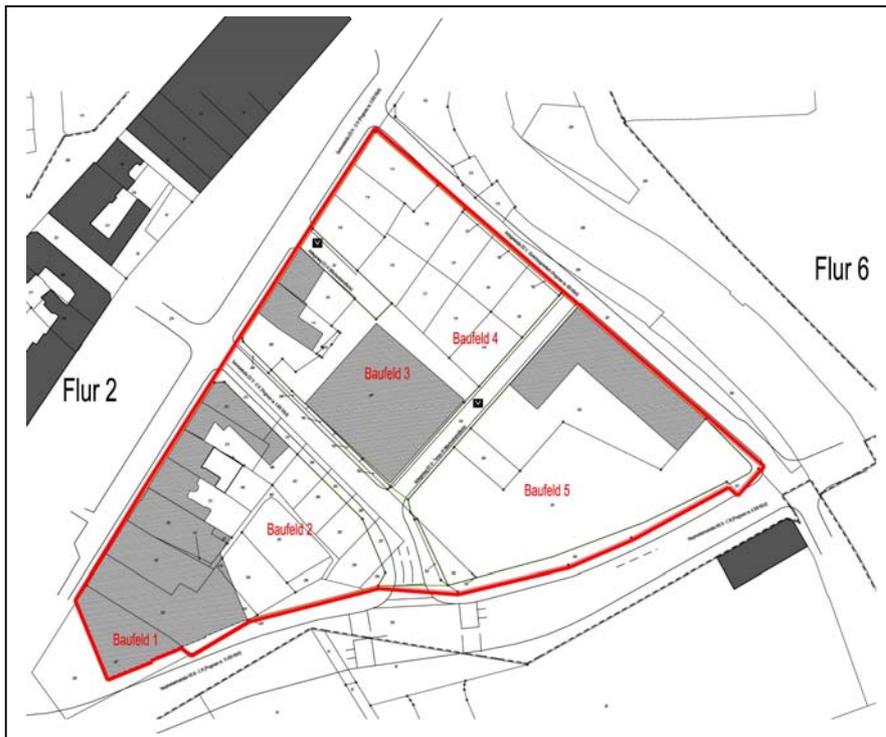
Die Geltungsbereichsgrenze am Ostrower Damm, am Brandenburger Platz und am Neustädter Platz ist zugleich die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.

Über die Grenzen des Aufstellungsbeschlusses hinaus wurden wegen der Rechtsunwirksamkeit der VEP-Satzung C&A Cottbus vom 23.06.1993 (siehe 3.4) die bebauten Flächen (Flurstück 150, 151, 152, 319, 322, 323 und 327) zusätzlich in das Bebauungsplanverfahren einbezogen.

1.5 Gliederung in Baufelder

Das Gebiet gliedert sich in

Baufeld 1	Fläche der Kopfbebauung Multipolster (ehemals C&A) am Brandenburger Platz,
Baufeld 2	eingeschlossen durch Brandenburger Platz, Freiheitsstraße, Franz-Mehring-Straße, rückwärtige Grundstücksgrenze Multipolster
Baufeld 3	eingeschlossen durch Neustädter Platz, Breite Straße, Rosenstraße und Freiheitsstraße
Baufeld 4	eingeschlossen durch Neustädter Platz, Ostrower Damm, Rosenstraße und Breite Straße
Baufeld 5	eingeschlossen durch Ostrower Damm, Franz-Mehring-Straße, Freiheitsstraße und Rosenstraße



2.0 Ausgangssituation

Zu Beginn der Planung war die Ausgangssituation zu erfassen und der Bestand zu bewerten.

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet liegt in Stadtmitte. Der räumliche Geltungsbereich erfasst die Flur 2 der Gemarkung Altstadt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich der Altstadt. Es grenzt im Osten an den Goethepark (Mühlgraben), im Norden an den historischen Altstadtring (Wall und Graben – heute Brandenburger und Neustädter Platz) und im Süden an die Ost-West-Verkehrsachse Franz-Mehring-Straße.

Die Fläche hat eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 240 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 160 m. Altmarkt und Stadtpromenade sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

2.2 Flächennutzung

2.2.1 Vorhandene bauliche Nutzungen

Das Plangebiet wird nur im nordwestlichen Bereich bewohnt und gemischt genutzt. Weitere Gebäude bieten großflächige Einzelhandelsbetriebe und Freizeitdienstleistungen, Einzelhandelsbetriebe und Büroflächen bzw. Flächen für Dienstleistungen ohne Publikumsverkehr (Call-Center Ostrower Damm). Teilflächen stehen leer.

Grundstücke mit Gebäuden, die einen mischgebietstypischen Nutzungsmix aufweisen, sind:

- Das Grundstück Brandenburger Platz 46 ist mit zwei dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern zu ca. 50 % überbaut und bietet 5 Wohnungen (GFZ 1,3).
- Das Grundstück Brandenburger Platz 47 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu ca. 65 % überbaut und bietet 3 Wohnungen in den Obergeschossen (GFZ 1,45).
- Das Grundstück Brandenburger Platz 48 ist mit einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus 5-geschossig und sehr dicht bebaut (GRZ 0,5/ GFZ 2,4).
- Das Grundstück Neustädter Platz 10 ist mit einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus bebaut und bietet neben Wohnungen und Büroräumen ein Restaurant im Erdgeschoss (GRZ 0,46/ GFZ 1,27).
- Das Grundstück Neustädter Platz 11 ist mit einem gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Erdgeschoss wird übergreifend mit dem Nachbarhaus als Restaurant genutzt. In den 3 Obergeschossen befinden sich Wohnungen (GRZ 0,7/ GFZ 1,25).

Grundstücke mit Gebäuden, die einen gewerbegebietstypischen Nutzungsmix aufweisen, sind:

- Das Grundstück Brandenburger Platz 49 ist mit einem für ein Textilkaufhaus errichteten, in 3 Vollgeschossen genutztem Gebäude bebaut. Gegenwärtig befinden sich im Erd-/ 1.Obergeschoss ein Möbelhaus und im 2.Obergeschoss ein Freizeitdienstleistungsunternehmen (GRZ 1,0/ GFZ 2,75).
- Das Grundstück Rosenstraße 2 ist mit einem 2-geschossigen Büro- und Geschäftshaus (Lebensmittel-Discounter Plus) bebaut. Das Erdgeschoss wird von einem nahversorgenden Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt und einem Bäcker genutzt. Im Obergeschoss stehen Räume für eine Büronutzung zur Verfügung (GRZ 0,66/ GFZ 1,0).

- Das Grundstück Ostrower Damm 19a ist mit einem 4-geschossigen Büro- und Geschäftshaus bebaut. Das Erdgeschoss ist größtenteils ungenutzt. In den Obergeschossen befindet sich eine Agentur für Telekommunikation (Call-Center). Im Bezug auf das dazugehörige Grundstück 330 ergibt sich eine Flächenausnutzung von GRZ 0,5/ GFZ 1,9.

Im Plangebiet liegt die Ausnutzung der bebauten Grundstücke zum Teil bereits über den zulässigen Obergrenzen der BauNVO für Mischgebiete (GRZ 0,6/ GFZ 1,2). Um Chancen zur Schließung von Lücken zu eröffnen, sind Abweichungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO im Bauantragsverfahren aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Die solitäre Büro- und Geschäftshausbebauung an der Rosenstraße entspricht der in Gewerbegebieten wünschenswerten, offenen Einzelhausgestaltung. Die Bebauung verlässt die historische Fluchtung in der Breiten Straße und ist nicht als geschlossene Bauweise gegenüber den nördlicher gelegenen Grundstücken errichtet.

Weitere ehemals bebaute Grundstücksflächen sind als PkV-Stellplatzflächen genutzt. In dieser ausgeübten Flächennutzung entsprechen diese nicht den städtebaulichen Zielen der Rahmenplanung.

2.2.2 Zugestimmte und genehmigte Nutzungsplanungen

Vorbescheid „Errichtung von zwei mehrgeschossigen Gebäuden für Handel, Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen und Büros“ (AZ 00081-2006-51)

Für das Baufeld 3 (Bereich Lebensmittel-Discounter Rosenstraße 2) und das Baufeld 4 (südliche Teilfläche) besteht auf Grundlage des Vorbescheides zur Bauvoranfrage „Errichtung von zwei mehrgeschossigen Gebäuden für Handel, Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen und Büros“ vom 23.01.2006 eine planungsrechtliche Zustimmung für:

1. 1.000 m² Verkaufsfläche und 500 m² Hauptnutzfläche Büros in Baufeld 3
2. 1.050 m² Verkaufsfläche und 900 m² Hauptnutzfläche Büros in Baufeld 4

mit der folgenden Bedingung:

„Die Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss der geplanten Gebäude im Baufeld 3 und 4 sind an den Ergebnissen der Markt- und Standortanalyse von BBE zum Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort Am Mühlgraben auszurichten. Am Standort ist ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit max. 700 m² Verkaufsfläche zulässig.“ (Vorbescheid AZ 00081-2006-51 S. 2)

Die Markt- und Standortanalyse zum Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort „Am Mühlgraben“ vom Juni 2005 wurde im Auftrag der Stöben Wittlinger GmbH von der BBE Unternehmensberatung GmbH, Bereich Standort aus Leipzig für die Baufelder 3, 4 und 5 erstellt. Ziel der Untersuchung war es, „aufbauend auf den vorhandenen Standortstrukturen und der konzeptionellen Schwerpunktsetzung der Cottbuser Innenstadt ein standortspezifisches Nutzungskonzept abzuleiten, welches sich in die Zentrengliederung der Stadt Cottbus integriert und somit keine städtebaulich, funktionalen Auswirkungen auf die Innenstadt erwarten lässt.“ (ebenda S. 4)

In der Symbiose von Freizeit, Moto-Tech und Handel werden auf den Seiten 17f des Gutachtens für die Bereiche folgende konkreten Nutzungen empfohlen:

Freizeit	Cityplex – Kino bis 750 Sitzplätze in bis 6 Kinosälen Family-Fun-Center Freizeitunterhaltung für Familien mit Kindern im Indoorbereich Gastronomie
Moto-Tech	Car-Audio, Motorrad-Zubehör, EDV-Spezialist
Einzelhandel	Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt Heimtierfuttermittelmarkt

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Neustadt im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Begründung zum Bebauungsplan – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Auf den Baufeldern 3 und 4 des Vorbescheides sind von den BBE-Gutachtern als Nutzungen räumlich zugeordnet:

Baufeld 3	LM-Discounter	max.	700 m ² VK- Fläche
	Getränkemarkt	ca.	350 m ² VK- Fläche
	Heimtier-Futtermittelmarkt	ca.	350 m ² VK- Fläche
Baufeld 4	Car-Audio	ca.	1.000 m ² VK- Fläche
	Motorrad-Zubehör	ca. 250	- 350 m ² VK- Fläche

Die Berücksichtigung dieser Nutzung in Art und Maß ist im Bebauungsplan in Baufeld 4 sicherzustellen. Diese Festsetzungen haben auch die folgenden, im BBE-Gutachten S. 23 für die Baufelder 3, 4 und 5 gegebenen Empfehlungen der planungsrechtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen:

- bis 1.400 m² VK-Fläche Einzelhandel im kurzfristigen Bedarfsbereich
- nur ein Lebensmittelmarkt mit maximal 700 m² VK-Fläche
- bis ca. 70 m² VK-Fläche Non-Food II – Sortimente im LM-Discounter
- keine Flächenbegrenzungen Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen

Baugenehmigung „Kino-Center“ (AZ 2005-01490)

Teilflächen von Quartiergröße sind nach Abbruch der historischen Bebauung und dem Scheitern vormaliger Neubebauungsplanungen Brachen. Dazu gehört auch die Fläche für ein am 07.08.2006 in 3. Beantragungsfassung genehmigtes Kino-Center an der Franz-Mehring-Straße. Die Baugenehmigung berechtigt zum Bau, wenn nach § 69 Satz 1 BbgBO bis zum 07.08.2012 der Baubeginn angezeigt wird und die Fertigstellung bis spätestens zum 07.08.2013 erfolgt, insbesondere wenn es zur Sicherung der Versorgungsaufgaben des Oberzentrums Stadt Cottbus erforderlich ist.

Die Berücksichtigung eines Kinos nach Art und Maß der Baugenehmigung vom 07.08.2006 ist im Bebauungsplan notwendig, um sicherzustellen, dass bei Bedarf und ohne Planungsschaden das vorhandene materielle Baurecht wahrgenommen werden kann.

Baugenehmigung „Neubau Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum“ (AZ 00100-2007-51)

Im Baufeld 3 ist nach Genehmigung vom 08.06.2007 im Jahr 2008 ein Gewerbeneubau fertiggestellt worden, der folgendes Flächenangebot aufweist:

LM-Discounter/Getränke/ Bäcker	1.117 m ² Verkaufsfläche
Büro	553 m ² Hauptnutzfläche

Insgesamt ist das 1- bzw. 2-geschossige Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 1.902 m² genehmigt worden.

Rechtsunwirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan C&A Cottbus

Überwiegend sind die Bauflächen des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen vorbereitet und im Rahmenplan als Mischgebiete dargestellt. Lediglich die Fläche des Möbelhauses ist als Kerngebiet wie im Vorhaben- und Erschließungsplan C&A Cottbus (VEP- Nr. M/5/16 – Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.1993) dargestellt. Im Satzungsplan von 1993 wird die Art der Nutzung als Kerngebiet mit dem besonderen Nutzungszweck Textilkaufhaus festgesetzt. Das Gebiet ist nach der Umnutzung in seinem Charakter als Sonstiges Sondergebiet zu bestimmen. Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 i.V. mit Abs. 3 BauGB unterscheiden sich im Nutzungsspektrum von anderen Baugebieten wesentlich. Dies ist auch für die gegenwärtigen besonderen Nutzungen Möbelhaus und Fitnessstudio der Fall. Das Möbelhaus Multipolster ist ein

großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der nicht im Hauptzentrum Innenstadt (A-Zentrum) und damit außerhalb zentraler Versorgungsbereiche von Cottbus liegt. In Kerngebieten sind allgemein zentren- oder nahversorgungsrelevante Einrichtungen zulässig.

Aus heutiger Sicht ist festzustellen, dass bei einer Kerngebiets-Festsetzung wie nach Rahmenplan, die Gefahr der Nutzungsänderung mit nachteiliger Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche wesentlich größer als bei Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Möbelhaus/ Freizeitdienstleistungsbetriebe ist.

2.2.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen befinden sich in historischer Lage und sind bis auf die Freiheitsstraße in der Breite der historischen Entstehung erhalten. Die Oberflächen und die unterirdischen Bereiche (Versorgungsanlagen) sind bereits saniert.

