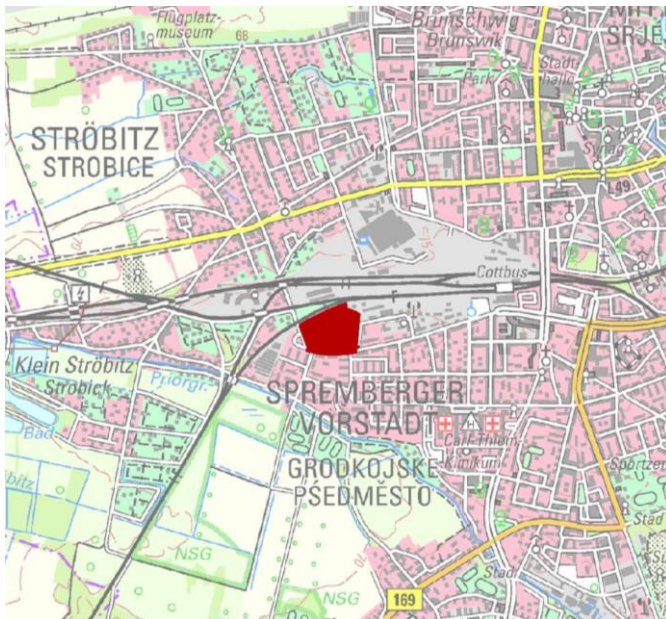


Stadt

# Cottbus/Chóšebuz

**Bebauungsplan Nr. W/52/123**  
**„Speicherquartier Vetschauer Straße“**



© GeoBasis-DE / LGB

**Vorentwurf Stand April 2025**

**Begründung**

# Inhalt

<b>1 Planvorhaben</b>	<b>3</b>
1.1 Verfahren	3
1.2 Plangebiet	3
1.3 Planungsgegenstand	4
1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck	4
1.3.2 Aufgabe	4
<b>2 Planerische Grundlagen</b>	<b>4</b>
2.1 Bindende Vorgaben	4
2.1.1 Raumordnung / Landesplanung	4
2.1.2 Sonstige Bindungen	5
2.2 Planungen und sonstige Vorgaben	5
2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung	5
2.2.2 Formelle Planungen	6
2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange	6
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	7
<b>3 Planungskonzept</b>	<b>9</b>
<b>4 Rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
4.1 Geltungsbereich	11
4.2 Verkehrsflächen	11
4.3 Art der baulichen Nutzung	11
4.3.1 Urbanes Gebiet	12
4.3.2 Allgemeines Wohngebiet	14
4.3.3 Sonstige zulässige Nutzungen	15
4.4 Maß der Nutzung	15
4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	15
4.4.2 Höhenmaße	16
4.4.3 Berücksichtigung Orientierungswerte	17
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen	17
4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
4.6.1 Grünflächen	18
4.6.2 Grünordnerische Festsetzungen	19
4.6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	20
4.6.1 Standorte für erforderliche Nebenanlagen	21
4.7 Örtliche Bauvorschriften	21
<b>5 Sonstige Planinhalte</b>	<b>22</b>
<b>6 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen</b>	<b>23</b>
6.1 Entwicklung aus dem FNP	23
6.2 Verfahrenswahl	24
6.3 Beachtung bindene Vorgaben	24
6.3.1 Raumordnung / Regionalplanung	24
6.3.1 Umweltbelange	24
6.3.2 Sonstige Bindungen	25
6.4 Weitere Belange	25
6.4.1 Grundsätze der Raumordnung	25
6.4.2 Planungsleitsätze	26
6.4.3 Umweltprüfung	27
6.4.4 Sonstige Auswirkungen	27
6.4.5 Planumsetzung und -verwirklichung	29

# 1 Planvorhaben

## 1.1 Verfahren

Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die Erstaufstellung des Bebauungsplanes W/52/123 „Speicherquartier Vetschauer Straße“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Stadt Cottbus / Chóšebuz als „plangebende Gemeinde“.

*Planvorhaben*

Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB).

*Rechtsgrundlage  
BauGB*

Weitere Grundlagen für die Planinhalte bilden die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Landesbauordnung (BbgBO).

*BauNVO / BbgBO*

Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in welches insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Der vorliegende B-Plan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

*Regelverfahren*

Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 24.04.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet.

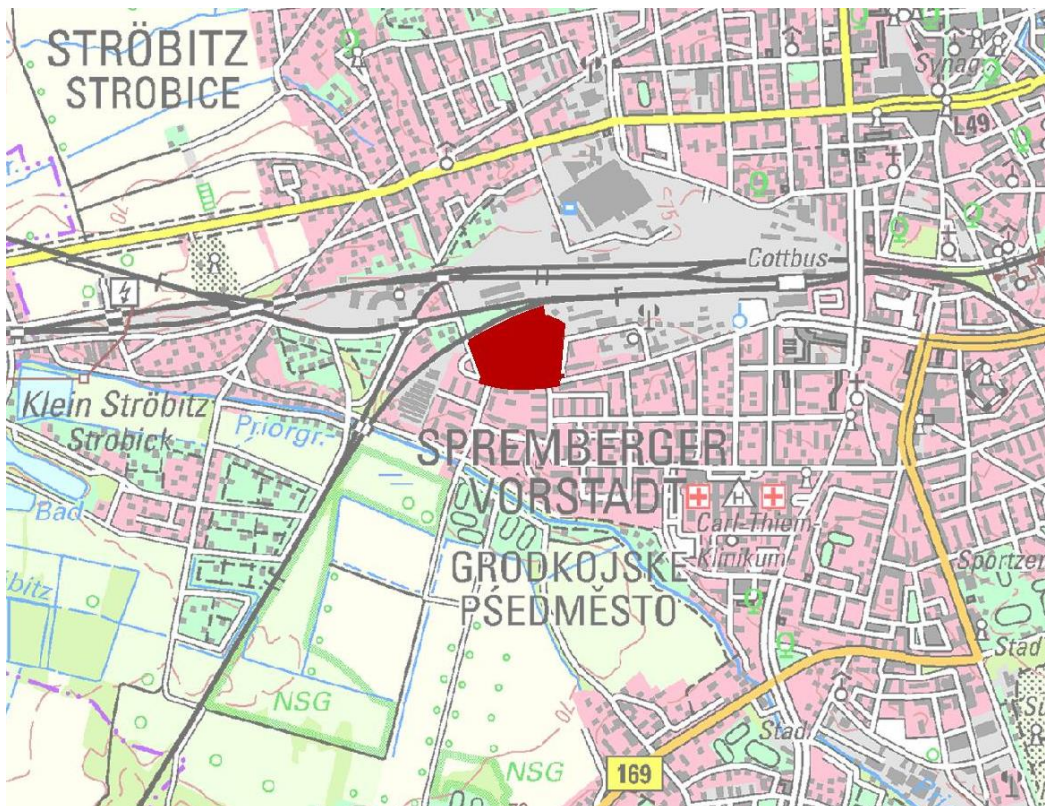
*Aufstellungsbeschluss*

Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.05.2024 im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Stadt festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase Vorentwurf.

*Verfahrensstand aktuell  
Vorentwurf*

## 1.2 Plangebiet



*Lage des Plangebietes*

© GeoBasis-DE / LGB

Der Geltungsbereich liegt südlich der Bahnanlagen und nördlich der Vetschauer Straße im Ortsteil „Spremberger Vorstadt“ in der Flur 30 der Gemarkung Ströbitz.

*Standort*

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 9 ha.

*Flächengröße*

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses größtenteils bauplanungsrechtlich der Kategorie „Außenbereich gem. § 35 BauGB“ zuzuordnen. Es handelt sich um eine brach liegende ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche mit ehemaligen Speichergebäuden und dem Gebäude der ehemaligen Großbäckerei.

*planungsrechtliche  
Beurteilung*

Die bestehenden Wohngrundstücke an der Sachsendorfer Straße sowie das Autohaus sind dagegen nicht nach § 35 BauGB einzustufen.

## 1.3 Planungsgegenstand

### 1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck

Ein Eigentümer von Flächen im Geltungsbereich beabsichtigt, die Konversionsfläche in der Vetschauer Straße zu einem gemischt genutzten Quartier zu entwickeln. Er hat mit Schreiben vom 15.02.2024 bei der zuständigen Verwaltung einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) gestellt.

*Anlass*

Im Plangebiet soll eine Mischung aus Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ermöglicht werden.

*Ziel und Zweck*

Das vorgetragene Plananliegen deckt sich mit Entwicklungszielen der Stadt. Sie will ihren Anteil dazu beitragen, dass die Konversionsfläche als Maßnahme der Innenentwicklung nachgenutzt und damit das Stadtquartier gestärkt wird. Die Realisierung des Planvorhabens soll auch einen Beitrag zur Stabilisierung Einwohnerzahl in der Stadt leisten.

Es sollen Angebote für das Wohnen zur Deckung der Bedarfe aus dem Strukturwandel, u. a. für Studierende (Nähe MUL CT) geschaffen werden.

### 1.3.2 Aufgabe

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

*Aufgabe*

Das geplante Vorhaben kann unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil die bauplanungsrechtlichen Anforderungen für das Erteilen von entsprechenden Baugenehmigungen nicht vorliegen.

Aktuell ist ohne Planung eine Nachnutzung der Speichergebäude in jeglicher Nutzungsform (auch für temporäre Nutzungen) ohne Klärung der gesicherten Erschließung (Wege-rechte, Anbindung im Kurvenbereich Sachsendorfer Straße) formal nicht genehmigungsfähig.

Für die geplante bauliche Entwicklung der militärischen Konversionsfläche (derzeit planungsrechtlich Außenbereich, § 35 BauGB) ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus zu ändern. Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt.

*Neuaufstellung B-Plan*

Beplant werden neben der Fläche, die dem Antragsteller zur Verfügung steht, auch die angrenzende Flächen.

## 2 Planerische Grundlagen

### 2.1 Bindende Vorgaben

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können. Diese sind für die plangebende Gemeinde bindend.

*Bindende Vorgaben*

#### 2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

Für Berlin und Brandenburg definiert der Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.

*Rechtliche Grundlagen*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich.

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998,



- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", veröffentlicht am 22. Dezember 2021.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

*Bindung an Ziele der Raumordnung*

Von den zuständigen Planungsstellen liegen bisher keine entsprechenden Zuarbeiten vor. Die Stadt hat die maßgeblichen Ziele selbst ermittelt.

*Sachstand*

Folgende Ziele der Raumordnung sind für das konkrete Planvorhaben zu beachten:

*Relevante Ziele*

- Z 2.14 LEP HR (Agglomerationsverbot).

Im sachlichen Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sind keine „Vorrangflächen für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe“ ausgewiesen, die das Plangebiet betreffen.

Die Plankarte des LEP HR enthält für das Plangebiet keine maßgeblichen Darstellungen. Vorrangflächen für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe sind nicht ausgewiesen.

Aussagen zur Beachtung der Ziele der Raumordnung siehe Punkt 6.3. „Zulässigkeit / Auswirkungen“ in der Begründung.

## 2.1.2 Sonstige Bindungen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind darüber hinaus weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

*Sonstige fachgesetzliche Vorgaben*

Aus Sicht des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, sind für das Plangebiet folgende bindende Vorgaben zu beachten:

*Bindungen nach dem Umweltrecht*

- Nutzungsbeschränkungen auf denkmalrechtlicher Grundlage.

Einzelheiten zu diesen Restriktionen sind im Umweltbericht (dort siehe Punkt 1.2.1) näher erläutert.

Im Umweltbericht ist auch das Thema „besonderer Artenschutz“ abgearbeitet.

Bei Flächen und Trassen, für die nach Bundes- oder Landesrecht ein Planfeststellungsverfahren oder ein Verfahren mit vergleichbarer Rechtswirkung vorgesehen ist, ist im Rahmen der gemeindlichen Planung das „Fachplanungsprivileg“ gem. § 38 BauGB zu beachten.

*Fachplanungsprivileg*

Im vorliegenden Fall betrifft das die im Süden gelegene Trasse der Straßenbahn.

Sonstige für das Planverfahren verbindlichen Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

*Sonstige Bindungen*

## 2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

Neben den bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und fachliche Belange im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

### 2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind, anders als die Ziele, der städtebaulichen Abwägung zugänglich. Die relevanten Grundsätze sind durch die plangebende Gemeinde selbstständig zu ermitteln.

*Berücksichtigung Grundsätze der Raumordnung*

Die rechtlichen Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung entsprechen den oben im Begründungstext angeführten Plangrundlagen im Punkt „Ziele der Raumordnung“.

*Plangrundlagen*

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:

*Grundsätze*

- G 3.2 Grundversorgung,
- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung,
- G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen,
- G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien,
- G 8.3 Anpassung an den Klimawandel.

Die ausführliche Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgt im Punkt 6 im weiteren Text dieser Begründung.

In Aufstellung befindlichen Ziele oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung (wie Ergebnisse von Raumordnungsverfahren, sonstige förmliche landesplanerische Verfahren u. dgl.), die ebenfalls zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

*sonstige Erfordernisse der Raumordnung*

## 2.2.2 Formelle Planungen

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

*Flächennutzungsplan*

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan war der rechtswirksame FNP Stadt Cottbus / Chósebus in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.2022 maßgeblich.

*FNP vorhanden*

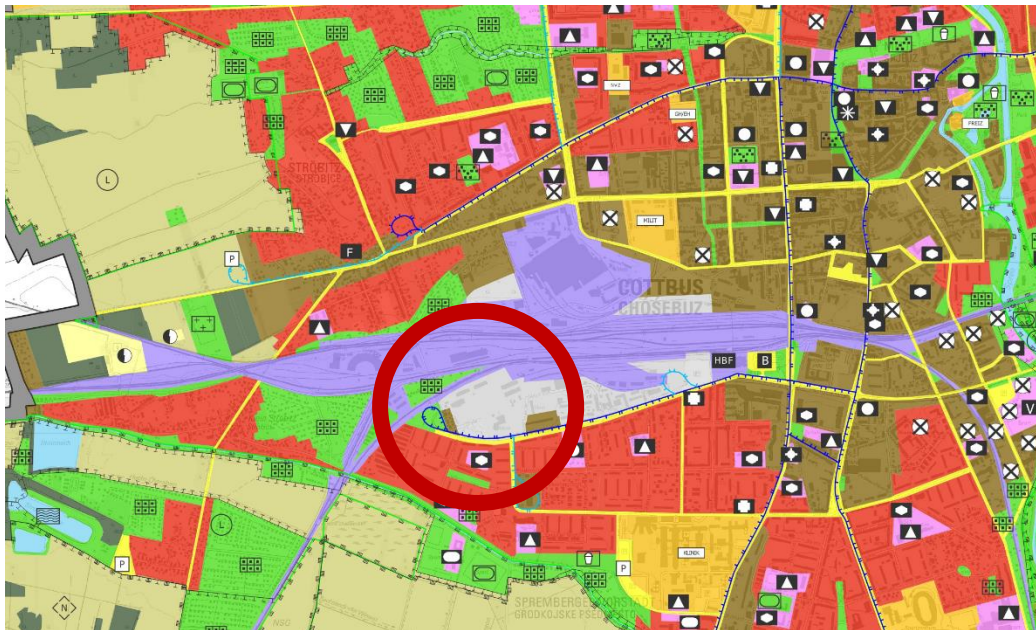
Der Bereich des Geltungsbereiches ist dort als

- „Gewerbliche Baufläche“
- und teilweise als „Gemischte Baufläche“

dargestellt.

Im Umfeld finden sich insbesondere folgende Darstellungen

- „Bahnanlagen“,
- „Gewerbliche Bauflächen“,
- „Wohnbauflächen“,
- „Grünflächen“.



*FNP-Auszug*

Der FNP weist für das Plangebiet Nutzungen aus, die nicht geeignet sind, daraus den geplanten B-Plan zu entwickeln. Der vorbereitende Bauleitplan muss geändert werden (dazu siehe auch Punkt 6 dieser Begründung).