Im Plangebiet gibt es derzeit ca. 160 Pkw-Stellplätze. Aus dem gebietlichen Nutzungsbestand resultiert ein folgender, außerhalb öffentlicher Flächen zu deckender Bedarf:

Baufeld 1

Brandenburger Platz 49	2.946 m ² VK-Fläche (nach StPIS ca. 37 Stpl.) Annahme 2.OG ca. 800 m ² NF (nach StPIS ca. 10 Stpl.) Der Stellplatzbedarf ist in Folge des Baugenehmigungsverfahrens C&A mit 86 Stpl. ermittelt worden und 1995 per öffentlich-rechtlichem Vertrag abgelöst worden.
------------------------	--

Baufeld 2

Brandenburger Platz 46/47	Bestandsnutzungen ohne ausreichende Grundstücksstellplätze
Brandenburger Platz 48	Nutzung mit Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung

Baufeld 3

Neustädter Platz 10/11 Rosenstraße 2	Bestandsnutzungen mit Grundstücksstellplätzen 1.902 m ² NF mit Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung (nach StPIS 24 StPl) Der Stellplatzbedarf ist im Baugenehmigungsverfahren ermittelt worden. Der Nachweis ist u.a. durch grundbuchliche Sicherung von 17 notwendigen Stellplätzen auf dem Flurstück 341 und deren Bau 2008 erbracht.
---	---

Baufeld 5

Ostrower Damm 19a	Bedarf und ein Nachweis sind nicht bekannt.
-------------------	---

Die angebotene Stellplatzfläche südwestlich der Freiheitsstraße dient auch zur Bedarfsbefriedigung außerhalb des Plangebietes entstandener und dort nicht befriedigter Bedarfe. Im nahegelegenen Parkhaus Neustädter Platz stehen 376 Stellplätze auch für Bedarfsträger aus dem Plangebiet zur Verfügung.

2.2.4 Grünflächen

Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Grünflächen.

2.3 Eigentum

Zum überwiegenden Teil befinden sich die Bauflächen des Plangebietes in Privatbesitz.

Im Eigentum der Stadt Cottbus befinden sich neben den Straßenverkehrsflächen auch die für eine gemischte Bebauung vorgesehenen historischen Parzellen

- Flurstück 113
- Flurstück 114
- Flurstück 115

am Neustädter Platz, die 2008 als Gärten zwischengenutzt wurden.

Für die öffentliche Daseinsvorsorge und die Realisierung öffentlicher Bedarfe werden keine weiteren privaten Flächen gebraucht. In der Bilanz der gegenwärtigen Flächen sind folgende Teile unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichen Eigentums festzustellen:

Bebaute und bebaubare Grundstücke	Privat	15.231 m ²
davon Fahrverkehrsfläche	südliche Breite Str.	314 m ²
Bebaubare Grundstücke	Stadt	1.264 m ²
zwischengenutzte Fläche – Parkplatz	Treuhandvermögen DSK	1.839 m ²
Verkehrsfläche Rosenstraße	Stadt	732 m ²
Verkehrsfläche nördliche Breite Str.	Stadt	218 m ²
Verkehrsfläche Freiheitsstraße	Stadt	1.595 m ²

Die Erfassung des Eigentums hat den Stand 05/2008.

2.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Denkmalbelange berührt. Als Einzeldenkmale stehen unter Schutz:

- Wohnhaus Brandenburger Platz 46
- Mietwohnhaus Brandenburger Platz 48
- Gerber- und Tuchmacherhaus Neustädter Str. 10
- Tuchmacherhaus Neustädter Str. 11
- Tuchfabrik Wilhelm Müller – Hauptgebäude – Ostrower Damm 19a

Im Hinblick auf Bodendenkmale muss immer damit gerechnet werden, dass bei Erdarbeiten Funde gemacht werden. Daher wird auf den § 11 BbgDSchG vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215) hingewiesen.

2.5 Freiflächen und Vegetation

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich große, zusammenhängende und hochwertig ausgestattete öffentliche Parke und Grünanlagen.

Die brachliegenden, freien Flächen des Gebietes sind keine Grünflächen. Die als temporäre Gärten 2008 gestalteten Flächen sind als Zwischennutzung im Rahmen des BTU-Studentenprojektes „Hier ist der Garten“ entstanden.

Die bebauten Grundstücke weisen einzelne bepflanzte Außenanlagen auf. Diese sind von untergeordneter Bedeutung und private Flächen.

Im Gebiet gibt es vereinzelte Bäume von geringerer Wertigkeit.

Gegebenfalls sind die größeren Bäume innerhalb von bebaubaren Flächen nur unter Beachtung der Forderungen der Baumschutzsatzung einschlagbar.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen und die Darstellung des Ergebnisses in einem Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

2.6 Soziale Infrastruktur

Im Gebiet gibt es keine Gebäude oder Anlagen von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

2.7 Verkehrsinfrastruktur und Verkehrsaufkommen

2.7.1 Verkehrserschließung motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Franz-Mehring-Straße, die als städtische Hauptverkehrsstraße (C III) klassifiziert ist. Über den Straßenknoten ist die Freiheitsstraße (D IV) angebunden. Nach Norden verbindet die Sammelstraße Am Spreeufer (D IV) das Gebiet überörtlich zur Sandower Brücke und weiter in Richtung BTU Cottbus. Mit der schmalen, im nördlichen Teil als Einbahnstraße Richtung Nord geregelten Anliegerstraße Ostrower Damm (D V) ist eine weitere, untergeordnete Einbindung in des städtische Hauptnetz vorhanden.

Die innergebietlichen Straßen Rosenstraße und Breite Straße sind als Mischverkehrsflächen ausgebaut und organisiert.

2.7.2 Verkehrserschließung öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Plangebietes ist sehr gut.

Unmittelbar an der Franz-Mehring-Straße befindet sich die Haltestelle „Freiheitsstraße“ der Stadtbuslinien 12, 13, 15 und 19. In wenigen Gehminuten erreichbar (500 m) ist die Straßenbahnhaltstelle „Stadtpromenade“ mit den Linien 1,2 und 4.

2.7.3 Verkehrsaufkommen

Grundlage für die erwarteten Immissionen des Fahrverkehrs sind die in der Prognose der Verkehrsentwicklung angegebenen Anteile des Kfz-Verkehrs.

Dabei sind folgende Verkehrsstärken und Schwerlastverkehrsanteile (SV) zu erwarten.

• Franz-Mehring-Straße	westl. Freiheitsstr.	DTV 15.404 Kfz/d	SV 4%
• Franz-Mehring-Straße	östl. Freiheitsstr.	DTV 9.278 Kfz/d	SV 4%
• Freiheitsstraße		DTV 6.890 Kfz/d	SV 3%
• Am Spreeufer		DTV 5.534 Kfz/d	SV 3%
• Ostrower Damm		DTV 445 Kfz/d	SV 1%

2.7.4 Radwegeerschließung

Das Plangebiet wird an der Franz-Mehring-Straße von der Veloroute 4, einer der O - W - Radwegeachsen im Zentrum der Stadt tangiert. Damit ist ein unmittelbarer Anschluss an das Radwegenetz der Stadt vorhanden.

In der Nähe führt auch der Spreeradweg entlang. Damit ist auch eine schnelle Erreichbarkeit der sicheren und in Naturräume eingebundenen N - S - Radwegeachse entlang der Spree gegeben.

Die innergebietlichen, als Mischverkehrsfläche ausgebauten Straßen sind radfahrerfreundlich.

2.8 Stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig versorgt. Die technischen Anlagen der Ver- und Entsorgung sind im Zuge der Sanierung der Straßenanlagen im notwendigen Maße erneuert oder saniert worden. Anschlüsse von weiteren Grundstücken sind aus den öffentlichen Straßenräumen außer aus der Franz- Mehring- Straße möglich.

In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Leitungen geführt, die der Erschließung anliegender Grundstücke dienen. Weitere Leitungen werden auf privaten Flächen geführt (siehe 5.5.2).

2.8.1 Trink-, Schmutz- und Oberflächenwasser (TW, SW, RW)

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Versorger ist die LWG & Co. KG. Im Gebiet wird das Oberflächenwasser getrennt abgeleitet.

2.8.2 Fernwärmeversorgung (FW)

Das Plangebiet liegt im Fernwärmesetzungsgebiet und ist vollständig erschlossen. Netzbetreiber und Versorger sind die Stadtwerke Cottbus.

2.8.3 Gas- und Elektroenergieversorgung (G, E)

Netzbetreiber der vorhanden Gas- und Elektroenergienetze sind die Stadtwerke Cottbus. In der Rosenstraße auf dem privaten Flurstück 119 befindet sich ein öffentlicher Trafostandort. Eine Überbauung ist möglich, wenn durch die Standortänderung die Versorgung des Gebietes gewährleistet bleibt. Eine gezielte Standortsicherung für eine selbstständige Anlage der öffentlichen Versorgung mit Elektroenergie nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und damit die Ausweisung einer Versorgungsfläche, die nicht Mischgebietsfläche ist, wird nicht erforderlich.

Die Ausweisung einer Fläche ist im Flächennutzungsplan nicht vorbereitet. Erfordernis, Lage und Größe der zukünftigen Standortsicherung sind im Rahmen der Beteiligung und Abwägung zu konkretisieren.

2.8.4 Telekommunikationsversorgung

Im Plangebiet sind Anlagen und Leitungen der Telekommunikation und des Kabelnetzes zur Breitbandversorgung vorhanden.

2.9 Altlasten

Im Geltungsbereich gab es bis zur Sanierung 1999 eine belastete Bodenfläche der ehemaligen Tankstelle an der F.-Mehring-Str. (Altlast-Reg.-Nr. 010252 1498). Die Flurstücke 113 – 115 sind als Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Maschinenbaufirma Nitsche & Prenzel) unter der Nr. 010252 4706 bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde registriert.

Nach aktuellen Aussagen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sind keine Altlasten im Gebiet bekannt, die eine Flächenfestsetzung „Umgrenzung von für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (Planzeichen 15.12 PlanzV) fordern (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

3. Übergeordnete Planungen und Bindungen

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Cottbus ist das Oberzentrum in der Region Lausitz-Spreewald.

Die Planung steht in **Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung** des Landes Brandenburg. Eine Stellungnahme der zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 7 liegt gegenwärtig nicht vor.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Cottbus hat seit dem 11.09.2004 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der FNP stellt für den Bereich gemischte Bauflächen dar.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Der nordöstlich an den Ostrower Damm angrenzende Bereich einschließlich der halben Straßenverkehrsfläche Ostrower Damm sind im Bebauungsplan M/5/58 „Uferstraße- Ostrower Damm- Gertraudenstraße- Sandower Str.- Gerichtsplatz- Gerichtsstraße- Mühlgraben- Goethepark“ beplant. Die angrenzenden Flächen sind als Mischgebiet, Grün- oder Wasserfläche festgesetzt.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen, Gutachten und Fachplanungen

Für die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke 150, 151, 152, 319, 322, 323 und 327 der Flur 2 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 23.06.1993 die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Textilkaufhauses mit maximal 4.500 m² Verkaufsfläche in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) nach damals geltendem § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB beschlossen. Im Anschluss sind die Bauplanung und –genehmigung erfolgt und ein 1. Bauabschnitt für den Nutzer C&A ist realisiert worden. Zwischenzeitlich hat sich mit der Umnutzungsgenehmigung für ein Möbelhaus mit 2.946 m² Verkaufsfläche 2002 (AZ 00666-2002-05) eine Abweichung von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ergeben.

Die VEP-Satzung hat rechtlich keine Wirkung, weil sie nach Kommunalverfassungsrecht verfahrensfehlerhaft zustande gekommen ist. In Folge der wegen Formfehlern am 20.10.1998 und am 12.11.2002 im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erklärten Unwirksamkeit, leidet auch die VEP-Satzung C & A an Formfehlern. Daher findet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Anpassung der planungsrechtlichen Zulässigkeit an die gegenwärtig ausgeübten Nutzungen statt.

Das Gebiet wurde deshalb erst nach dem Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Die Stadt Cottbus hat der Bebauungsplanung die informelle Planung Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus“ Rahmenplanung 2007 - 5. Fortschreibung der Rahmenplanung - Stadt Cottbus - DSK – Herwarth + Holz, Cottbus November 2007 zugrunde gelegt. Darin wird das Gestaltungskonzept für die Neustadt wie folgt beschrieben:

„Zielsetzung der Rahmenplanung ist eine Neuordnung und – bebauung als eigenständiges Quartier unter Interpretation der ehemals vorhandenen orthogonalen Blocktypologie. Der Maßstab der Bebauung soll sich an den Resten der neustädtischen Bebauung sowie dem am Neustädter Platz gegenüberliegenden Blockrand orientieren.“

Im Rahmen von Grundlagenabfragen und der Vorentwurfsprüfungen durch Fachverantwortliche erfolgten Abgleiche mit den weiteren kommunalen Planungen

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2007 - INSEK
- Verkehrsentwicklungsplan 2006 – VEP – laufende Fortschreibung 2008
- Stadtbauplan – STUP
- Radverkehrskonzept
- Leitungs koordinierungsplan 2003

Aus diesen kommunalen Planungen gehen keine konkreten, bebauungsplanbestimmenden Inhalte hervor.

Im Weiteren zu beachten sind Festlegungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus 2008, das sich in Bearbeitung befindet. Die relevanten Inhalte sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs zur Kenntnis gegeben worden. Der inhaltliche Abgleich mit dem Konzeptstand Entwurf Mai 2008 ist damit gesichert.

Aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept begründen sich die Beschränkungen der Art und Größe von Einzelhandelszulässigkeiten im Plangebiet.

Für angrenzende Flächen hat die Stadt Cottbus verbindliche städtebauliche Satzungen erlassen. Aus diesen gehen keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen auf das Plangebiet hervor.

Folgende rechtskräftige Satzungen regeln städtebauliche Belange in angrenzenden Bereichen:

- Bebauungsplan M/5/58 für das Gebiet „Uferstraße- Ostrower Damm- Gertraudenstraße- Sandower Str.- Gerichtsplatz- Gerichtsstraße- Mühlgraben- Goethepark“ 2001
- Gestaltungssatzung Cottbus-Altstadt 1998

3.5 Planungen des Landes Brandenburg

Es sind keine auf das Plangebiet bezogenen, bodennutzungsrelevanten Planungen des Landes Brandenburg bekannt.

4.0 Städtebauliches Konzept

Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplans ist die Rahmenplanung Modellstadt, insbesondere die Teilpläne Gestaltung sowie der Teilplan Freiflächen und Grün.