*Änderungsbedarf*

Das Plangebiet berührt keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und keine entsprechenden sonstigen gem. BauGB verbindlichen Satzungen.

*B-Pläne  
sonstige städtebauliche  
Satzungen oder formelle  
Planungen*

Auf zu beachtende Fachplanung anderer Planungsträger ist oben bereits hingewiesen.

Weitere formelle Planungen, die im Rahmen der Planaufstellung und bei der Vorhabenrealisierung zu beachten sind, sind im Punkt „Nachrichtliche Übernahmen“ aufgeführt.

## 2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange

Informelle Planungen und Konzepte oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, sind ebenfalls zu berücksichtigen.

*Informelle Planungen*

Das ist im Hinblick auf das Planvorhaben bzw. den Standort

- das Einzelhandelskonzept der Stadt (Fortschreibung 2025).

*Einzelhandelskonzept*



Für die vorliegende Planung sind folgende Inhalte dieses Konzeptes wesentlich:

- Lage außerhalb eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ sowie außerhalb eines ausgewiesenen Versorgungszentrums der Stadt mit der Folge, dass „Großflächiger Einzelhandel“ und Handelsbetriebe, die die Funktion der ausgewiesenen Zentren schwächen, im Geltungsbereich unzulässig ist.

Dem Landschaftsplan (LP) können ebenfalls umweltrelevante Ziele entnommen werden.

*Landschaftsplan*

Für das bestehende Grundstück des Autohauses besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Süden des Flurstücks 464.

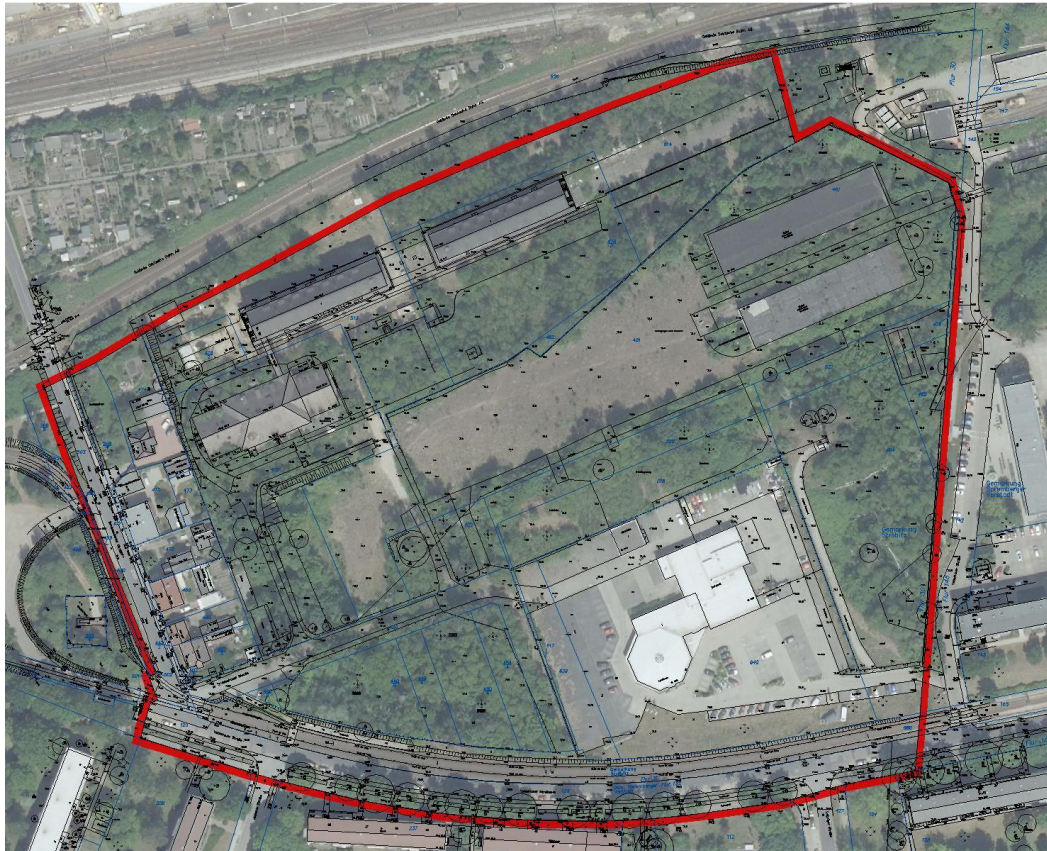
*Sonstige fachliche Belange*

Sonstige im Planverfahren zu beachtende Vorhaben oder Belange aus Fachplanungen sind gegenwärtig nicht bekannt.

Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach aktuellen Kenntnissen durch die Planungsabsicht nicht berührt.

*Planungen  
Nachbargemeinden*

## 2.3 Städtebauliche Randbedingungen



*Standort / Luftbild*  
© GeoBasis-DE / LGB

Das Geländere relief im Plangebiet ist relativ eben. Die Geländeoberfläche fällt leicht von West nach Südost ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen rund 75,7 im Südosten und rund 76,2 m im Südwesten.

*Natürliche  
Geländeeigenschaften*

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt, einschließlich der Vorbelastungen und Konflikte, ist im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Auf Ausführungen zum Umweltzustand wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

*Natur und Landschaft*

Im vorliegenden Fall muss auf Grund der Tatsache, dass der gesamte Bereich bereits in Nutzung war, von einer Funktionsausprägung der Naturschutzgüter von geringer Bedeutung gesprochen werden.

Für städtebauliche Planungen ist die bestehende Situation hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung von Bedeutung.

*Erschließung*

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich verlaufen die öffentlich gewidmeten Straßen

*Straßenverkehr*

- Vetschauer Straße und
- Sachsendorfer Straße.

Das Plangebiet ist über diese Straßen an das regionale bzw. überregionale öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Das Plangebiet kann unter Beachtung der Planungsziele als verkehrlich ausreichend erschlossen eingestuft werden.

Allerdings ist die innere Erschließung für den Großteil des Plangebietes neu aufzubauen. Lediglich die Wohngrundstücke sind bereits voll erschlossen.

Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger aus dem Umfeld relativ gut erreichbar. Eine spezielle Infrastruktur für den nicht-motorisierten Verkehr ist in der Vetschauer Straße in Form eines separaten Rad-Fußweges vorhanden. In der Sachsendorfer Straße besteht lediglich ein Fußweg.

*Nicht-motorisierter Verkehr*

Eine Anbindung des Bereiches an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über die Straßenbahnlinie, die im Süden verläuft gegeben. Buslinien können ab Hauptbahnhof genutzt werden. Das Plangebiet ist auch über den nahegelegenen Hauptbahnhof für Nutzer der Eisenbahn erreichbar.

*Öffentlicher Nahverkehr*

Anlagen sonstiger Verkehrsträger spielen, mit Ausnahme der im Norden unmittelbar angrenzenden Flächen der Bahn, für das Planvorhaben keine Rolle.

*Sonstige Verkehrsträger*

Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind einige Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden.

*Stadttechnik*

Grundsätzlich verfügbar sind folgende Medien der stadttechnischen Versorgung:

- Strom,
- Trinkwasser,
- Fernwärme (Anschlussmöglichkeiten im Osten),

Daneben sind auch Anlagen für die Niederschlagsentwässerung (dezentral), für die zentrale Ableitung des Schmutzwassers und die Telekommunikation, vorhanden.

Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen.

*Bestehende Nutzungen*

Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden

*Umfeld*

- Bahngelände im Norden,
- Mischnutzung östlich des Plangebietes,
- Wohngrundstücke südlich der Vetschauer Straße,
- im Westen jenseits der Sachsendorfer Straße Grünflächen mit der Straßenbahn-Wendeschleife.

Im Plangebiet selbst finden sich im Westen Wohngrundstücke in Form von Eigenheimen. Auf einer Teilfläche im Süden besteht ein Autohaus. Im Nordwesten wird in einem ehemaligen Speicher eine Kultureinrichtung bzw. ein soziokulturelles Zentrum betrieben.