Auszug Rahmenplanung 2007
Modellstadt Cottbus

5. Fortschreibung
Auszug aus dem Gestaltungsplan

Die Beipläne 1 Gestaltungsplan und 3 Klötzchenmodell verdeutlichen das mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Ziel. (siehe Anlagen)

4.1 Ziele und Zwecke

Ziel der Bebauungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung brachliegender oder fehlgenutzter Flächen. Die anzustrebende städtebauliche Ordnung knüpft an die historischen Fluchtlinien und geschlossenen Blockrandbebauungen an und versucht, abgestimmte Grundlagen für die Planung von Investitionen und damit Sicherheit für zulässige Bauvorhaben zu geben. Die Bebauungsplanung hat zum Ziel, bestehende funktionale Missstände und städtebauliche Defizite zu beseitigen, das Gebiet besser als bisher und als bedeutender Teil der Innenstadt in das alltägliche Leben zu integrieren und die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt durch Ausschluss von zentren- und nahversorgungsschädlichen Nutzungserweiterungen zu stärken.

Dabei sollen durch nachhaltige und weitsichtige Festsetzungen und gesamt- und übergebietlich abgewogene Gebäudeplanungsvorgaben sichergestellt werden, dass private und öffentliche Belange hinsichtlich der sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und kulturellen Anforderungen an die Bodennutzung in Einklang stehen.

4.2 Nutzungen

Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen Lebensmittel-Discounter mit Getränkemarkt und Möbelhaus sollen an ihren Standorten gesichert werden. Mit der Neubebauung sollen in Zukunft überwiegend nur solche Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen entstehen, die keine Zentren- und Nahversorgungsrelevanz haben. Um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen und keine Erweiterung des Angebots von nahversorgenden Lebensmitteldiscountern zu ermöglichen, werden in den jeweiligen Gebieten unzulässige Einzelhandelsnutzungen definiert.

Der Anteil an den Wohnnutzung soll in Mischgebieten gleichwertig und gleichrangig den gewerblichen Nutzungen sein.

4.3 Baufluchten

Mit der Bebauung sollen die historischen Baufluchten, straßenbegleitend und geschlossen (Straßenrandbebauung) wieder hergestellt werden.

4.4 Bauhöhen

Die bestehende und die ergänzende Bebauung sollen auch in der Höhenabwicklung (Geschosszahl, Gebäudehöhe) harmonisieren. Die historische 2- und 3- Geschossigkeit sowie einzelne, hervortretende 4-geschossige Bauten gelten als Maß der Höhenentwicklung und sollen die Neustadt auch zukünftig prägen.

4.5 Verkehrsanlagen

Im Anlagenbestand sind die Veränderungsanforderungen der Verkehrsentwicklungsplanung erfüllt. Die Bebauungsplanung sichert die notwendigen öffentlichen Fahr- und Gehwegeflächen und ist Grundlage für die Begrenzung, den Erwerb und die Widmung von Verkehrsflächen. Die Bebauungsplanung verfolgt das Ziel, die inneren Verkehrswege kontinuierlich zu verbinden, harmonisch zu gestalten und die Bedingungen für einen Aufenthalt im öffentlichen Raum und für das Wohnen in angrenzenden Gebäuden zu verbessern.

4.6 Grün- und Freiflächen

Die Gestaltung von Grün- und Freiflächen soll ausschließlich auf privaten Flächen erfolgen. Diese der internen, nichtöffentlichen Nutzung dienenden Grundstücksteile sollen die Angebote der angrenzenden öffentlichen Park- und Grünanlagen ergänzen. Ziel ist die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse. Damit sollen auch die notwendigen Bedingungen für das Gelingen der Beimischung von Wohnfunktionen zu den Nichtwohnfunktionen geschaffen werden.

5.0. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Mischgebiete

Textliche Festsetzungen

F 1.1.1 Nutzungsausnahme

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige, nichtstörende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen.

F 1.1.2 Nutzungsausschluss

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind in den Mischgebieten Tankstellen, Vergnügungsstätten, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein oder nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Mischgebieten zulässig sind, und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

F 1.1.3 Nutzungsschichtung Brandenburger und Neustädter Platz

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind in den Mischgebieten MI 2.1, MI 3.1 und MI 4.1 oberhalb des Erdgeschosses allgemein nur Wohnungen zulässig. Gewerbebetriebe, Büros sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke können auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB in diesen Gebieten oberhalb des Erdgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden.

F 1.1.4 Nutzungsschichtung Franz-Mehring-Straße/ Freiheitsstraße

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten MI 2.3.1, MI 2.3.2, MI 4.2 und MI 5.1 und MI 5.2 oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein nur Wohnungen zulässig. In den Obergeschossen können auch Räume für besondere Wohnformen, für Büros, Praxen und freie Berufe zugelassen werden.

F 1.1.5 Nutzungsausschluss nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten MI 2.1, MI 2.2, MI 2.3.1, MI 2.3.2, MI 2.3.3, MI 3.1, MI 4.1, MI 5.1 und MI 5.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten allgemein nicht zulässig.

Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

- Lebensmittel/Getränke,
- Drogerie/ Kosmetik/ Haushaltswaren,
- Zeitungen/ Zeitschriften,
- Apotheken,
- Blumen.

Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

- Zoologischer Bedarf/ Lebende Tiere,
- Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation,
- Kunst/ Antiquitäten, Baby-/ Kinderartikel,
- Bekleidung/ Schuhe/ Lederwaren,
- Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektrohaushaltswaren,
- Foto/ Optik,
- Einrichtungszubehör/ Haus- und Heimtextilien/ Bastelartikel/ Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren/ Schmuck,
- Spielwaren/ Sportartikel,
- Fahrräder und Zubehör.

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Neustadt im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Begründung zum Bebauungsplan – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Als Randsortimente sind diese zentrenrelevanten Sortimente in den Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes ausmachen.

F 1.1.6 Nutzungsausschluss zentrenrelevante Sortimente

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB sind im Mischgebiet MI 4.2 nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind die übrigen, in F 1.1.5 nicht aufgeführten Warengruppen aus der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003).

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind außer Lebensmittel und Getränke zulässig.

F 1.1.7 Fremdkörperfestsetzung Kino

In dem Teil des Mischgebietes MI 5.1 mit der Bezeichnung MI 5.1K ist ein zentrenrelevantes, kerngebietstypisches Kino-Center entsprechend der mit Baugenehmigung 2005-01490 vom 07.08.2006 genehmigten Art und im genehmigten Umfang allgemein zulässig. Erweiterungen und Änderungen im Umfang der Nutzung sind unzulässig.

1.1.8 Fremdkörperfestsetzung Nahversorgungslage Am Neustädter Platz

Im Gebiet MI 3.2 sind Erneuerungen vorhandener Anlagen allgemein zulässig. Ausgeschlossen sind Nutzungsänderungen, durch die zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Änderungen des Lebensmitteldiscounters, des Getränkemarktes und des Bäckers können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die Nahversorgungsfunktion der Nahversorgungslage nicht gefährdet ist.

Begründung

Die Planzeichnung sieht in allen Baufeldern außer in Baufeld 1 eine Bauflächennutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vor. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind im Regelfall nach § 6 Abs. 2 der BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen der Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 6 Abs. 3 BauNVO auch Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen schränken die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten weiter ein.

Wohn- und Nichtwohnnutzungen stehen in Mischgebieten gleichberechtigt nebeneinander. Dabei geht es um eine sowohl quantitativ als auch qualitativ gleichwertige Durchmischung. Die Wohnnutzungen müssen deshalb einen Störgrad hinnehmen, der höher als in Wohngebieten und typisch für die traditionelle und lebendige Innenstadt ist. Aus der Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe kommt der

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Neustadt im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Begründung zum Bebauungsplan – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

gegenseitigen Rücksichtnahme und der Toleranz von jeweils nutzungstypischen Belastungen in der üblichen Tageszeit eine besondere Bedeutung zu. Wohnen muss überall im Mischgebiet möglich sein. Dadurch sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Dazu gehören auch Einzelhandelsbetriebe, die nicht durch ihre Größe ausdrücklich nur in Kern- oder Sondergebieten zugelassen sind. Der Zweck des Bebauungsplans ist auch die Beschränkung der Zulässigkeit solcher Einzelhandelsbetriebe, die zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Die Absicherung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche (A-Zentrum) und der Nahversorgungslage Am Neustädter Platz begründet die in F 1.1.5 und F 1.1.6 getroffenen Nutzungsausschlüsse. Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente werden durch eine ortsspezifische Liste der Warengruppen zu Sortimenten im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus definiert. Die Festsetzung F 1.1.8 soll sicherstellen, dass bei Änderungen im Baugebiet MI 3.2, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt zugewiesene Nahversorgungsfunktion nicht geschwächt wird oder Sortimente, die dem zentralen Versorgungsbereich vorbehalten sind, vorgesehen werden.

Im Rahmenplan Modellstadt sind Nichtwohnnutzungen ausgewiesen, deren Spektrum von Handel, Dienstleistung bis zu Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen reicht. Die Zulässigkeit sowohl von Wohn- als auch von Nichtwohnnutzungen eröffnet der Nutzbarkeit und der Investitionstätigkeit einen sehr breiten Spielraum.

Im Rahmenplan nicht aufgeführte Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen worden.

Mit der Festsetzung Mischgebiet wird als Ziel verfolgt, eine ausgewogene, lebendige Mischung von Flächen des Wohnens und Arbeitens zu erreichen. Um eine feingliedrige Durchmischung zu erzielen, wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 BauNVO neben der horizontalen die vertikale Nutzungsgliederung festgesetzt. Damit sind am Brandenburger Platz und am Neustädter Platz oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig. Ziel ist die Sicherung der Gleichwertigkeit des Wohnens. Als Ausnahmen können auch besondere Wohnformen (Wohngemeinschaften, Servicewohnen, Betreutes Wohnen, Praxen und Büros zur freien Berufsausübung) zugelassen werden. Dieses Spektrum interpretiert die historische Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen in geeigneter Weise besser als die Verknüpfung von (Filial-) Handel und Angestelltenwohnungen.

Gegenwärtig ist die Gewerbenutzung im Plangebiet stark Übergewichtig.

Die Festsetzungen F 1.1.3 und F 1.1.4 dienen dem Erreichen der Mischgebietstypischen Durchmischung mit Flächen für Wohnen. Eine quantitative und qualitative Durchmischung ist nur dann gegeben, wenn weder Wohnen noch Gewerbe beherrschend und in diesem Sinne nach Anzahl und/ oder Umfang Übergewichtig in Erscheinung treten. Wenn Festsetzungen im Bezug zum genutzten Bestand das nicht erreichen, muss nach der Rechtssprechung eine Mischgebietsausweisung als unwirksam angesehen werden. Daher wurde auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 BauNVO eine vertikale Nutzungsschichtung mit verbindlicher Wohnnutzung in Obergeschossen festgesetzt.

In den Gebieten MI 3.2 und MI 5.1 sind mit der 2008 fertiggestellten Nahversorgungseinrichtung (Lebensmittel-Getränke-Bäcker) und dem genehmigten Kino Einrichtungen als rechtmäßig anzusehen, die im Mischgebiet allgemein nicht zulässig wären („Fremdkörper“). Deshalb erfolgt in den Festsetzungen F 1.1.7 und F 1.1.8 auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO deren längerfristige Bestandssicherung. Auch bei einer Aufgabe des Betriebes sind in MI 3.2 weiterhin nahversorgende Nutzungen erforderlich. Das Erfordernis eines Kinos im Gebiet wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt anders beurteilt, als zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Deshalb ist eine Änderung oder Erweiterung des Genehmigten im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zukünftig nur unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Mischgebiets MI 5.1 möglich, wozu anders als 2006 zukünftig die Durchmischung mit Wohnnutzungen zählt.

Auswirkungen

Die zugelassenen Nichtwohnnutzungen und die Mindestanteile an Flächen für Wohnnutzungen werden ermöglichen, dass dem Gebiet eine lageadäquate Bedeutung als attraktive Innenstadtwohnlage zukommt. Es wird angestrebt, dass das Gebiet sich eigenständig und vielfältig entwickelt und einen baulich homogenen, städtischen Charakter erhält. Durch verschiedene Nutzungen wird es abwechslungsreich und interessant. Die erfolgten Ausschlüsse von Nutzungszwecken und Gewerbebetriebstypen in den Mischgebieten sollen einerseits dazu dienen, dass sich in dem angrenzenden zentralen Versorgungsbereich die hochattraktiven Handelsnutzungen in der Innenstadt konzentrieren. Andererseits werden mit der Ausweisung der für die Nahversorgung vorgesehenen Baufelder MI 3.2 und MI 4.2 die grundversorgenden Sortimente und kurze Einkaufswege für die Bewohner der Altstadt und der Neustadt nachhaltig gesichert. Im Rahmen des zulässigen Gewerbebetriebsspektrums dürfen im Gebiet MI 4.2 Betriebe keine zentrenrelevanten Sortimente führen. Aus dem Spektrum der nahversorgungsrelevanten Warensortimente sind daher unter Bezug auf die Festsetzungsempfehlungen des BBE-Gutachtens (siehe 2.2.2) die Sortimente Drogerie, Kosmetik, Haushaltwaren, Zeitungen, Apotheken und Blumen zulässig. Lebensmittel und Getränke werden nicht mehr zugelassen.

Darüber hinaus sind beispielsweise die im BBE-Gutachten enthaltenen Empfehlungen

1.000 m ²	Car-Audio
ca. 250 m ²	Motorrad-Zubehör

und weitere nicht zentrumsrelevante Gewerbebetriebe zulässig.

Der Ausschluss von Gewerbebetrieben der Nahversorgung in den anderen Mischgebieten beschränkt nachteilige Auswirkungen auf die Gebiete MI 3.2 und MI 4.2 und auch auf andere Nahversorgungslagen der Stadt. Gleichzeitig begrenzt der Ausschluss die Beeinträchtigungen für die angestrebte Wohnnutzung, die aus hoher Frequenz von Andienung und Kundenverkehr entstehen. Mit dem Schutz anderer Mischgebiete vor Beeinträchtigungen des hochfrequentierten Einzelhandels erhofft sich die Stadt auch eine Belebung des gegenwärtig schwachen Investitionsinteresses für den innerstädtischen Wohnbau.

Mit den Festsetzungen wird zukünftig die Neustadt zu einem wesentlich größeren Anteil Geschossflächen für das Wohnen bieten. Damit wird das Ziel der Wiederbelebung der Wohnnutzung im Gebiet erreichbar. Planungssicherheit in der Neustadt wird Chancen für ein nachhaltiges wirtschaftliches, weil zentrumsnahes Wohnen der kurzen Wege eröffnen.