*Plangebiet*

Ein großer Teil der Fläche des Geltungsbereiches ist ohne Nutzung, teilweise aber auf Grund der Vornutzung bebaut. Auf dieser Fläche hatte sich über die Jahre Wald entwickelt.

Eine Zuordnung der brachliegenden Flächen zu einer Baugebietskategorie gem. BauNVO ist nicht möglich.

Für die Planaufgabe sind weitere Aspekte der baulichen und sonstigen Nutzung von Bedeutung.

*Sonstige Merkmale*

Der Überbauungsgrad im Plangebiet ist im Vergleich mit einer Planung „auf der grünen Wiese“ bereits relativ hoch.

Die Höhe der Bebauung im bestehenden Wohngebiet an der Sachsendorfer Straße ist vorwiegend zweigeschossig. Die beiden Speichergebäude im Norden sind fünfgeschossig. Das Autohaus weist nur ein Vollgeschoss aus.

Die südlich angrenzenden Wohngebäude jenseits der Vetschauer Straße sind viergeschossig. Im Osten des Plangebietes finden sich Gebäude mit vier und fünf Vollgeschossen.

Auf Grund der vorangegangenen Nutzung des Areals bestehen Flächen mit Altlastenverdacht bzw. mit festgestellten Altlasten bzw. Bodenbelastungen (dazu siehe Punkt „Kennzeichnungen“ unter der Überschrift „Sonstige Planinhalte“ in dieser Begründung).

Auf Grund der Nähe zum Bahnhof kann eine Belastung durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist der Bereich durch die Nähe zur Bahn und die Straßenbahntrasse durch Lärm beeinträchtigt.



Neben den Grundstücken, die dem Vorhabenträger zur Verfügung stehen, sind „Fremdgrundstücke“ Bestandteil des Geltungsbereiches. Dabei handelt es sich um die Wohngrundstücke an der Sachsendorfer Straße, das Autohaus im Südosten sowie das Grundstück der RaRe GmbH im Nordwesten.

Die bestehende Grundstücksstruktur auf den Flächen, die dem Vorhabenträger zur Verfügung stehen, muss im Rahmen der Realisierung umgestaltet werden.

Die städtebaulichen Randbedingungen stehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Verwirklichung der Planungsziele nicht grundsätzlich entgegen. *Fazit*

### 3 Planungskonzept

Nachfolgend wird die Konzeption, welche dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst.

Die Planungsziele sollen durch das Festsetzen eines „Urbanen Gebietes“ auf dem Großteil des Plangebietes umgesetzt werden. Die bestehende Wohnnutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Das Gebiet soll zukünftig durch eine breit angelegte Nutzungsmischung insbesondere von Wohnen, Arbeiten sowie ergänzenden Versorgungseinrichtungen (Handel, Dienstleistungen, Kultur, Bildung, Sport, Beherbergung, Freizeit, ...) dominiert werden.

Auch das vorhandene Autohaus kann weiter betrieben werden. Es wird aber auch ermöglicht, das Grundstück in Zukunft in anderer Weise zu entwickeln. Die Wohnnutzung im Westen bleibt als solche erhalten.

Das Grundstück der RaRe GmbH kann in der angezeigten Art als soziokulturelles Zentrum entwickelt und genutzt werden.

Insgesamt soll die Fläche im Vergleich verhältnismäßig locker bebaut werden. Die zentrale Flächen werden intensiver genutzt, als die randlichen. Es werden einzelne Grünflächen integriert. *Bebauungsstruktur*

Es sollen unter Beachtung des Bestandes unterschiedliche Gebäudehöhen zugelassen werden.

Die verkehrliche Erschließung wird vollständig über neu zu bildende Straßen gewährleistet. Im Westen wird im Bereich der bisherigen Einmündung der Jessener Straße in die Vetschauer Straße eine Anbindung an das örtliche Straßennetz geschaffen. *Verkehrerschließung*

Zur sicheren Querung der Straßenbahn wird eine signalisierte Übergang geschaffen.

Von dort wird eine zentrale Sammelstraße errichtet, die zunächst bis an die östliche Grenze führt und dort an die bestehende weiterführende Straße angeschlossen werden kann. Bis zur Anbindung ist keine Wendeanlage am Ende der Planstraße A erforderlich. Der Abstand der Grundstücke, die dort gebildet werden können, beträgt gemessen vom Knoten der Planstraße A, B und C (Wendemöglichkeit) weniger als 50 m.

Wohnstraßen und sonstige Wege erschließen das Baugebiet zusätzlich in der Tiefe.

Nördlich der Straßenbahntrasse wird ein Rad- Fußweg neu angelegt, der perspektivisch bis in Höhe des Hauptbahnhofs führen soll.

Im Quartier wird gewährleistet, dass Radfahrer und Fußgänger sichere Wege vorfinden und die Haltepunkte der Straßenbahn sowie das Umland gut erreichbar sind.

Das Plangebiet kann nach vorliegendem Kenntnisstand aus den im Plangebiet bzw. dem Umfeld vorhandenen Systemen mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt werden. *Stadttechnische Erschließung*

Für das Projekt werden in der Vergangenheit bereits vorwiegend baulich genutzte Grundstücke in Anspruch genommen. Im Gebiet sind keine wertvollen Strukturen und Lebensräume zu berücksichtigen. *Umweltkonzept*

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen lassen sich auf Grund alternativer Erschließungskonzepte und der Regelungen zur Art der Nutzung aufzeigen. *Alternativen*

Die Anbindung an die Vetschauer Str. wurde alternativ im Bereich Leipziger Straße geprüft. Durch die vorhandene Nutzung des Autohauses stehen die Flächen derzeit nicht zur Verfügung. *Erschließung*

Statt der Anbindung an die Vetschauer Straße im Bereich der Jessener Straße wäre auch

ein Anschluss weiter östlich im Bereich der Leipziger Straße möglich. In diesem Fall könnte allerdings das Baugebiet in der Tiefe nicht optimal erschlossen werden. Auch stehen die notwendigen Grundstücke teilweise nicht zur Verfügung.

Statt der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ für den Bestand und eines „Urbanen Gebietes“ (MU-Gebiet) für die Entwicklungsfläche käme auch das Einbeziehen der Eigenheimgrundstücke in das MU-Gebiet infrage. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass im Bereich der kleinflächigen und bereits vollständig genutzten Wohngrundstücke auch die für eine MU-Gebiet typischen sonstigen Nutzungen angesiedelt werden können. Das Einbeziehen der Wohngrundstücke würde den Anteil der Wohnnutzung im MU-Gebiet erhöhen. Die Ansiedlung zusätzlicher Wohnungen wäre unter Beachtung der erforderlichen Mischung erschwert.

Als Art der Nutzung wäre eine gewerbliche Nutzung (wie im wirksamen FNP vorgedacht) nicht zielführend. Die Planungsziele ließen sich auf diese Weise nicht umsetzen.

## 4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen „öffentlich bestellten“ Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

*Plan- und Kartengrundlagen*

Der Lageplan wurde am 17.02.2025 angefertigt bzw. übergeben. Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 17.02.2025. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 10.02.2025.

*Aktualität*

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

*Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung*

Es wird zusätzlich auf topographische Karten und andere Quellen aus dem Web-Dienst ([www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.

*Zusätzliche Quellen*



*Planzeichnung*

Nachfolgend werden die Festsetzungen des B-Planes und gegebenenfalls die jeweils zugehörige Abwägungsentscheidung erläutert.

## 4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Gelände der Bahn,
- im Osten durch die Grenze zur Gemarkung Spremberger Vorstadt,
- im Süden durch die Vetschauer Straße,
- im Westen durch die Sachsendorfer Straße.

*Abgrenzung*

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen.

## 4.2 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich werden „Verkehrsflächen“ ausgewiesen. Zu diesen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

*Rechtsgrundlage*

Die § 30 ff BauGB verlangen als Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens eine dem Vorhaben angemessene gesicherte Erschließung. Neben den stadttechnischen Medien spielt hier der verkehrliche Erschließung der Grundstücke eine wesentliche Rolle.

Die verkehrliche Erschließung der Bau- und sonstigen Grundstücke im Plangebiet wird über neu zu bildende **öffentliche Straßenverkehrsflächen**, die durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt ist, gewährleistet.

*Öffentliche Straßenverkehrsfläche*

Einzelne Grundstücke im Plangebiet werden darüber hinaus über neu zu bildende **private Straßenverkehrsfläche (PV)** erschlossen.

*Private Straßenverkehrsfläche*

Im B-Plan wird nur das Grundstück für die Verkehrsflächen festgesetzt.

*Straßengrundstück*

Die festgesetzte Verkehrsfläche umfasst jeweils den gesamten Straßenraum, einschließlich Verkehrsanlagen (wie Fahrbahn oder Gehbahn), Straßenbegleitgrün, Trassen für die Stadttechnik, Versickerungsmulde, Böschungen, u. dgl. Detaillierte Regelungen zur Aufteilung des Straßengrundstückes sind nicht erforderlich.

Die Straßenbegrenzungslinie bzw. die Grenze der privaten Verkehrsfläche ist also nicht mit der Grenze der Fahrbahn identisch.

Der Straßenraum der neu zu bildenden **Planstraße A** wird als Sammelstraße insgesamt mit **14,5 m** festgesetzt.

*Dimensionen*

Die Dimension ist ausreichend, um die erforderliche Fahrbahn mit einer Breite von 6 m, beiderseitige Gehbahnen mit jeweils 2,5 m sowie die Trassen der erforderlichen stadttechnischen Medien, einschließlich der Versickerungsflächen, aufzunehmen.

Die **Planstraße B** und die **Planstraße C** werden als Wohnstraße mit einer Gesamtbreite von **9,5 m** gestaltet.

Zusätzlich werden im Plangebiet **öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** ausgewiesen. Konkret werden eigenständige **Fuß- und Radwege** festgesetzt.

*besondere Zweckbestimmung*

Die **Kreuzungsfläche** zwischen der Straßenbahntrasse und der öffentlichen Verkehrsfläche wird separat gekennzeichnet.

## 4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

*Rechtsgrundlagen*

Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln dabei jeweils die Zweckbestimmung und geben die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im entsprechenden Baugebiet vor.

Im Plangebiet wird angestrebt, eine Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgungseinrichtungen (wie Handel und Dienstleistungen) von Kultur, Bildung, Sport, Beherbergung und Freizeit zu schaffen.

*Verwirklichung der Planungsziele*

Auf diese Weise kann Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert und ein Beitrag zur nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ geleistet werden.



Im Westen des Geltungsbereiches soll die vorhandene Wohnnutzung ohne wesentliche Änderungen erhalten bleiben.

Im vorliegenden Fall werden im Geltungsbereich zwei unterschiedliche Baugebietskategorie ausgewiesen.

### 4.3.1 Urbanes Gebiet

Den planerischen Zielen entsprechend wird im Großteil des Geltungsbereiches die Baugebietskategorie **Urbanes Gebiet (MU-Gebiet) gem. § 6a BauNVO** ausgewiesen.

*Urbanes Gebiet*

Das „Urbane Gebiet“ ist ein besonderer Typ eines Mischgebietes. Er dient einerseits dem Wohnen sowie andererseits der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen der Infrastruktur.

*Gebietscharakter*

Die Nutzungsmischung muss, abweichend von einem MI-Gebiet nach § 6 BauNVO, nicht gleichgewichtig sein. Ausgeschlossen ist aber, dass eine der Hauptnutzungsarten bedeutungslos oder untergeordnet wird. Beide müssen eine das Gebiet prägende Funktion finden. Ein Mindestmaß an Nutzungsmischung muss auch in einem MU-Gebiet gewährleistet sein.

Der zulässige Störgrad ist „nicht wesentlich störend“ und entspricht damit weitgehend dem in den anderen gemischt strukturierten Baugebietskategorien (MI und MD).

Auf Grund der Zweckbestimmung müssen die Bewohner eines MU-Gebietes gebietstypische Störungen, wie z. B. Geschäfts-, Sport- und Verkehrslärm) in Kauf nehmen.

Das betrifft insbesondere den Tagesfall. Deshalb sind die Beurteilungspegel für den Tag gegenüber einem MI-Gebiet gering erhöht.

Der Orientierungswert für die zulässige GRZ in einem MU-Gebiet liegt über dem eines „normalen“ Mischgebietes (MI).

Das Baugebiet wird in **Teilflächen** gegliedert, für die unterschiedliche Festsetzungen gelten. Die Teilflächen sind mit **TF 01, TF 02, ...** bezeichnet.

*Gliederung*

Die einzelnen Teilflächen sind durch Verkehrsflächen bzw. durch das **Planzeichen 15.14** der PlanZV („Knötchenlinie“) voneinander abgegrenzt.

*Abgrenzung Teilflächen*

Die allgemein und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem MU-Gebiet sind in § 6a Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführt. Die plangebende Gemeinde kann auf der Grundlage des § 1 BauNVO, soweit die Zweckbestimmung gewahrt bleibt, diesen Nutzungskatalog modifizieren.

Nachfolgend wird geprüft, ob und wie der Nutzungskatalog auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 sowie Abs. 8 BauNVO zu modifizieren ist. Es ist auch zu prüfen, ob die Teilflächen dabei unterschiedlich behandelt werden.

Kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 6a BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen.

*kein Regelungsbedarf*

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für nachfolgende Ausnahmen sind ebenfalls keine Abweichungen vom Nutzungskatalog des Abs. 3 BauNVO (Ausnahmen) erforderlich.

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Regelungsbedarf ist dagegen für folgende allgemein zulässige Nutzungen gegeben:

*Regelungsbedarf*

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Einzelhandelsbetriebe.

Auf Grund der erheblichen Emissionen, die auf die im Norden des Plangebietes gelegenen Flächen unmittelbar am Bahngelände einwirken, sind dort Einschränkungen der Zulässigkeit von störepfindlichen Nutzungen erforderlich.

*Modifizierung  
Wohngebäude und  
Betriebe des  
Beherbergungsgewerbes*

Aus dem Nutzungskatalog des § 6a Abs. 1 und 2 BauNVO sind Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes als solche einzustufen.

Innerhalb der Teilfläche TF 5 sollen Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zugelassen werden. Ein vollständiger Ausschluss dieser Nutzungen in dieser Teilfläche ist nicht erforderlich. Es ist ja mit den entsprechenden Mitteln grundsätzlich möglich, die Innenräume entsprechend zu schützen. Zumindest ein Teil der Freibereiche der jeweiligen Grundstücke ist durch die Bebauung vom Lärm der Bahn abgeschirmt.

Die Zulässigkeit wird durch Text geregelt.

**1. Innerhalb der Teilfläche TF 5 sind Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zulässig. (gem. § 1 Abs. 5 u. 8 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

In einem Urbanen Gebiet wären, ohne entsprechende Einschränkungen im B-Plan, Einzelhandelsbetriebe jeglicher Form allgemein zulässig.

*Regelungen zum Einzelhandel*

Voraussetzung ist, dass sie nicht „großflächig“ sind. Als großflächig gelten Betriebe mit einer Verkaufsfläche größer als 800m<sup>2</sup>. Solche sind nur in einem entsprechenden Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist mit der Aufstellung eines B-Planes u. a. insbesondere auch der Belang „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Cottbus hat sich ein „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ (Zentrenkonzept) unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt gegeben. Aktuell liegt die Fortschreibung in der Fassung vom November 2024 vor (Verfasser ist die CIMA Beratung + Management GmbH).

Nach diesem Zentrenkonzept liegt das Plangebiet nicht im „zentralen Versorgungsbe- reich“. Auch sind dem Standort keine sonstigen Versorgungsfunktionen zugeschrieben.