Die Planzeichnung sieht für den Standort des Lebensmitteldiscounters (Baufeld 3.2) eine Bauflächennutzung als Mischgebiet vor, obwohl die bestehende Einzelhandelsfläche als großflächig anzusehen ist und nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder Sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO liegen soll. Der Bestand ist als Fremdkörper innerhalb eines Mischgebietes zu bewerten. Die Nutzungen und Warensortimente sowie die Verkaufsflächengröße der Betriebe ist aber abgestimmt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus. Daher erfolgt die Festsetzung der Zulässigkeit und gleichzeitig die Sicherung der Nutzung am Standort auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO, um nachteilige Auswirkungen aus der Mischgebietsfestsetzung, die eine Funktionsaufgabe bedeuten könnten, zu vermeiden. Unabhängig von der Mischgebietsfestsetzung ist eine Durchmischung des Gebietes MI 3.2 mit Wohnen prioritär nicht gefordert.

Der Bebauungsplan sichert mit der Festsetzung F 1.1.8 die wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln dauerhaft. Im Rahmen des zulässigen Gewerbebetriebsspektrums dürfen im Gebiet MI 3.2 nur Betriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Apotheken und Blumen zugelassen werden.

Die Zulässigkeit des genehmigten Kinos als Fremdkörper im genehmigten Bereich des MI 5.1 (MI 5.1K)

räumt sowohl dessen Errichtung, als auch den Verzicht auf die Errichtung zugunsten gemischter Flächennutzung ein.

5.1.2. Sonstiges Sondergebiet SO 1 - Möbelhaus

Textliche Festsetzung

F 1.2 SO 1 Möbelhaus

Auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im Gebiet SO 1 Möbelhaus nur Betriebe des Möbelhandels und Betriebe der Freizeitdienstleistung zulässig.

Begründung

Die Planzeichnung sieht für das Baufeld 1 eine Bauflächennutzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vor. Dabei handelt es sich um große Flächen, die bereits von Einzelhandelsbetrieben und eines Betriebes der Freizeitdienstleistung genutzt werden. Ihre gegenwärtigen Nutzungszwecke, Warensortimente und die Verkaufsflächengröße sind abgestimmt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus. Das Gebiet unterscheidet sich von den anderen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich. Eine Durchmischung mit Wohnen oder wesentlich anderen gewerblichen Nutzungszwecken ist nicht gewünscht.

Der Bebauungsplan setzt daher ein Sonstiges Sondergebiet mit konkreter Zweckbestimmung fest und steuert damit die Einzelhandelsnutzung Möbelhaus in der Innenstadt, die außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt.

Auswirkungen

Umnutzungen oder Neuinvestitionen sind nur in die konkret bestimmten Nutzungszwecke und Sortimente planungsrechtlich gesichert. Bauwünsche in andere Nutzungen, die aber im Gebiet bzw. in der Innenstadt unzulässig sind und von denen nachteilige Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen, müssen abgelehnt werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Verkaufsflächengrößen

Textliche Festsetzungen

F 2.1.1

In den Mischgebieten MI 2.1, MI 2.2, MI 2.3.1, MI 2.3.2, MI 2.3.3, MI 3.1, MI 4.1, MI 5.1 und MI 5.2 sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen über 300 m² nicht zulässig.

F 2.1.2

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind in Summe Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche bis 3.000 m² zulässig.

Begründung

Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzung sind Nutzflächen des Gebäudes, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Standflächen von Einrichtungsgegenständen, Kassen, Vorkassenbereichen, Flächen für Ausstellungen und Auslagen und vom Kunden zugängliche Verkehrs- und Lagerflächen. Auf der Grundlage der Flächenbetrachtung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus werden zum

Schutz der höherrangigen Funktion zentraler Versorgungsbereiche die Angebotsflächen quantitativ beschränkt. Dies soll auch die quantitative Konzentration weiterer, nicht zur Nahversorgung des Gebietes und des unmittelbaren Einzugsbereiches Altstadt/ Neustadt notwendiger Verkaufsflächen verhindern.

Auswirkungen

In der Folge der Festsetzung von maximal 300 m² großen Betrieben werden sich mindestens etwa aller 25 m Wechsel der Nutzungszwecke der Flächen, d.h. andere Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe ergeben. Damit wird eine Gebietsattraktivität durch Abwechslung der Nutzungen bewirkt.

5.2.2. Grundflächenzahl - GRZ -

Festsetzungen in der Planzeichnung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung ersichtlich. Festgesetzt sind:

- | | |
|--------------------------|-----|
| • SO 1 | 1,0 |
| • MI 2.1 | 0,6 |
| • MI 2.3.1/ 2.3.2/ 2.3.3 | 0,6 |
| • MI 3.1 | 0,6 |
| • MI 3.2 | 0,6 |
| • MI 4.1/ 4.2 | 0,6 |
| • MI 5.1/ 5.2 | 0,6 |

Begründung

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen außer im bereits vollflächig überbauten Gebiet SO 1 dem jeweils in § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze vorgesehene Wert für die jeweilige Nutzungsart. Damit ist die Grundlage für die zulässige Flächenüberbauung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Daraus lässt sich die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des jeweiligen Baugrundstückes nach § 19 Abs. 3 BauNVO ermitteln. Maßgebend ist dabei die Fläche des Baugrundstückes, die im Nettobauland hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die zulässige Grundfläche der Mischgebiete wird aus der festgesetzten GRZ 0,6 (Obergrenze nach § 17 BauNVO) bestimmt.

Überschreitungen sind im Bestand festzustellen. Die Planung von baulichen Erweiterungen bedingen dort begründete Ausnahmetatbestände, wie in § 17 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO aufgeführt. Durch Baulinien oder Baugrenzen ist die Überbaubarkeit der einzelnen Gebietsflächen geometrisch weiter eingeschränkt. Die außerhalb der Baufenster liegenden Flächen sind von Bebauung freizuhalten und als zusammenhängend gestaltete Grün- und Freifläche zu gestalten. Entsprechend der Absicht der Rahmenplanung sind punktuell begrünte und gestaltete Freiflächen i.V. mit § 7 BbgBO herzustellen .

Auswirkungen

Die Festsetzung der Grundflächenzahl räumt die allgemein maximal zulässige Grundstücksüberbauung ein. Damit bleiben in den Mischgebieten 40 % der Grundstücksfläche bzw. unter Beachtung der Regelungen von § 19 Abs. 4 BauNVO 20 % der Grundstücksfläche frei von Gebäuden. Die Überschreitungen im gegenwärtigen Bestand sind bestandsgeschützt, wenn bestandsschutzaufhebende Veränderungen nicht beabsichtigt werden. Für den Veränderungsfall ist die allgemeine Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB gesetzlich eingeräumt.

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Neustadt im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Begründung zum Bebauungsplan – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan bietet insgesamt bebaubare Grundflächen wie folgt an:

Gebiet	Nettobauland	GRZ	zulässige GR	bebaut
SO 1	2.227 m ²	1,0	2.227 m ²	2.227 m ²
MI 2.1/ 2.2	1.463 m ²	0,6	879 m ²	874 m ²
MI 2.3	1.856 m ²	0,6	1.310 m ²	-
MI 3.1	591 m ²	0,6	355 m ²	376 m ²
MI 3.2	2.228 m ²	0,6	1.337 m ²	1.507 m ²
MI 4.1	933 m ²	0,6	560 m ²	-
MI 4.2	2.401 m ²	0,6	1.441 m ²	-
MI 5.1/ 5.2	5.790 m ²	0,6	3.474 m ²	1.120 m ²

5.2.3. Geschossflächenzahl - GFZ -

Festsetzungen in der Planzeichnung

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung ersichtlich.

Festgesetzt sind:

- SO 1 2,4
- MI 2.1 1,2
- MI 2.2 1,2
- MI 2.3.1/ 2.3.2/ 2.3.3 1,8
- MI 3.1 1,2
- MI 3.2 1,2
- MI 4.1/ 4.2 1,2
- MI 5.1/ 5.2 1,2

Begründung

Die Geschossflächenzahl dient der Steuerung der Dichte der Bebauung (Flächendichte). Sie drückt auf der Grundlage von § 20 Abs. 2 BauNVO das Verhältnis der Summe der Geschossflächen aller Vollgeschosse zur maßgebenden Grundstücksfläche (MGF) aus. Sie bestimmt gemäß § 20 BauNVO die Summe der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) auf dem Baugrundstück. Dazu zählen die Bruttogrundflächen nach DIN 277 (BGF) der Vollgeschosse.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen der Mischgebiete entsprechen dem in § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete als Obergrenze vorgesehenen Wert 1,2. Abweichend davon wird im Mischgebiet MI 2.3.1 – 2.3.3 die Überschreitung auf der Grundlage von § 17 Abs. 2 BauNVO zugelassen, weil die angrenzende Bestandsbebauung MI 2.2 bereits eine sehr hohe Geschossflächendichte aufweist und die Herstellung einer städtebaulich-geometrischen Einfügung entlang der Franz-Mehring-Straße mindestens eine 4-geschossige Bebauung zuzüglich eines weiteren Vollgeschosses (Dach- oder Staffelgeschoss) bei einer Fassadenhöhe von mindestens 13 m über Straße verlangt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet SO 1 entspricht dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze vorgesehene Wert 2,4.

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Neustadt im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

Begründung zum Bebauungsplan – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Auswirkungen

Aus den GFZ- Festsetzungen lassen sich folgende zulässige, maximale Geschossflächen für die Neuinvestitionen auf den freien Flächen rechnerisch ermitteln.

Gebiet	Nettobauland	GFZ	zulässige GF	vorhanden
SO 1	2.227 m ²	2,4	5.345 m ²	5.549 m ²
MI 2.1	406 m ²	1,2	487 m ²	973 m ²
MI 2.2	1.057 m ²	1,2	1.268 m ²	1.696 m ²
MI 2.3	1.856 m ²	1,8	3.341 m ²	-
MI 3.1	591 m ²	1,2	709 m ²	1.129 m ²
MI 3.2	2.228 m ²	1,2	2.674 m ²	2.355 m ²
MI 4.1	933 m ²	1,2	1.120 m ²	-
MI 4.2	2.401 m ²	1,2	2.881 m ²	-
MI 5.1/ 5.2	5.790 m ²	1,2	6.948 m ²	4.480 m ²

5.2.4. Zahl der Vollgeschosse und Höhe der Bebauung

Textliche Festsetzungen

F 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO wird die Höhe von Gebäuden durch Festsetzung der Geschosszahl als Mindest- und Höchstmaß bzw. als Höchstzahl in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Höhe der baulichen Anlagen in den Baugebieten festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung, dargestellt auf Nutzungsschablonen, für jedes Gebiet unterschiedlich als Festsetzung der Maximalzahl (z.B. III), der Mindest- und der Höchstzahl (z.B. II – IV) oder der zwingend zu erreichenden Zahl an Vollgeschossen nach § 20 Abs. 1 BauNVO. Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird nur im Groben bestimmt, wie sich Gebäude in die Höhe entwickeln können, weil Geschosshöhen von Wohngeschossen ca. 25 % niedriger als Geschosshöhen von größerflächigen Gewerbegeschossen sind. Die Bestimmung von Mindestgeschosszahlen (z.B. Eckbebauung Freiheitsstraße/ Franz-Mehring-Straße) ist erforderlich, um dem wichtigen Hauptstraßenzug eine angemessene Raumwandhöhe zu geben und die harmonische Anbindung an das Bestandsgebäude Brandenburger Platz 49 zu sichern.

Eine weitere, konkrete Höhenbeschränkung (siehe F 2.3) ist erforderlich, weil die Passgenauigkeit der Anzahl der Geschosse in Bezug auf konkrete Bestandshöhen, an die angebunden werden soll oder die nicht überschritten werden sollen, allein nicht ausreicht.

Auswirkungen

Aus der Zahl der zulässigen oder der im Mindesten zu errichtenden Vollgeschosse ergibt sich die Flächenrentabilität der Investition im Bezug zur maßgebenden Grundstücksfläche. Durchschnittlich wird eine mindestens dreigeschossige Bebauung städtebaulich angestrebt. Diese Vollgeschosszahl ist geeignet, dass für die Entstehung einer angenehmen Proportion der innerstädtischer Straßenräume (Verhältnis Breite zu Höhe 1:1 bis 1:2) notwendige Fassadenhöhen erreicht werden (ca. 9 – 10 m Fassadenhöhe) und zu niedrige Bebauungen zukünftig nicht mehr zugelassen werden dürfen. Ein- und zweigeschossige Bauten sollen nur untergeordnet oder in rückwärtigen Räumen entstehen, weil diese die angestrebten städtebaulichen Kubaturen quantitativ nicht bieten.

In den Gebieten gegebene Möglichkeiten zu 4- bzw. im Gebiet MI 2.3.1 auch 5-geschossiger Neubebauung erlauben rentierliche Flächenüberbauungen und führen zur angestrebten kompakteren Bebauung an den wichtigen Rändern und der vorbeiführenden Hauptverkehrsstraße.

F 2.3 Höhe von Gebäuden

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO wird die Höhe von Gebäuden durch Festsetzung als Höchstmaß über dem maßgebenden Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) begrenzt. Die Festsetzung kann gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO auch unterschiedlich oder nur für Teile der Gebiete erfolgen. Daher sind Differenzierungen je nach örtlicher Situation festgesetzt. Diese haben eine weitere gebietliche Untergliederung zur Folge (MI 2.3). Traufhöhenfestsetzungen sind nicht erforderlich, wenn eine geneigte Dachform nicht zwingend vorgeschrieben wird. In solchen Gebieten sind die als OK Gebäude festgesetzten Höhenbegrenzungen gleichzeitig die Begrenzungen der Firsthöhen im Falle des Baues von Gebäuden mit Dachneigungen. Festgesetzt werden in den Gebieten 1 – 3.1 Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH), weil in diesen Gebieten Gebäude mit geneigten Dächern aus Gründen der Harmonie mit der Nachbarschaft städtebaulich empfohlen werden.

In den Gebieten 3.2 bis 5.2 erfolgt die Begrenzung der Gebäudehöhen als Attikahöhe zur Straße. Die Höhenangabe ist in den Nutzungsschablonen als Oberkante Attika (OK) bestimmt.

F 2.4 Höhenbezugspunkt

Maßgebender Höhenbezugspunkt nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist die im Baugenehmigungsverfahren festzulegende Geländehöhe Gehweg am jeweils vorgesehenen Gebäudeeingang.

Die festgesetzten Trauf- oder Firsthöhen und die Oberkante Attika beziehen sich auf diese meist als OK Gelände angegebene Realhöhe, die im Rahmen der Gebäude und Außenanlagenplanung mit dem Bauantrag festzulegen ist. Sie sind als Maß über dem maßgebenden Höhenbezugspunkt zeichnerisch in der Nutzungsschablone bestimmt.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf der Grundlage von § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO werden alle Bauflächen für eine Bebauung in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Bei der geschlossenen Bauweise muss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert oder nach der Planzeichnung Baugrenzen eine Grenzbebauung nicht zulassen.