Das Zentrenkonzept sieht hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der ausgewiesenen „zentralen Versorgungsbereiche“ für Misch- bzw. Wohngebiete folgendes vor (siehe dort Punkt 12.3.3):

*Berücksichtigung Zentrenkonzept*

*„In MI- und WA-Gebieten ist Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit allgemein zu- lässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob in MI-Gebieten zentrenrelevanter Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen ist. Dies kann mit der Nähe zur Innenstadt bzw. den weiteren zentralen Versorgungsbereichen und dem be- reits vorhandenen Einzelhandelsbesatz (Gefahr von Agglomerationseffekten) begrün- det sein“.*

Was als „nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantes Sortiment“ gilt, ist in der entsprechen- den so genannten „Sortimentsliste Cottbus / Chósebus“ zusammengefasst (siehe Fort- schreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cottbus / Chósebus).

Darüber hinaus ist das Ziel Z 2.14 (LEP HR) der Raumordnung hinsichtlich des Einzelhan- dels zu beachten.

*Beachtung Ziele LEP HR*

Der B-Plan muss demnach eine „unzulässige Häufung der zulässigen Betriebe mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortiment“ einschränken.

Der B-Plan übernimmt die im Zentrenkonzept vorgesehenen Einschränkungen und beach- tet das Ziel Z 2.14 der Raumordnung.

*Festsetzungen zum Einzelhandel*

Da „großflächige“ Einzelhandelsbetriebe ohnehin nur in einem entsprechenden SO-Gebiet zulässig wären, bedarf es zu dieser Kategorie keiner besonderer Regelungen.

Dem Agglomerationsverbot wird dadurch entsprochen, dass Betriebe mit einem nahver- sorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortiment, die nicht großflächig sind, nur auf einem räumlich begrenzten Teil des MU-Gebietes eingeordnet werden.

*Agglomerationsverbot beachtet*

Auf Grund der Lage nahe der Vetschauer Straße und der Endhaltestelle der Straßenbahn sollen Einzelhandelsbetriebe nur in den Teilflächen TF 8 und TF 12 zugelassen werden. Auf allen übrigen Teilflächen werden sie ausgeschlossen.

Damit wird auch gewährleistet, dass Kunden aus dem Umfeld, die dieses Angebot nutzen wollen, nicht zu zusätzlichem Verkehr im Baugebiet führen.

Betriebe mit einem nicht-nahversorgungs- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortiment sind von den Einschränkungen (zunächst) nicht betroffen. Diese sollen sich allerdings im vorliegenden Fall in den Teilflächen ansiedeln, die an die Planstraße A angrenzen. Das Ziel besteht darin, keinen zusätzlichen störenden Kundenverkehr in die Tiefe des Gebietes zu ziehen.

In der Tiefe des Plangebietes werden derartige Betriebe nur als Ausnahme zugelassen. In den übrigen Teilflächen werden Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

Zusammenfassend werden hinsichtlich des Einzelhandels im MU-Gebiet folgende unterschiedliche Kategorien unterschieden:

*Festsetzungen zum Einzelhandel*

- Einzelhandel generell unzulässig: TF 5, TF 14, TF 15, TF 16 und TF 27,
- Einzelhandel als Ausnahme zulässig / unzulässig Betriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Sortiment, TF 2, TF 3, TF 4, TF 6, TF 7, TF 8, TF 10, TF 11, TF 12,
- Einzelhandel allgemein zulässig: TF 9 und TF 13.

**2. Innerhalb der Teilflächen TF 5, TF 14, TF 15, TF 16 und TF 17 des MU-Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 u. 8 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des MU-Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-nahversorgungs- bzw. nicht-zentrenrelevantem Sortiment nur als Ausnahme zulässig. Das bedeutet, dass insgesamt im Plangebiet nur einzelne Betriebe zugelassen werden können.

Innerhalb dieser Teilflächen sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Sortiment unzulässig.

**3. Innerhalb der Teilflächen TF 2, TF 3, TF 4, TF 6, TF 7, TF 8, TF 10, TF 11, TF 12 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Sortiment unzulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb dieser Teilflächen nur als Ausnahme zulässig. (gem. § 1 Abs. 5, 8 u. 9 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Aus der Nutzungsart „Einzelhandelsbetriebe“ wird zwischen „bestimmte Arten“ der im Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen differenziert.

Einzelhandelsbetriebe, sowohl mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Sortiment, als auch sonstige sind demnach nur auf einem begrenzten Teil des MU-Gebietes nämlich in den TF 9 und TF 13 zugelassen. Eine spezielle Festsetzung ist nicht erforderlich, da Einzelhandelsbetriebe in § 6a Abs. 2 BauNVO aufgeführt sind.

Die Zulässigkeit des bestehenden zulässigerweise errichteten und betriebenen Autohaus, was innerhalb der Teilflächen TF11, TF 14 und TF 16 liegt, ist von den Regelungen nicht unmittelbar betroffen. Es besteht Bestandsschutz.

*Autohaus nicht betroffen*

## 4.3.2 Allgemeines Wohngebiet

Die bestehende Nutzung an der Sachsendorfer Straße wird im B-Plan als **Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO** ausgewiesen.

*Allgemeines Wohngebiet*

Die in einem WA-Gebiet, neben dem dominierenden Wohnen, zulässigen sonstigen Nutzungen, dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

*Gebietscharakter*

Auf Grund der Lage des WA-Gebietes sind Einschränkungen des Nutzungskatalogs erforderlich. Diese betreffen die die Nutzung „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ und „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“

**4. Innerhalb des WA-Gebietes (Teilfläche TF 1) sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5, 6 u. 8 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Die Gründe für den Ausschluss von Läden decken sich mit denen für das MU-Gebiet. Betriebe des Beherbergungsgewerbes bringen zusätzliches Störpotenzial in das gewachsene Wohngebiet. Gleichzeitig sind sie selber eher ruhebedürftig. Das WA-Gebiet ist neben den Störungen durch die Bahn auch durch die Straßenbahn vorbelastet.



### 4.3.3 Sonstige zulässige Nutzungen

Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, „Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser“ sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO neben den Baugebieten separat behandelt werden.

Stellplätze und Garagen sind nach Maßgabe des § 12 Abs.1 BauNVO zunächst in allen Baugebietsarten zulässig.

*Stellplätze und Garagen*

In WA-Gebieten können Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zugelassen werden. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind gem. Abs. 3 im WA-Gebiet unzulässig.

Für MU-Gebiete finden sich in § 12 BauNVO keine speziellen Regelungen.

Im B-Plan wird für die das MU- und für das WA-Gebiet kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.

*kein Regelungsbedarf*

Gebäude und / oder Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler) sind gem. § 13 BauNVO in den Baugebieten nach den § 2 bis 9 BauNVO grundsätzlich zulässig.

*Gebäude und Räume für Freie Berufe*

Die Zulässigkeit in WA-Gebieten beschränkt sich hier allerdings nur auf entsprechende Räume. In einem MU-Gebiet sind auch Gebäude zulässig.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu keine Einschränkungen erforderlich.

*Kein Regelungsbedarf*

In § 13a BauNVO finden sich klarstellende Aussagen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen bzw. Ferienhäusern in verschiedenen Arten von Baugebieten.

*Ferienhäuser und -wohnungen*

In WA-Gebieten gehören sie demnach in die Kategorie „nicht störender Gewerbebetrieb“. Entsprechende Räume können auch der Kategorie „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ zugeordnet werden.

Im MU-Gebiet sind sie als „sonstige Gewerbebetriebe“ einzuordnen.

Ein Regelungsbedarf für diese speziellen Nutzungen ist nicht erkennbar.

*Kein Regelungsbedarf*

Die Zulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebietskategorien ist in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt. Sie sind, wenn der B-Plan keine Einschränkungen enthält, im Plangebiet auch ohne eine spezielle Festsetzung allgemein zulässig.

*sonstige Nebenanlagen*

Bestimmte Anlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung können nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden, ohne dass es einer speziellen Festsetzung im B-Plan hierfür bedarf.

Die Stadt sieht kein Erfordernis, detailliertere Festsetzungen zu den von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO erfassten Nutzungen zu treffen.

*Kein Regelungsbedarf*

## 4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

*Rechtsgrundlagen*

Festsetzungen zu der „von baulichen Anlagen überdeckten Fläche“ und zur „Höhe baulicher Anlagen“ sind als Elemente des Maßes der baulichen Nutzung in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO stets erforderlich.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO weitere Parameter (wie die GFZ oder die BMZ) im B-Plan festgesetzt werden müssen.

Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

### 4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Zur Bestimmung der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche kann wahlweise die Größe der Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden.

*Vorbemerkungen*

Damit werden die zukünftigen natürlichen Bedingungen des Standortes als auch die städtebauliche Dichte beeinflusst.

Die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche wird im vorliegenden B-Plan durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit wird das Verhältnis zwischen der durch bauliche Hauptanlagen überdeckten und der nicht überdeckten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

*Grundflächenzahl (GRZ)*

Das Festsetzen ausschließlich der Grundfläche (GR) als absolute Größe ist unter den gegebenen Umständen nicht zielführend, da sie von der zukünftigen Parzellierung abhängt, die mit dem B-Plan nicht bestimmt wird.

Unter Beachtung des Planungskonzeptes werden die zulässigen Grundflächenzahlen im Baugebiet unterschiedlich geregelt.

*Festsetzung GRZ*

Entsprechend wird für die Teilflächen (TF) die jeweils maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt festgesetzt:

<b>Teilfläche</b>	<b>GRZ</b>
<b>TF 1</b>	<b>0,4</b>
<b>TF 2, TF 8, TF 9, TF 15</b>	<b>0,5</b>
<b>TF 3, TF 5, TF 10, TF 12</b>	<b>0,6</b>
<b>TF 4, TF 6, TF 7, TF 11, TF 13, TF 14, TF 16, TF 17</b>	<b>0,8</b>

Sofern der B-Plan keine abweichenden Regelungen bereithält, dürfen (als gesetzliche Ausnahme gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und ohne besondere Anforderungen) die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen die gem. B-Plan maximal zulässige Grundfläche bis zu den in § 19 BauNVO definierten Obergrenzen überschreiten.

*gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten*

Ebenfalls ohne besondere Voraussetzungen können in einem B-Plan allerdings auch „nach oben“ oder „nach unten“ abweichende Bestimmungen hinsichtlich dieser Überschreitungsmöglichkeiten getroffen werden. Grundlage ist § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Im vorliegenden Fall sind mit Blick auf die Planungsziele Regelungen erforderlich, die die Anwendung der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten weitgehend ausschließen.

*Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit*

**5. Innerhalb des MU-Gebietes sind Überschreitungen der festgesetzten von baulichen Anlagen überdeckte Fläche (hier die GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen unzulässig. (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Im Interesse der Umweltqualität und unter Beachtung der Planungsziele (lockere Bebauung) soll ein angemessen hoher Anteil nicht überbauter Fläche innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Diese Regelung soll nicht für die bestehenden Wohngrundstücke gelten.

## 4.4.2 Höhenmaße

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 allgemein immer auch Festsetzungen zur dritten Dimension der baulichen Anlagen erforderlich.

*Rechtsgrundlagen*

Die Höhenregelung beeinflusst neben der städtebaulichen Dichte vor allem das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Die Höhenmaße können in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wahlweise als „Zahl der Vollgeschosse“ oder als „Höhe baulicher Anlagen“ bestimmt werden.

In Wohn-, Mischgebieten und anderen Baugebieten, in denen Wohn- oder ähnliche Gebäude zulässig sind, ist das Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse, da extreme Geschosshöhen nicht zu erwarten sind, in der Regel ausreichend, um diesen Belangen gerecht zu werden. Gleichzeitig bietet diese Regelung eine für die Bauleitplanung angemessene Flexibilität.

*Festsetzung Zahl der Vollgeschosse*

Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass einige Gebäude bereits bestehen.

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. Der § 20 Abs. 1 BauNVO verweist dazu auf die landesrechtlichen Vorschriften.

Im vorliegenden Fall sind zur Umsetzung des Planungskonzeptes unterschiedliche Regelungen für einzelne Teilflächen (TF) erforderlich.

Im Interesse der Flexibilität wird die Zahl der Vollgeschosse, soweit das verträglich ist, mit einem Spielraum bzw. (nur) als Obergrenze bestimmt. Lediglich die unter den Denkmalschutz fallenden Bauten (TF 4) werden dem Bestand entsprechend mit einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse ausgewiesen. Das betrifft auch den in der TF 5 zulässigen Neubau. Dieser soll aus Schallschutzgründen zwingend fünf Vollgeschosse aufweisen.

Entsprechend wird für die Teilflächen die zulässige Höhe wie folgt geregelt;

<b>Teilfläche</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b>
<b>TF 1</b>	<b>II (als Obergrenze)</b>
<b>TF 2, TF 11</b>	<b>von III bis IV (Spielraum)</b>
<b>TF 4, TF 6, TF 7, TF 12</b>	<b>von V bis VI (Spielraum)</b>
<b>TF 5</b>	<b>V (zwingend)</b>
<b>TF 8</b>	<b>von II bis V (Spielraum)</b>
<b>TF 9,</b>	<b>V (als Obergrenze)</b>
<b>TF 3, TF 10, TF 14, TF 15, TF 16</b>	<b>von III bis V (Spielraum)</b>
<b>TF 13, TF 17</b>	<b>von III bis VIII (Spielraum)</b>

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Bestandteil der **Nutzungs-schablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

### 4.4.3 Berücksichtigung Orientierungswerte

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für einzelne Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

*Orientierungswerte für Obergrenzen*

Für WA-Gebiete liegt der Wert für die GRZ bei 0,4; für MU-Gebiete liegt er bei 0,8. Die festgesetzte GRZ entspricht bzw. unterschreitet diese Werte.

*Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten*

Für die Geschoßflächenzahl (GFZ gem. § 20 BauNVO) gilt in WA-Gebieten als Orientierungswert 1,2 und in MU-Gebieten 3,0.

*Geschoßflächenzahl*

Unter Beachtung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse kann dieser Wert im WA-Gebiet nicht überschritten werden.

Der Orientierungswert für die GFZ könnte im MU-Gebiet dagegen bei der festgesetzten GRZ von 0,5 bei Gebäuden mit mehr als sechs Vollgeschossen; bei einer GRZ von 0,6 bei mehr als fünf Vollgeschossen und bei einer GRZ von 0,8 und mehr als drei Vollgeschossen überschritten werden.

Betroffen sind folgende Teilflächen: **TF 4, TF 6, TF 7, TF 11, TF 12, TF 13, TF 14, TF 16 und TF 17**. Deshalb wird die GFZ zur Vermeidung einer zu hohen städtebaulichen Dichte im MU-Gebiet in den entsprechenden Teilflächen wie folgt gedeckelt: **GFZ 1,2**. Die Festsetzung erfolgt in den **Nutzungsschablonen**.

*Festsetzung GFZ*

## 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die „überbaubare Grundstücksfläche“ wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Damit wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung zulässig bzw. nicht zulässig ist.

*Rechtsgrundlagen*

Die entsprechenden Regelungen beziehen sich allerdings nur auf die baulichen Hauptanlagen, nicht aber auf die zulässigen sonstigen Anlagen, soweit der B-Plan gem. § 23 Abs. 5 BauNVO keine abweichenden Bestimmungen enthält.

Die BauNVO gibt abschließend vor, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Für das Plangebiet soll eine relativ lockere Bebauungsstruktur entstehen. Ziel ist es auch, dass die Gebäude (in Bezug auf die inneren Straßen) straßennah eingeordnet werden.

*Baugrenze*

Gleichzeitig sollen die Spielräume bei der Gebäudeeinordnung und der Größe der einzelnen Bauten nicht ohne Not eingeschränkt werden.

Im vorliegenden Fall werden zur Definition der „überbaubaren Grundstücksflächen“ im MU-Gebiet geschlossene **Baugrenzen** festgesetzt, die auf diese Weise sogenannte „Bau-fenster“ bilden.