In der Planzeichnung ist damit die für Innenstädte historisch typische geschlossenen Bauweise verbindlich festgesetzt (g). In geschlossener Bauweise entstanden die geschlossen bebauten Straßenräume der Neustadt. Solche Straßenräume sind auch Ziel der Bebauungsplanung, auch wenn nach dem großflächigen Gebäudeabbruch und bei den jüngeren Neubebauungen Grenzabstände realisiert wurden. Die Bebauung mit Grenzabständen führt nicht zur angestrebten Straßenrandbebauung. In dieser Hinsicht sind die bebauungsfreien Zwischenräume zwischen MI 2.2 und MI 2.3.2, zwischen MI 3.1 und 3.2, zwischen MI 4.1 und 4.2 sowie zwischen 5.1 und 5.2 städtebauliche Kompromisse, die dem Wunsch nach offeneren Bebauungsstrukturen geschuldet sind, obwohl dadurch die Ausnutzung der Nettobaupläche für eine Bebauung reduziert wird.

Textliche Festsetzung F 3 in Verbindung mit der Planzeichnung

Auf Grund des § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen ausgewiesen. Mit den Baulinien und Baugrenzen sind die

Flächen für Bebauungen geometrisch eingegrenzt. In der Planzeichnung sind grundsätzliche maßliche Angaben zur Lage der Begrenzungen zueinander und zur Länge enthalten.

Begründung

Die zeichnerisch ausgewiesenen Baulinien liegen zumeist auf den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und sollen die lagegenaue Wiederherstellung der historischen Baufluchten sichern. In den Gebieten MI 2.3.1, MI 5.1 und MI 5.2 an der Franz-Mehring-Straße wird eine neue Bauflucht gebildet. Diese orientiert sich an der Linienführung der neutrassierten Franz-Mehring-Straße und favorisiert eine kontinuierliche, leicht abknickende Fassadenfluchtung ohne ein Hervor- oder Zurücktreten von Baukörpern. Gleiches gilt für die Baulinienanbindung an das Denkmal Ostrower Damm 19a in der Straße Ostrower Damm. Eine leichte Verschwenkung der Flucht (ca. 4 °) führt auf die Kreuzung hin und verbessert die Flächenangebote gegenüber der historischen Lage und Fluchtung des abgebrochenen Gebäudes Ostrower Damm 19.

Im MI 5.1 ist zu den öffentlichen Straßenräumen über alle Geschosse eine verbindliche Fluchtbestimmung durch Baulinie erfolgt, lediglich im unmittelbaren östlichen Eckbereich ist im Erdgeschoss eine Ausrundung durch Baulinie und in den Obergeschossen eine eckbildende Baugrenze festgesetzt. Mögliche Sichteinschränkungen sind durch die abgerundete Baulinie im Erdgeschoss gemildert.

Die Erdgeschossflucht des Gebietes MI 5.2 wird durch Baulinie exakt bestimmt. Die darüber liegenden Obergeschosse können vertikal anbinden oder weiter in den Straßenraum hineinragen. Die vorderste Begrenzung erfolgt durch eine Baugrenze des 1. und 2.OG.

In der textlichen Festsetzung F 3 sind auch Möglichkeiten zur Abweichungen von den zeichnerischen Festsetzungen eingeräumt. Von den mit einer Baulinie zeichnerisch bestimmten Grenzen der überbaubaren Flächen kann in den Obergeschossen auf der Grundlage von § 23 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf einem Anteil von 20 % der jeweiligen Fassadenbreite bis maximal 0,50 m (Vor- oder Rücksprünge) abgewichen werden.

Von den mit einer Baulinie zeichnerisch bestimmten Grenzen der überbaubaren Flächen kann im letzten Obergeschoss, wenn es als Staffelgeschoss ausgebildet wird, auf der Grundlage von § 23 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bis maximal 2,50 m (Rücksprung) abgewichen werden.

Die Einhaltung der Baulinien als Straßenflucht ist im letzten Geschoss einer Bebauung nicht ausschlaggebend für eine Fluchtungswirkung. Daher sind bei der Planung von Staffelgeschossen Rücksprünge neben den Ausnahmeregelungen des § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Die vorgeschriebene Strenge der Baufensterfestlegung in den Normalgeschossen ist notwendig zur Sicherung der Ordnung und Orientierung im öffentlichen Straßenraum. Die eingeräumten Abweichungen in untergeordnetem Umfang und im oberen Gebäudebereich sind städtebaulich und in Verantwortung gegenüber einem geschlossen wirkenden und gut gestaltetem Zukunftsbild der Neustadt tolerierbar.

5.4. Flächen für Stellplätze

Textliche Festsetzung F 4

Stellplätze in Freiaufstellung und Car Ports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, wenn sie nicht durch bauliche Umfassung gegen Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum geschützt werden. Die bauliche Umfassung gegenüber der öffentlichen Straßenverkehrsfläche muss auf der Baulinie oder der Baugrenze errichtet werden und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen entsprechen.

Begründung

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder auf bestimmten Teilen Stellplätze und Garagen unzulässig sind. Stellplätze und Car Ports sind unzulässig, weil das Ziel der angemessenen Bebauung stadtbildwirksamer Flächen nicht durch mangelhafte oder sekundäre Nutzung gefährdet werden soll. Als Bedingung für eine als Ausnahme im Falle fehlender Investitionskraft und –nachfrage eingeräumte Zulässigkeit von Stellplatzanlagen wird die Hinderung der öffentlichen Einsicht gestellt. Damit sollen sich auf Dauer einstellende Fehlentwicklungen der unangemessenen, wenig stadtbildqualifizierenden Anlage von privaten Parkplätzen unterbunden werden oder wenigstens nicht offensichtlich im Stadtbild wirken. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die nach kommunaler Stellplatzsatzung (StPIS) zu ermitteln ist, gilt als quantitativ angemessen. Eine darüber hinausgehende Ausweisung ist wegen der sehr guten Erreichbarkeit des Gebietes (ÖPNV, Fahrrad) nicht begründet und nach § 3 StPIS auch nicht zulässig. Die im Geltungsbereich liegenden Baugebiete sind nach gegenwärtig geltenden öffentlich-rechtlichen Planwerken oder den als Selbstbindung beschlossenen Konzepten der Stadt Cottbus nicht als Vorsorgeflächen für Stellplatz-Defizite in benachbarten Stadtbereichen oder für die Neuerrichtung von öffentlichen Angeboten (z.B. Parkhaus) ausgewiesen. Die Pkw-Stellplatzflächen, die durch die Festsetzung der Überbaubarkeit des Gebietes MI 2.3 der allgemeinen Öffentlichkeit entzogen werden, müssen durch die in den Verkehrsentwicklungskonzepten der Stadt geplanten Lösungen aufgefangen werden.

Durch das Abstellen von Pkw, insbesondere von außergebietlichen Bedarfsträgern, ist gegenwärtig die Attraktivität des Gebietes als Wohnstandort gering. Auch dadurch begründet sich das schwach eingeschätzte Interesse an Wohnbauinvestitionen im Gebiet.

Nur wenn Stellplatzanlagen der Grundstücke, die als Nebennutzungen der Mischgebietsnutzungen anzusehen sind, hinter Fassadenfronten oder Einhausungen liegen, wird eine geschlossene Wirkung aus dem öffentlichen Straßenraum erreicht und die Interpretation des Historischen wirklich gelingen. Die gegenwärtige Freiaufstellung trägt städtebaulich die Züge eines randstädtischen Gewerbebereiches und ist für die Innenstadt eines Oberzentrums unangemessen.

Auswirkungen

Mit der Festsetzung sind zukünftig unabgeschirmte Pkw- Freiaufstellungen wie gegenwärtig an der Freiheitsstraße und Rosenstraße nicht mehr zulässig. Die getroffene Einschränkung der öffentlichen Einsehbarkeit ist gegenüber der städtebaulich besseren und nach § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Errichtung von integrierten Garagenanlagen (Groß-, Klein- oder Einzelgaragen) innerhalb der Baufelder eine wirtschaftlich zumutbare Festsetzung, wenn der rigorose Ausschluss in der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation als nicht konsensfähig angesehen wird. Stellplätze in Tiefgaragen sind nicht ausgeschlossen.

5.5. Festsetzungen zur Verkehrserschließung

5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die zeichnerische Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen entspricht im Allgemeinen den gegenwärtigen und bereits ausgebauten Straßenprofilen, deren Ausdehnung im Vorfeld der Ausbau- oder Sanierungsmaßnahmen durch die Straßenplanung und die Grundstücksteilung bestimmt und festgelegt wurde. Lediglich mit der Straßenbegrenzungslinie an der Franz-Mehring-Straße an den Baugebieten SO 1, MI 2.3.1 und an der Ecke Ostrower Damm sind in der Planzeichnung ergänzende Flächenabrundungen erfolgt.

Begründung

Alle zusätzlich ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits beim Straßenbau für die öffentlichen Belange in Anspruch genommen. Daher erfolgt deren Neuausweisung im Nachgang zur Realisierung der Straßenneutrassierung. Es erfolgt die Herstellung der planungsrechtlichen Übereinstimmung mit dem Bestehenden. Diese ist daher nicht mehr zu begründen.

In der Freiheitsstraße sind Flurstücke zum Zwecke des Straßenausbaus abgeteilt worden. Der Vollzug der Übernahme in das Eigentum der Stadt ist nach dem Stand der Eigentumserfassung (05/2008) teilweise noch nicht abgeschlossen.

Im Gebiet MI 2.3.1 sind Teile des Flurstückes 335 für die Straßenverkehrsfläche Franz-Mehring-Straße nach deren bereits realisierter Begradigung nicht mehr erforderlich und werden Teil der Baufläche. Teile der Grundfläche des abgebrochenen Eckgebäudes Ostrower Damm 19 wurden für den bereits abgeschlossenen Straßenausbau der Franz-Mehring-Straße in Anspruch genommen (Flurstück 331).

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zur Sicherung der Fahrverkfahrserschließung, der Erschließung zu Fuß oder mit dem Fahrrad, zur Straßenraumgestaltung (Verkehrsbegleitgrün) und zur Unterbringung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen gebraucht. Sie sind öffentlich gewidmet oder noch zu widmen, weil sie für die Allgemeinheit bzw. die Anlieger unentbehrlich sind sowie der Bedarf regelmäßig und dauerhaft ist.

Auswirkungen

Eine öffentliche Widmung hat folgende Wirkung auf den Status der Flächen:

- Das Privatrecht ist aufgehoben.
- Die Fläche ist Infrastrukturelement der Stadt.
- Die Fläche steht der Allgemeinheit zum Gebrauch und für Sondernutzung auf Widerruf zur Verfügung.
- Die Straßenverkehrsbehörde der Stadt ist hoheitlich zuständig.
- Die Stadt ist in der Regel der Straßenbausträger (Straßenbaubehörde).
- Die Stadt trägt im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge die öffentliche Haftung (Pflichtaufgabe).

In den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die nach RAST 06 notwendigen Sichtdreiecke gesichert. Darüber hinaus notwendige Sichtfreihaltungen sind nicht begründet. In der Rosenstraße und auf dem angrenzenden Ostrower Damm soll nach Hinweis des FB Stadtentwicklung SB Verkehr der Schwerlastverkehr ausgeschlossen werden.

5.5.2 Private Verkehrsflächen

Textliche Festsetzung F 5.1

Die als private Verkehrsfläche Breite Straße gekennzeichnete Fläche ist mit Fahr- und Gehrechten für die Allgemeinheit und Leitungsrechten festgesetzt und mit dem Vorrang der Aufenthaltsfunktion nach dem Mischungsprinzip ebenflächig und barrierefrei auszubilden. Die dargestellte Einteilung der Fläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Begründung

Die Breite Straße ist eine ehemals durchgängig öffentliche Straße gewesen. Der südliche Teil befindet sich im Privateigentum und ist mit der Realisierung des Büro- und Gewerbeobjektes Rosenstraße verbaut worden. Die Festsetzung dient der Sicherung der öffentlichen Durchwegung auch für Menschen

mit Mobilitätsbehinderung, und als Rechtsgrundlage für eine Sicherung von Leitungsrechten insbesondere dann, wenn es für eine öffentliche Widmung bzw. für eine Leitungsführung zwingend der Rechtsgrundlage bedarf. Grundlage der Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Innerhalb des privaten Teils der Breiten Straße liegen Leitungen und dazugehörige Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung. Eine konkrete Leitungslagenfestsetzung ist nicht erforderlich, weil sich der Leitungsverlauf nicht auf Art und Umfang der Bodennutzung Mischgebiet auswirkt, da die Fläche als Straßenverkehrsfläche und zusätzlich mit Leitungsrechten (siehe F 7) festgesetzt ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine weiteren privaten Fahrflächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5.5.3 Straßenbegrenzungslinien

Straßenbegrenzungslinien sind zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Straßenbegrenzungslinien markieren die Grenzen zwischen den Baugrundstücken (Nettobauland) und den Straßenverkehrsflächen. Straßenbegrenzungslinien begrenzen auch die Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung untereinander und private Verkehrsflächen gegenüber dem Nettobauland. Sie sind identisch mit den bestehenden Flurstücksgrenzen, wenn eine Veränderung nicht erforderlich ist und als „Teilungslinie“ Grundlage für die Teilung und Neuordnung der Grundstücke, wenn eine Neuausweisung oder Erweiterung von Straßenverkehrsflächen erfolgt.

5.5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Textliche Festsetzung F 5.2

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen sind verkehrsberuhigt mit dem Vorrang der Aufenthaltsfunktion nach dem Mischungsprinzip auszubilden und auszustatten. Die Einteilung der Fläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Der Festsetzung wird mit dem bereits erfolgtem Ausbau entsprochen.

In der Rosenstraße und auf dem angrenzenden Ostrower Damm soll der Schwerlastverkehr ausgeschlossen werden.

5.5.5 Ein- und Ausfahrten SO 1, MI 2.3.1, MI 5.1 und 5.2

Textliche Festsetzung F 5.3 in Verbindung mit der Planzeichnung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB kann der Anschluss an Verkehrsflächen im Bebauungsplan geregelt werden.

In der Planzeichnung sind Teile der Straßenbegrenzungslinien in den Gebieten SO 1, MI 2.3.1, MI 2.3.2, MI 5.1 und MI 5.2 mit Planzeichen „ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichnet, an denen nach Vorgaben der Verkehrsplanung keine neuen Ein- und Ausfahrten an die Hauptnetzstraße zugelassen werden sollen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Unzulässigkeit von Ein- und Ausfahrten kann der ein- und ausfahrtrichtungsbeschränkte Anschluss auf einer Breite von maximal 7,5 m zugelassen werden, wenn verkehrsorganisatorische und sicherheitstechnische Belange nicht entgegenstehen.

Begründung

Die kommunale Verkehrsplanung hatte im Ergebnis von Antragstellungen, Ablehnungen und Verhandlungen deutlich gemacht, dass von und zur Hauptverkehrsstraße direkt keine Grundstücksverkehre eingebunden werden dürfen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs soll durch zusätzliche Grundstücksein- und -ausfahrten in der Franz-Mehring-Straße nicht gemindert werden. Über die inneren Straßen ist eine ausreichende Erreichbarkeit aller Grundstücke gegeben.

Mit der Ausnahmeregelung sind in Abhängigkeit von einer zukünftigen Neubebauung der Gebiete MI 5.1 und MI 5.2 und unter den genannten Bedingungen dennoch Realisierungsoptionen eingeräumt.

Auswirkungen

Nach Aussage der beteiligten Fachverantwortlichen der Stadtverwaltung ist die eingeräumte Zufahrt des Parkplatzes in MI 5.2 als zeitweilige genehmigt und ist bei einer Neubebauung nicht als planungssicher anzusehen. Die vorhandene Zufahrt des Parkplatzes von der Franz-Mehring-Straße wurde nur als „rechts-rein-rechts-raus“ zugelassen.

5.5.6 Vorsorge Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung F 7 i.V. mit Planzeichnung

Die zeichnerische Vorsorge von Fahrrechten über die Flurstücke 261, 262, 267 und 320 des Mischgebietes MI 2.3 dient der Sicherung der gegenwärtigen gewerblichen Andienung für die bebauten Grundstücke Brandenburger Platz 46 – 49 und ist im Mindesten auf einer Breite von 3,0 m mit einer lichten Höhe von 3,60 m für eine Befahrbarkeit mit Kfz auszubilden.

Begründung

Die Festsetzungen sichern bereits bestehende Zusagen der rückwärtigen Erreichbarkeit und sind Grundlage für die grundbuchliche Sicherung.

Auswirkungen

Mit den Fahrrechten wird die Freizügigkeit der Nutzung des Gebietes MI 2.3 eingeschränkt. Bei intelligenter Koordination und abgestimmter Gestaltung der Außenanlagen des Innenhofes muss daraus kein Nachteil für die bauliche Nutzung des Mischgebietes MI 2.3 entstehen. Über die gemeinsame Hofzufahrt lassen sich Flächen optimaler nutzen und gestalten.

6.0 Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen erfolgt nicht. In angrenzenden Stadtbereichen sind ausreichende Angebote allgemeiner Zweckbestimmung und auch für Neubewohner des Gebietes nutzbarer besonderer Zweckbestimmung (z.B. Spielplatz) vorhanden. Die öffentlichen Parkanlagen Goethepark und Blechenpark bieten ausreichende und hochqualifizierte Flächen.

Aus übergeordneten Planungen entsteht keine Forderung zur Flächenneuausweisung.

6.2 Private Grünflächen

Textliche Festsetzung F 6 i.V. mit Planzeichnung

Auf der als private Grünfläche ohne besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzten Fläche sind ausnahmsweise Pkw-Stellplätze, die nach § 43 BbgBO und StPIS notwendig und nachzuweisen sind, zulässig.

Begründung

Die Ausweisung privater Grünflächen auf den inneren Flächen der Gebiete MI 2.3; MI 3.1, MI 4.1 und MI 5 ist zur Sicherung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen für die geplanten, verdichteten Bebauungen vorgesehen.

Um Härten bei der pflichtgemäßen Realisierung von notwendigen Stellplätzen nach § 43 BbgBO i.V. mit der StPIS zu mildern, wird für den Fall einer wirtschaftlichen und gut gestalteten Außenanlagenplanung auf den Flächen die Anlage von notwendigen Pkw-Stellplätzen zugelassen. Voraussetzungen sind, dass andere Möglichkeiten des Stellplatznachweises erschöpft sind und der Eingriff in den Wasserhaushalt gering gehalten wird (z.B. Öko-Pflasterung). Die Grünflächennutzung wird dann als eingeschränkt gegeben angesehen.

Quantitativ bestimmen § 17 BauNVO durch die Begrenzung der bebaubaren Flächen und § 7 Abs. 1 der BbgBO die Begrünung der freien Grundstücksteile. Die zeichnerische Ausweisung der privaten Grünfläche ermöglicht außer der Einschränkung, dass auch Stellplätze zulässig sind, nur eine allgemeine Nutzung für die Begrünung (Kinderspiel, „Schmuck“- Funktion, Ökologie, Wegeflächen etc.) aber keine Nutzung für untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen, u.ä.), die baulich und in der Höhe in Erscheinung treten bzw. von denen Störwirkungen (z.B. Anlagen der technischen Versorgung) ausgehen.

Besondere Zweckbestimmungen mit aktiver Benutzung der Flächen, wie Gärten und Sportanlagen sind in der Nutzungsfestsetzung nicht vorgesehen. Unter bestimmten Bedingungen entsteht für größere Wohnanlagen (ab 5 WE) die Pflicht zur Ausweisung von Kinderspielflächen nach § 7 Abs. 4 BbgBO, die daher innerhalb der Flächen zulässig sind.

Auswirkungen

Die Ausweisung von Grünflächen dient erstrangig der Nachfragerhöhung für eine Wohnmischbebauung.

Die Ausweisung bestimmter Flächenteile der Gebietsflächen für eine nichtbauliche Nutzung steht im Zusammenhang mit der Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) und damit der Quantität zulässiger Grundflächen. In den Mischgebieten bleiben nach Ausnutzung aller Bauerechte allgemein 40 % und mindestens 20 % zu begrünende Grundstücksteile. Für eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke kann das Abstellen von Pkw auch in Tiefgaragen erfolgen. Die Zulässigkeit von notwendigen Pkw-Stellplätzen unter den als private Grünflächen festgelegten Flächen bleibt auf Grund dieser Festsetzung eingeräumt, wenn das Oberflächenwasser standortnah wieder dem Bodenwasserhaushalt zugeführt wird.

Es ist mit den getroffenen Festsetzungen beabsichtigt, planungsrechtlich Mindestbereiche begrünter Flächen in ihrer Lage auszuweisen und das Vertrauen auf angenehme Wohnverhältnisse besonders auf gegenwärtig als unwirtlich eingeschätzten Flächen zu erhöhen.

Die Festsetzung fördert damit die Chancen für die Nachfrage der in den Mischgebieten auf Grundlage der Festsetzungen F 1.1.3 und F 1.1.4 beizumischenden Wohnungen.

6.3. Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im bisher unbeplanten Innenbereich der Stadt Cottbus. Grünflächen im Sinne des Planungsrechtes und wertvolle Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

Eine Berührung der Belange des Schutzes von Natur und Landschaft ist im Rahmen der Abstimmungen informeller Planungen im Sanierungsgebiet Modellstadt nicht festgestellt worden.

Mit der verbindlichen Bebauungsplanung wird den Vorgaben der Flächennutzungs- und Rahmenplanung entsprochen und die Ausweisung von Bauflächen festgesetzt. Innerhalb dieser bleiben aufgrund der Bestimmungen des § 17 BauNVO Teilflächen unbebaut. § 7 Abs. 1 der BbgBO fordert deren Begründung.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs oder des Ersatzes von bebauungsplanbedingten Eingriffen im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz entfällt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² ausgewiesener Grundfläche handelt.

7.0. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden bauordnungsrechtliche, auf die Bauvorhabensgestaltung gerichtete Festsetzungen auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BbgBO getroffen.

7.1 Gestaltung öffentlicher Räume

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen BF 1

BF 1.1 Oberflächenbelag privater Verkehrsflächen

Die an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden privaten Verkehrsflächen sind in Struktur und Material den Oberflächen des Belages der öffentlichen Gehwege-/ Mischverkehrsflächen anzugleichen.

Begründung

Im Sinne stadtgestalterischer und funktionaler Harmonie wird eine homogene, gegebenenfalls feingliedrig differenzierte Gestaltung der Flächen für eine öffentliche Nutzung angestrebt.

Auswirkungen

Die Koordinierungsanforderungen bei der materialen Gestaltung der Oberflächen sind keine wesentliche Belastung für die Eigentümer. Hingegen sind die Ergebnisse koordinierter und komplex gestalteter Flächen stets von höherem Wert für die Allgemeinheit wie für die Grundstückseigentümer. Den mit dem Wegebau Beauftragten kommt neben der technischen auch eine kreativ gestalterische Verantwortung zu.

BF 1.2 Höhenlage privater Verkehrsflächen

Die an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen anschließenden privaten Verkehrsflächen sind in der Höhenlage den Belägen der öffentlichen Gehwege-/ Mischverkehrsflächen barrierefrei nach DIN 18024 anzugleichen.

Begründung

Mit der Festsetzung der Höhenkontinuität soll zusätzlich zur gestalterischen Homogenität Ebenflächigkeit und Harmonie für die Nutzung gesichert werden. Dies ist besonders für weniger mobile oder behinderte Menschen funktional notwendig. Das Toleranzmaß in den Normen der Barrierefreiheit ist 2 cm.

Auswirkungen

Die Koordinierungsanforderungen sind keine wesentliche wirtschaftliche Belastung für die Eigentümer, werden aber dem allgemeinen Wohl und der Integration von Menschen mit Mobilitätsbehinderung dienen. Der um maximal 2 cm differenzierte Übergang von öffentlicher zu privater Verkehrsfläche liegt auf der Straßenbegrenzungslinie und ist zugleich die Trennlinie der Abführung des Oberflächenwassers in die öffentlichen und die privaten Einleiter („Wasserscheide“).

BF 1.3 Dachgestaltung

Gebäude mit geeigneten Dächern sind in Form und Neigung an die bestehende Nachbarbebauung anzugleichen.

Gebäude mit Flachdächern sind so auszubilden, dass das oberste Vollgeschoss ein zurückgesetztes Staffelgeschoss ist, wenn nicht zwingend auf der Baulinie gebaut werden muss. Im Gebiet MI 2.3.3 ist die Dachfläche zu begrünen.

Begründung

Auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO soll mit der Festsetzung die harmonische und im Verhältnis zur Nachbarschaft angemessene Formgebung der Dachlandschaft erzwungen werden. Städtebaulich begründet sich diese prinzipielle Festsetzung aus dem gestalterischen Ziel der Modellstadtplanung. Die Dachflächenbegrünung des Gebietes MI 2.3.3 erfüllt die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gegebenen Anregungen der berührten Nachbarn Brandenburger Platz 46-48, deren negative Erwartungen an die zukünftige freiräumliche Situation bei baulicher Nutzung des Gebietes MI 2.3 durch die Begrünung der Dächer und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB abgedeckt werden.

Auswirkungen

Nicht jede Möglichkeit zwischen banaler und spektakulärer Gestaltung der Dachform und der Dachmaterialität entspricht der Festsetzung. Daher sind bei einer „biederen“ wie auch bei einer hochkreativen Erneuerungs- und Veränderungsabsicht der Dächer dem freien Bauwillen Schranken gewiesen. Die Beurteilung einer Gebäudeplanung wird in Verbindung mit § 8 Abs. 2 BbgBO das Kriterium Einklang zum Inhalt haben und prüfen, ob die beabsichtigte Dachgestaltung das Straßenbild stört und im Bezug zur Nachbardachgestaltung als Verunstaltung zu bewerten ist. Aus dieser Festsetzung und den anderen Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu folgern, dass bestimmte Dachformen und Dacharten zwingend vorgeschrieben sind.

Die Begrünung einer maximal 400 m² großen Dachfläche stellt sich im Verhältnis zum Gesamtvolumen der Investition als unerhebliche Belastung für den Nutzer des Baurechtes dar.

BF 1.4 Fassaden

BF 1.4.1

Fassaden von Gebäudeneubauten, die an planzeichnerisch festgesetzter Baulinie liegen, sind mit Fassadenöffnungen in ausgewogenen oder spannungsvollen Proportionen zwischen Wand und Öffnung zu versehen. Öffnungslose Fassaden und Einfriedungsmauern ohne Gliederungen sind an Baulinien und Baugrenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

Gleiches gilt für Bestandsgebäude im Falle eines wesentlichen Umbauvorhabens.

BF 1.4.2

Fenster und Türen sind in den Obergeschossen der Fassade untergeordnet einzufügen.

Sie müssen im Bezug zueinander stehen.

BF 1.4.3

Der Anteil von Fenster- und Türflächen an der straßenseitigen Fassade darf im Erdgeschoss maximal 80 % und in den Obergeschossen maximal 60 % betragen.

Das letzte Obergeschoss (Staffelgeschoss) bleibt davon ausgenommen.

Begründung

Die historische Fassadentypologie der Tuchmacher- und Wohnhäuser war vom angemessenen Wechselspiel zwischen Wand- und Fensterflächen geprägt. Grundsätzlich soll in neuer Bebauung nicht historisiert werden. Auch neuzeitliche Gestaltungen erfüllen die Interpretation des Historischen, wenn maßvoll und mit Sinn für eine angemessene Menge an Formen und Farben der Einordnung in die angrenzende Bebauung Priorität gegeben wird. Besondere und auch aus der „Reihe tanzende“ Architekturen sind dort angemessen, wo diese aus städtebaulichen Blickbeziehungen oder wegen besonderer Raumbedeutung zur Gebietsattraktivität beitragen. Orte solcher Hervorhebungen sind die Ecken an der Einmündung der Freiheitsstraße in die Franz-Mehring-Straße.

Auswirkungen

Der Charakter der Bestandsbebauungen ist uneinheitlich. Im großen Zusammenhang und bei Einhaltung grundlegender, harmonisierender Festsetzungen (z.B. Fluchtung, Bauhöhen) stellen sich Innenstadtbereiche mit unterschiedlich alten Gebäuden und keinesfalls einheitlicher Architektur und Nutzung als wesentlich homogener heraus als manches einheitlich geplante und im Laufe der Zeit individualisierte Einfamilienhausgebiet.

Die getroffenen Festsetzungen sollen nach Realisierung aller Baupotenziale ein harmonisches Zusammenspiel und damit eine moderne Interpretation historischer Typologien bewirken.

7.2 Technische Anlagen

Bauordnungsrechtliche Festsetzung BF 2

Dach- und Technikaufbauten dürfen durch ihre Größe, Anzahl, Lage, Form und Material das Gebäude und die Ansicht aus der Umgebung nicht verunstalten. Anlagen sind gegen Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum zu schützen. Fassaden- oder dachintegrierte Solaranlagen dürfen sichtbar bleiben.

Begründung

Aus baugestalterischem Anspruch, der in den informellen Planungsgrundlagen der Modellstadt analysiert und zielstellend formuliert ist, und aus umweltästhetischem Zeitgeschmack sollen technische Anlagen ohne Designqualität die Bauqualität nicht nachteilig verändern. Da der Gestaltungswille in der Modellstadt Cottbus mit den Allgemeinbestimmungen von § 8 BbgBO nicht ausreichend konkret umsetzbar ist und eine wirtschaftliche Einsicht fehlen könnte, soll mit der Festsetzung BF 2 der baukulturellen Besonderheit der Innenstadtlage entsprochen werden.

Auswirkungen

Bei Bauvorhaben mit technischen Anlagen, die nicht verkleidet sind und deren Kabel- und Rohranlagen ohne Designanspruch freiverlegt sind, werden erhöhte Anforderungen an den Gebäudeentwurf und den Materialeinsatz gestellt. In Verantwortung der Bauherren sind deren Beauftragte gezwungen, technische Funktionen und Anlagen kreativ zu ordnen und zu gestalten. Sind gebäudeexterne Anordnungen gewählt, entstehen dadurch notwendige Kosten, die der Bauherr zu tragen hat, wenn er andere Lösungen nicht bevorzugt. Solarthermische und solarelektrische Anlagen sind von der Verkleidung ausgenommen, wenn sie in Dachflächen oder Fassaden eingefügt sind sowie Anschlüsse und Übergänge zu Dach bzw. Fassade gut gestaltete Fügungen und Verkleidungen aufweisen. Aufgeständerte Solarmodule in Regelformaten erfüllen die Bedingung dann, wenn die Dach- oder

Fassadengeometrie in Achsen und Rasterung auf die technischen Anlagen abgestimmt ist. Bei Neubauten ist der dafür notwendige Planungsaufwand als notwendig und nicht unangemessen anzusehen. Bei nachträglichen Installationen von Dachsolartechnik ist die Gefahr der verunstaltenden Wirkung insbesondere bei den Denkmälern gegeben. Allerdings ist eine tatsächliche Auswirkung gering, weil Anlagen zu den öffentlichen Plätzen und im Verschattungsbereich zulässiger Nachbarbebauung nicht wirtschaftlich sein können.

7.3 Einfriedungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

BF 3.1 Einfriedung privater Verkehrsflächen

Die Einfriedung der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

BF 3.2 Straßenseitige Einfriedungen

Allgemein sind straßenseitig Grundstückseinfriedungen nur in Form von massiven Mauern zulässig. Öffnungen in diesen Einfriedungen sollen in der Proportion mit Tor- oder Fensteröffnungen der benachbarten Bebauung im Einklang stehen.

BF 3.3 Höhe der straßenseitigen Einfriedungen (Mauerhöhe)

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungsmauern soll mindestens 3,0 m betragen oder der Höhe des Erdgeschosses der angrenzenden Bebauung entsprechen.

Begründung

Wegefürungen über die Straßenbegrenzungslinien hinweg sollen für Fußgänger allgemein und jederzeit benutzbar sein, wenn die Differenzfläche zur Gebäudefassade Verkehrsfläche des Baugrundstückes ist. Die Einfriedung oder das Absperren haben städtebaulich nachteilige Auswirkungen und sind eher vorstadttypisch. Das Fehlen von eingefriedeten Gebäudevorgärten ist typisch für die historische Alt- und Neustadt.

Werden Baugrundstücke in Teilen nicht oder nicht fluchtbildend für eine straßenseitige Bebauung genutzt, sondern als Freiflächen hergerichtet, dann sind in entsprechender Analogie und nach historischer Typik nur fassadenartige Mauern gegenüber dem öffentlichen Straßenraum geeignet, um dem Ziel einer geschlossenen Straßenrandbebauung zu entsprechen. Alle weiteren Einfriedungsvarianten erzeugen ein städtebaulich nicht geeignetes, siedlungs- oder gewerbegebietsartiges Stadtbild und erfüllen damit den Ansatz der Rahmenplanung nicht.

Die Mindesthöhe soll sichern, dass aus dem unmittelbaren und öffentlich begehbaren Bereich die angestrebte räumliche Geschlossenheit in Aughöhe und bei horizontalem Blick empfunden wird.

Auswirkungen

Eigentümer haben die Begehbarkeit der privaten Verkehrsflächen herzustellen, zu dulden und die zu deren Sicherung notwendigen Pflichten ggf. in Verbindung mit anderen Gesetzen zu tragen.

Ziel der Bebauungsplanung ist die vollständige Straßenrandbebauung in dieser attraktiven Innenstadtlage. Eigentümer, die straßenseitig Bauflächen in weniger attraktiver Weise nutzen wollen und damit prinzipiell nicht dem Ziel einer baulich attraktiven Bodennutzung gerecht werden, ist zuzumuten, dass städtebaulich eine einsichtshindernde Sichteinschränkung erforderlich ist. Damit ist gegebenenfalls auch der Aufwand für das „Verbergen“ von privatem Innenleben der Grundstücke gegenüber der Öffentlichkeit und zum Vorteil des Stadtbildes zu tragen. Mit der Festsetzung einer Mindesthöhe im eingeschossigen Bereich ist der Umfang der Forderung gegenüber dem prioritären Bauanreiz angemessen und auch im Hinblick auf Zwischennutzungsabsichten gering gehalten.

7.4 Barrierefreiheit

Bauordnungsrechtliche Festsetzung BF 4

Innerhalb privater Verkehrsflächen und innerhalb der Flächen mit Gehrechten für die Allgemeinheit sollen die Wege barrierefrei nach DIN 18024 ausgebildet werden.

Begründung

Die als private Verkehrsfläche mit Fahr- und Gehrechten für die Allgemeinheit festgesetzten Flächen sind mit den öffentlichen Verkehrsflächen hinsichtlich der Barrierefreiheit gleichzusetzen. Bei privaten Verkehrsflächen mit öffentlicher Nutzung fehlte bisher eine geeignete Grundlage zur Einforderung der Barrierefreiheit, so dass bei den zurückliegenden Wegebaumaßnahmen die Barrierefreiheit nicht selbstverständlich und ohne Nachforderung der Stadt erfolgte.

Auswirkungen

Die Errichtung von Stufenanlagen, Stützmauern u.ä. innerhalb der Verkehrsflächen ist nur zulässig, wenn gleichzeitig normgerechte Anlagen ohne Barrierewirkung entstehen (z.B. Rampen).

7.5 Werbeanlagen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

BF 5.1

An den Gebäudefassaden der Mischgebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. In den Gebieten MI 2.3.1, MI 2.3.2 und MI 5.2 sind ausnahmsweise Hinweise auf Einrichtungen in den benachbarten Gebieten MI 2.1, MI 2.2, MI 3.1, MI 3.2, MI 4.1 und MI 4.2 zulässig, wenn dem keine anderen öffentlichen oder technischen Belange entgegenstehen.

BF 5.2

An den Gebäudefassaden der Gebiete MI 2.1, MI 2.2, MI 3.1, MI 4.1 und MI 4.2 sind Werbeanlagen nur auf den zum Erdgeschoss gehörenden Fassadenflächen zulässig.

BF 5.3

Werbeanlagen sind so zu gestalten,

- dass die Wirksamkeit von Verkehrszeichen nicht beeinträchtigt wird,
- dass Verwechslungen mit Verkehrszeichen, Lichtsignalanlagen und Hinweisen zur Orientierung ausgeschlossen sind,
- dass Blend- oder Flimmerwirkungen ausgeschlossen sind,
- dass der Abstand zum befahrbaren Straßenraum mindestens 0,5 m beträgt,
- dass die Höhe über begehbbaren Flächen mindestens 2,5 m beträgt,
- dass Einzeldenkmale und deren benachbarte Bebauung nicht verunstaltend überprägt werden.

Begründung

Die Festsetzungen dienen der Eingrenzung des Umfangs von Fassadenflächen, auf denen Werbeanlagen das Erscheinungsbild dominieren sowie der Vermeidung von Eingriffen in die Verkehrssicherheit.

Quantitative Obergrenzen mit geometrischen Beschränkungen sind nicht getroffen, weil diese in der Detailliertheit der geplanten Werbesetzung der Stadt vorgreifen würde. Ermöglicht bleiben Werbemaßnahmen an der Stätte der Leistung und verschiedene Gestaltungen. Die Einschränkung soll

vorrangig zuviel Masse (Anzahl und Größe) verhindern. Regeln für Klasse (Qualität, Material, Farbe etc.) werden nicht festgesetzt, weil derartige Regelungen in der Werbesatzung erfolgen. Die Festsetzungen in BF 5.3 begründen sich aus den Forderungen der Gewährleistung der Sicherheit des Straßenverkehrs und der Wahrung des Erscheinungsbildes der Einzeldenkmale einschließlich deren Nachbarbebauung.

Auswirkungen

Die Fassadenwerbung wird nur grundsätzlich eingeschränkt. Werbeanlagen in einer Größe, die aus der Unmittelbarkeit ausreichend groß und wirksam ist, bleiben zulässig. Großwerbeanlagen und Wechselwerbeanlage auf Fernwirkung sollen im Gebiet nicht zugelassen werden. Auf weitergehende Einschränkungen (Proportionen, Beweglichkeit, Leuchteffekte, Schaufensterüberklebung, Ausladung, etc.) wird verzichtet, weil eine Werbesatzung für die Stadt geplant ist..

7.6 Straßenseitige Abstandsflächen

Bauordnungsrechtliche Festsetzung BF 6

Zur Wahrung der historischen Straßenraumbreiten und zur Wiederherstellung der städtebaulich beabsichtigten Straßenrandbebauung im Falle von Neubauten oder Aufstockungen im Bestand wird die Tiefe der erforderlichen, straßenseitigen Abstandsflächen in der Rosenstraße und der Breiten Straße auf 0,3 H, mindestens jedoch 3,0 m festgesetzt.

Begründung

Gemäß § 6 Abs. 1 BbgBO sind vor Außenwänden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. An den seitlichen Grenzen der Bebauung sind bei geschlossener Bauweise keine Abstandsflächen erforderlich.

Die bestehende Bebauung und die geringe Breite der Rosenstraße und der Breiten Straße lassen eine gegenüberliegende Straßenrandbebauung dann zu, wenn gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO deren Abstandsflächen nur bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche reicht. Die Gebäudeaußenwand dürfte bei 7,50 m Straßenbreite nur eine Höhe von 7,50 m haben.

Zur Sicherung der notwendigen Gebäudehöhe in schmalen Straßenräumen kann die Stadt auf der Grundlage von § 81 Abs. 2 BbgBO andere Abstandsflächen festsetzen. Für die zulässigen Gebäudehöhen ist daher mit 0,3 H eine geringere, als die nach § 6 Abs. 5 BbgBO geltende Tiefe der Abstandsfläche (0,5 H) festgesetzt.

Nur mit der Verringerung der Abstandsflächen lässt sich die gewünschte Wiederherstellung der historischen Fluchten und eine weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung in der Rosenstraße und Breiten Straße bauordnungsrechtlich realisieren.

Die Abstandsflächen bestehender Bebauung sind bestandsgeschützt. Nur im Falle des Verlustes des Bestandsschutzes würden sie einer Neubetrachtung nach den gegenwärtigen baurechtlichen Bestimmungen unterzogen. Es ist nicht davon auszugehen, dass für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude in der Breiten Straße und der Rosenstraße der Bestandsschutz aufgegeben wird.

Auswirkungen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt bei einer angenommenen Gebäudehöhe von 10 m in MI 4.1 und MI 4.2 3,0 m. Die Breite der Rosenstraße ist 7,4 m und die der Breiten Straße 7,5 m. Die Abstandsflächen reichen nicht über die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (3,7 m) gemäß § 6

Abs. 2 Satz 2 BbgBO hinaus. Analog ist die Reduzierung der Abstandsfläche der Eckneubebauung Breite Straße/ Neustädter Platz (MI 4.1) begründet. Für die wirtschaftliche Bebauung der Flächen ergibt sich damit ein größerer Spielraum (Gebäudehöhe), ohne dass öffentliche Belange (z.B. Rettungswegefrehaltung) und Nachbarbelange (z.B. Verschattung) unverhältnismäßig oder unzumutbar verschlechtert werden.

8.0 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ohne Normcharakter

8.1 Denkmale

Die unter Denkmalschutz stehende Gebäude sind durch Planeintrag gekennzeichnet und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

8.2 Andere kommunale Satzungen

8.2.1 Stellplatzsatzung - StplS - und Stellplatzablösesatzung – StAS -

Für die Ermittlung der nach § 43 BbgBO notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder gilt in der Stadt Cottbus seit dem 20.11.2004 eine Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen. Darin sind die Gebietsgrenze Zentrum in Anlage 1 und die zur bedarfsabhängigen Ermittlung anzunehmenden Richtzahlen in Anlage 3 festgesetzt.

Folgende Anzahl an notwendigen Stellplätzen (Stpl.) ist nachzuweisen:

- | | |
|---|---|
| • Für Reihenhäuser (Stadthäuser) | 2 Stpl./ Haus |
| • Für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen | 1 Stpl. je Wohnung bis 100 m ² NF
2 Stpl. je Wohnung über 100 m ² NF |
| • Für Altenwohnungen | 1 Stpl. je 5 Wohnungen |
| • Für Büro- und Verwaltungsräume, Fitnessstudios | 1 Stpl. je 40 m ² HNF |
| • Für Kanzleien und Praxen | 1 Stpl. je 30 m ² HNF |
| • Für Läden, Geschäftshäuser, Dienstleistungsbetriebe | 1 Stpl. je 40 m ² HNF |
| • Für Gaststätten | 1 Stpl. je 10 m ² Gastraum - NF |

Nach der Stellplatzsatzung liegt das Plangebiet im Gemeindegebietsteil 1 Zentrum, für den außer bei Wohnungen der nach Nutzungsart errechnete Bedarf nach § 2 Abs. 1 StplS nur zu 50 % nachzuweisen ist. Gleichzeitig bestimmt § 3 StplS, dass innerhalb des Geltungsbereiches die Herstellung von Stellplätzen auf die ermittelte Anzahl (50 %) eingeschränkt ist. Darüber hinausgehende Stellplatzausweisungen, wie beispielsweise ein Teil der im Gebiet MI 5.2 im Jahr 2008 im Zusammenhang mit der Fertigstellung des LM-Discounters hergestellten, sind nur zulässig, wenn sie zum Nachweis notwendiger Stellplätze anderer Bauvorhaben oder Bestandsnutzungen dienen.

Die Stadt Cottbus kann auf der Grundlage der Stellplatzablösesatzung (StAS) die gesetzliche Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen ablösen lassen. Durch Ablösevertrag nach § 43 Abs. 3 BbgBO kann ein Bauherr die Pflicht zur Herstellung durch Zahlung eines Geldbetrages ablösen. Zur zweckgebundenen Verwendung verpflichtet § 43 Abs. 4 BbgBO.

8.2.2 Baumschutz

Die Stadt Cottbus hat eine Baumschutzsatzung, die das Fällen von Bäumen und deren Ersatzpflanzung regelt.

8.2.3 Fernwärmeanschlusssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmeanschlusssatzung der Stadt Cottbus. Daraus ergeben sich Recht und Pflicht zur Nutzung der Fernwärme für die Beheizung der Gebäude.

8.2.4 Spielplatzsatzung

Die Stadt Cottbus hat eine Spielplatzsatzung auf Grundlage von § 81 BbgBO erlassen, die die Pflichten des Anordnens und Ausstattens von privaten Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen regelt.

9.0 Allgemeine Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Ausübung der rechtmäßigen Bestandsnutzungen und die Weiterführung von befristet zugelassenen Nutzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht behindert.

Veränderungen an Beständen, die Neunutzung der Brachen, die Umnutzung der zwischengenutzten Flächen oder baugestalterische Veränderungen unterliegen der Genehmigungspflicht, bei Denkmälern zusätzlich der Erlaubnispflicht und sind derzeit im Rahmen des üblichen Genehmigungsverfahrens nach BbgBO hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 und ggf. vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 33 BauGB zu prüfen.

Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt die Bewertung nach § 30 Abs. 1 BauGB ggf. unter Nutzung von Ausnahme- und Befreiungsregelungen des § 31 BauGB.

9.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind auf privatrechtlicher Basis bereits im Vorfeld der Bebauungsplanung insbesondere zur Realisierung von öffentlichen Straßenbaumaßnahmen erfolgt. Ordnungsbedarf besteht unabhängig von den Bestimmungen des Bebauungsplans beim grundbuchlichen Vollzug der Straßenbaumaßnahmen (Eigentumsübergang der Teile der Straßenverkehrsflächen). Insbesondere sind nach Eigentumsstand 2008 folgende Flurstücke Teile von Straßenverkehrsflächen, aber grundbuchlich noch nicht als Eigentum der Stadt Cottbus eingetragen:

Flur 2	Flurstück 188	(Treuhandfläche DSK)
Flur 2	Flurstück 192	(Privat)
Flur 2	Flurstück 257	(Treuhandfläche DSK)
Flur 2	Flurstück 264	(Treuhandfläche DSK)
Flur 2	Flurstück 266	(Treuhandfläche DSK)
Flur 2	Flurstück 268	(Treuhandfläche DSK)
Flur 2	Flurstück 270	(Treuhandfläche DSK)
Flur 2	Flurstück 272	(Treuhandfläche DSK)
Flur 2	Flurstück 323	(Privat - teilweise)
Flur 2	Flurstück 331	(Privat)
Flur 2	Flurstück 338	(Privat)

Der Verlust von historischer Parzellierung und der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse im Laufe der Jahrzehnte ist die Ursache für die fehlende kleinteilige Vorgehensweise bei einer Neubebauung.

Aus den informellen Planungsvorgaben (Rahmenplan der Sanierungssatzung) geht nicht hervor, dass eine kleingliedrige Neubebauung auf der Grundlage einer Kleinparzellierung nach historischem Parzellenmaß erfolgen soll. Daher sind Ordnungsmaßnahmen zur Parzellierung in stadthausartige Grundstücksbreiten nicht erforderlich.

Entlang der Franz-Mehring-Straße ist mit dem einheitlichen Eigentum und dem Vorhandensein von Großparzellen die Boden- und Eigentumsordnung für großmaßstäbliche Gebäudeensemble vorhanden. Eine freiwillige kleinparzellierte Entwicklung ist nicht zu erwarten. Nur die im Eigentum der Stadt befindlichen 3 Parzellen des Gebietes MI 4.1 entsprechen der historischen Parzellierung und bieten die Chance bei Veräußerung, dass der Neubau zu 3 unterschiedlichen Wohn-/ Geschäfts-/ Bürobauten zumindest in der Gebäudebreite dem historischen Bürgerhaus entspricht.

9.3 Kosten

Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen wurden im Rahmen des Sanierungsplans der Modellstadt finanziert und sind bereits realisiert.

Kostenauswirkungen aus Erschließungskosten sind für den kommunalen Haushalt nicht zu erwarten.

Alle weiteren Kostenaufwendungen betreffen die mit dem Bebauungsplan ermöglichten privaten Bauvorhaben und deren Außenanlagengestaltung. Sie hängen von der Art und Größe jeweiliger Vorhaben ab, stehen in Verantwortung der Bauherrschaft und sind erst nach deren Feststehen quantifizierbar.

9.4 Sicherung der Planung

Instrumente zur Sicherung der Planung nach §§ 14 – 18 BauGB sind aus gegenwärtiger Sicht nicht erforderlich. Die Stadt befindet sich in Gesprächen mit den investitionsinteressierten Grundstückseigentümern und hat mit den eigenen Grundstücken die Möglichkeit zur zielgerechten Hinlenkung auf eine Neubebauung.

Gegenwärtig sind keine Baugesuche im Gebiet bekannt, die den Bedarf nach einer Veränderungssperre begründen oder die durch die Baugenehmigungsbehörde zurückgestellt worden sind.

10. Bilanz

10.1 Gesamtbilanz

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis insgesamt bilanzieren:

Gesamtfläche		2,11 ha	100 %
Mischgebiet		15.262 m ²	
Sonstiges Sondergebiet		2.227 m ²	
Nettobauland		1,75 ha	83 %
Straßenverkehrsfläche	öffentlich	2.003 m ²	
Straßenverkehrsfläche	privat	598 m ²	
Str.-verkf. besonderer Zweckbestimmung	öffentlich	943 m ²	
Verkehrsflächen		0,36 ha	17 %

Die mit der Bebauungsplanung rechtlich gesicherten Entwicklungspotenziale des Gebietes ergeben sich aus der Gegenüberstellung von Bestandsdaten und den mit der Planung maximal zugelassenen Parametern der zugelassenen Gesamtbebauung.

	<u>Bestand 2008</u>	<u>bei maximaler Baurechtsausnutzung</u>
Grundflächen (GR)	6.092 m ² GR	ca. 11.380 m ² GR
Geschossflächen (GF)	16.198 m ² GF	ca. 26.000 m ² GF
davon Geschossfläche Nichtwohnen	14.243 m ² GF (88 %)	
Geschossfläche Wohnen	1.955 m ² GF (12 %)	ca. 6.270 m ² (Ziel)
Wohnungen	19 WE	ca. 50 WE (120 m ² GF Wohnen/ WE)

10.2 Geschossflächenbilanz

Im Ergebnis der rechnerischen Ermittlung aus der Festsetzung des Maßes der Nutzung sind gebietsweise folgende maximalen Geschossflächen im Geltungsbereich zugelassen:

Gebiet	Nettobauland	GFZ	zulässige GF	vorhanden	theoretisches Potenzial (maximaler Zuwachs – rechnerisch)
SO 1	2.227 m ²	2,4	5.345 m ²	5.549 m ²	-
MI 2.1	406 m ²	1,2	487 m ²	973 m ²	-
MI 2.2	1.057 m ²	1,2	1.268 m ²	1.696 m ²	-
MI 2.3	1.856 m ²	1,8	3.341 m ²	-	3.341 m ² (davon 1.670 m ² Wohnen)
MI 3.1	591 m ²	1,2	709 m ²	1.129 m ²	-
MI 3.2	2.228 m ²	1,2	3.383 m ²	3.505 m ²	-
MI 4.1	933 m ²	1,2	1.120 m ²	-	1.120 m ² (davon 560 m ² Wohnen)
MI 4.2	2.401 m ²	1,2	2.881 m ²	-	2.881 m ² (davon 860 m ² Wohnen)
MI 5.1/ 5.2	5.790 m ²	1,2	6.948 m ²	4.475 m ²	2.473 m ² (davon 1.230 m ² Wohnen)

Mit dem Bebauungsplan wird für eine Geschossflächenerweiterung von rechnerisch etwa 9.800 m² Planungssicherheit geschaffen.

10.3 Wohnflächenentwicklung

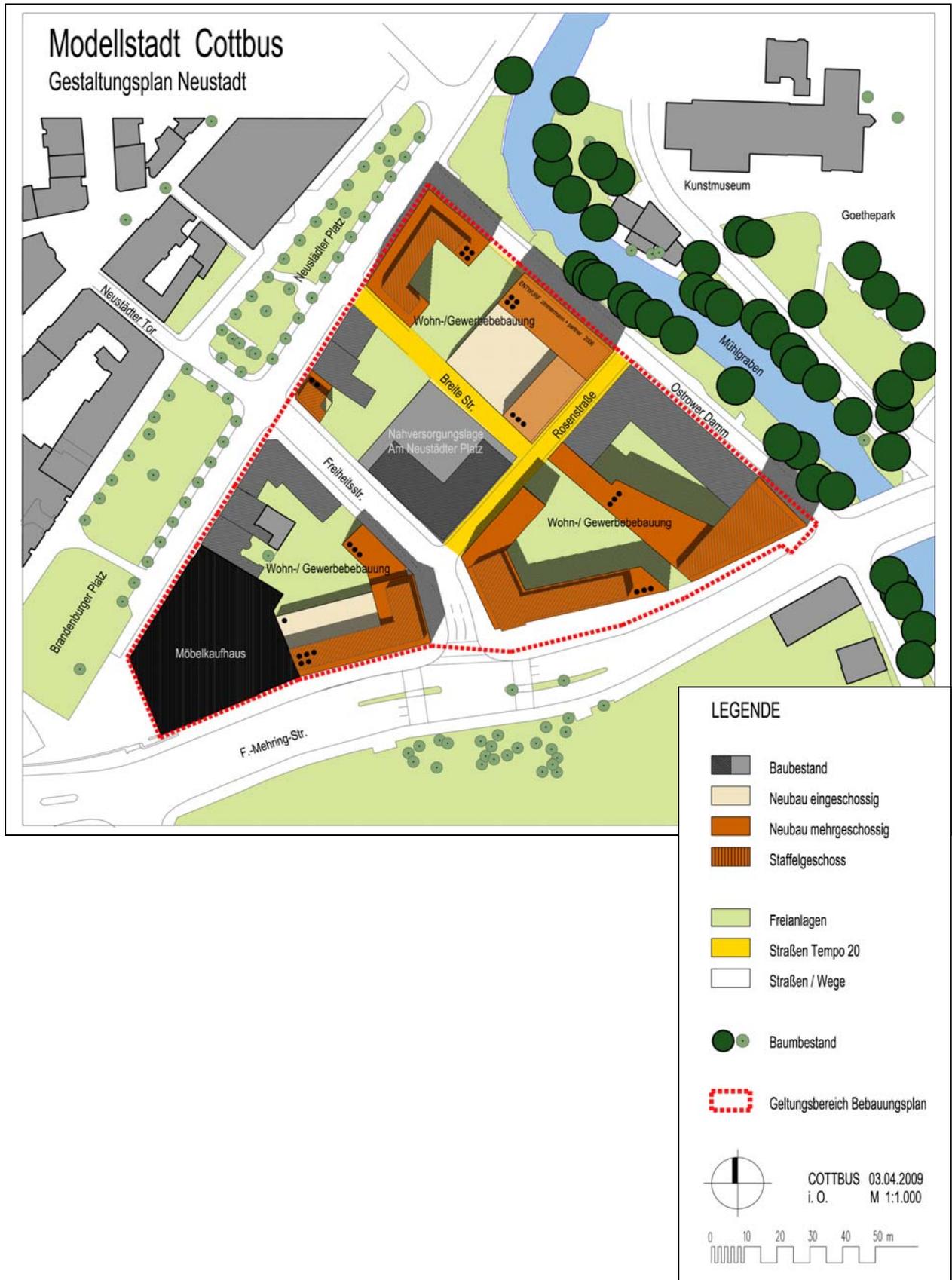
Im Ergebnis der rechnerischen Ermittlung der Mindestanteile an Wohnflächen in den Mischgebieten werden bei vollständiger Ausnutzung der Überbaubarkeit und der GFZ auf den 15.262 m² Nettobauland Mischgebiet insgesamt ca. 6.270 m² Geschossfläche Wohnen angestrebt.

In den Mischgebieten werden so insgesamt Flächen für ca. 50 Wohnungen gesichert. Bei voller Ausnutzung des Planungsrechts werden so insgesamt und letztendlich etwa 30 neue Wohnungen im Plangebiet entstehen können.

STADT COTTBUS
Bebauungsplan Neustadt im Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus

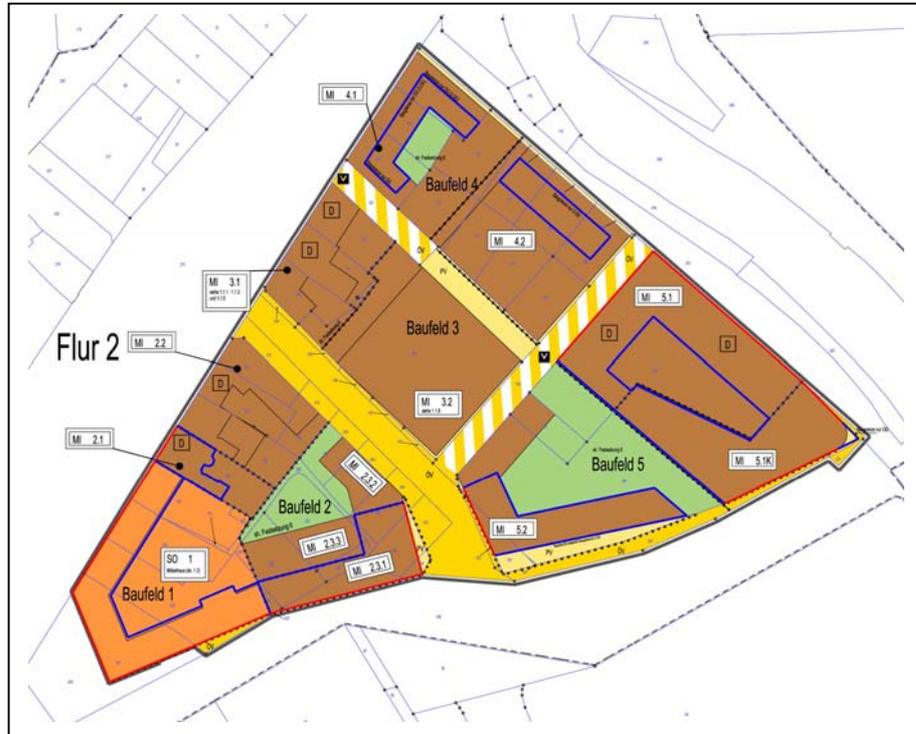
Begründung zum Bebauungsplan – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Beiplan 1 Gestaltungsplan



Beiplan 2 Baugrenzen der Obergeschosse

3.OG



1./2.OG



Beiplan 3 Klötzchenmodell