Im WA-Gebiet sind keine Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Es handelt sich um ein bestehendes Baugebiet.

Die Baugrenzen werden **vermassst**. Ein Teil der „Baufenster“ wird zur Sicherung der angestrebten straßennahen Bebauung mit einer Tiefe von **20 m** festgesetzt. *Maße*

In den Teilflächen, die dichter bebaut werden können, wird dagegen auf eine kleinteilige Vorgabe der Bebauungstiefe verzichtet. Dort richtet sich die Größe und Form der Baufenster nach den Grenzen der Teilflächen und den gewählten Abständen.

Auf das Festsetzen von Baugrenzen für die beiden unter Denkmalschutz stehenden Speichergebäude wird verzichtet. Regelungen sind im B-Plan nicht erforderlich. Maßgeblich sind hier die denkmalrechtlichen Vorgaben.

Die Abstände zu den Verkehrsflächen betragen als Beitrag zur Gestaltung der Straßenräume **2 m** bzw. **6 m**. Die Abstände zu benachbarten Grundstücken betragen wegen der zulässigen Höhen der geplanten Bebauung allgemein ebenfalls **6 m**.

## 4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die weiteren Planinhalte behandelt, die zusätzlich zu den für einen „qualifizierten B-Plan“ notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

### 4.6.1 Grünflächen

In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB „Grünflächen“ festgesetzt werden. Diese Kategorie umfasst (zunächst) eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. In Nr. 15 sind einige Arten von Grünflächen beispielhaft aufgeführt. Die Liste ist nicht abschließend.

*Rechtsgrundlagen*

Der konkret vorgesehene Zweck der jeweiligen Grünfläche ist im B-Plan in der Regel näher zu bestimmen.

Erfolgt das nicht, bedeutet das, dass diese Grünfläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. Bei einer unspezifisch ausgewiesenen Zweckbestimmung im B-Plan sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünflächenkategorie gehören.

Im B-Plan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt.

Öffentliche Grünflächen sind solche, die der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind oder gewidmet werden sollen. Private Grünflächen stehen dagegen nur einem begrenzten Personenkreis zur Verfügung. Auf die Eigentumsverhältnisse an der Fläche selbst kommt es dabei nicht an.

Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig grün sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen, sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen ohne eine spezielle Regelung im B-Plan zulässig.

Ein Areal bleibt so lange eine „Grünfläche“ im Sinne des BauGB, wie das „Grün“ auf dieser Fläche dominiert.

Im vorliegenden Fall sollen im Plangebiet Grünflächen freigehalten werden, auf denen die erforderlichen Spielplätze ausgewiesen werden. Daneben werden „Restflächen“ zur Auflockerung des Baugebietes als Grünflächen festgesetzt.

*Öffentliche Grünflächen*

Im Geltungsbereich werden einige Grünflächen entsprechend als **Öffentliche Grünflächen (ÖG)** mit der **Zweckbestimmung Spielplatz** bzw. **„Grüninsel“** ausgewiesen.

Als „Grüninsel“ wird hier eine Kleingrünfläche verstanden, die wie ein Park, für den Aufenthalt gestaltet und genutzt werden kann.

Die Flächen, die als „Spielplatz“ ausgewiesen sind, sollen als „grüner“ Spielplatz gestaltet werden. Hier werden die nach der Spielplatzsatzung der Stadt erforderlichen Kapazitäten für die unterschiedlichen Altersklassen konzentriert. Lediglich für die Altersklasse 0 bis 3 Jahre sollen die erforderlichen Anlagen weiterhin direkt auf den Wohngrundstücken vorgesehen werden.

Auf den Flächen, die als „Park“ ausgewiesen sind, sollen die für eine derartige Nutzung üblichen Anlagen und Einrichtungen für die Erholung möglich sein.

Einzelheiten zur Ausstattung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu beachten ist, dass neben den festgesetzten öffentlichen Grünflächen, auch auf den Flächen, die als Baugebiet festgesetzt sind, zusätzlich begrünte Flächen entstehen werden. Maßgeblich für den Anteil auf den Grundstücken ist jeweils die festgesetzte GRZ.

Angrenzend an die öffentliche Grünfläche zwischen den Teilflächen TF 4 und TF 5 wird eine **private Grünfläche (PV)** ohne spezielle Zweckbestimmung festgesetzt. *Private Grünfläche*

## 4.6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Unter der Überschrift „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. *Rechtsgrundlagen*

Grundlage für Pflanzgebote ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. *Pflanzgebote*

Im B-Plan wird die Begrünung der Planstraße A durch das **Pflanzen von Bäumen** in einer Reihe mit dem Planzeichen 13.2 der PlanZV zeichnerisch standörtlich festgesetzt. Die insgesamt 28 Bäume sind auf der Südseite des Straßenraumes mit einem Abstand von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie und einem Abstand untereinander von 10 m eingeordnet.

Neben der Gestaltung des Straßenraumes dienen die Bäume der Verschattung der befestigten Flächen und damit der Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels.

Die Gebote werden durch Text ergänzt. Im vorliegenden Fall sollen die Baumstandorte z. B. für Grundstückzufahrten, für stadttechnische Medien o. dgl. verschoben werden können.

- 6. Von den mit dem Planzeichen 13.2. der PlanZV festgesetzten „Standorten für das Pflanzen von Bäumen“ kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie um 2,5 m abgewichen werden. Für die Pflanzung sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (gem. § 25a BauGB)** *Textfestsetzung*

Im B-Plan wird eine flächige Gehölzpflanzung mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV zeichnerisch festgesetzt. Sie dient der Abschirmung des Plangebietes von der Straßenbahntrasse bzw. der Vetschauer Straße.

Die Gebote werden durch Text präzisiert.

- 7. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV festgesetzten Fläche sind Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind mindestens zehn verschiedene Arten der Pflanzliste. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1,5 m mal 1,5 m. (gem. § 25a BauGB)** *Textfestsetzung*

Einzelheiten, wie z. B. Regelungen zur Anzahl, zu Zeiträumen, zu den Pflanzqualitäten o. ä. werden zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt. *Sicherung durch Vertrag*

Grundlage für Pflanzbindungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. *Pflanzbindungen*

Im vorliegenden B-Plan geht es um den **Erhalt von Bäumen** innerhalb einer der ausgewiesenen Grünflächen. Diese werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2 der PlanZV zeichnerisch festgesetzt. *Baumerhalt*

Der B-Plan bindet die festgesetzten Pflanzmaßnahmen an die Anwendung heimischer Arten. Diese sind in der **Pflanzliste** ausgewiesen. Sie wird Bestandteil der Festsetzungen des B-Planes. Die Pflanzliste ist der Begründung als Anhang beigefügt. *Pflanzliste*

Im Plangebiet soll gesichert werden, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert oder genutzt, aber nicht aus dem Plangebiet abgeführt wird. Das wird durch folgende Festsetzung gesichert. *Versickerungspflicht*

- 8. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, vor Ort schadlos zu versickern. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)** *Textfestsetzung*

Rechtsgrundlagen sind § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB. *Rechtsgrundlagen*

Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt. Es handelt sich um eine Maßnahme auf Grund der planerischen Ziele der Gemeinde.

Das Versickern vor Ort führt neben den positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zur Anreicherung des Grundwassers, zu einer klimatischen Entlastung für die Siedlung, zu einer besseren Wasserversorgung der Pflanzen, ... und damit auf die Umwelt als Ganzes. Die Maßnahme dient damit der Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein Beitrag zum Wassersparen und damit ebenfalls eine Maßnahme zum Umweltschutz.

Gem. § 54 Abs. 4 BbgWG ist für das Übertragen der Niederschlagswasserbeseitigungspflicht der Gemeinde das Einvernehmen der zuständigen unteren Wasserbehörde erforderlich.

### 4.6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nicht alle Teilflächen des Baugebietes liegen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und sind damit voll erschlossen.

*Sicherung Erschließung*

Wenn die direkte Anbindung eines Baugrundstückes an eine öffentliche Straße fehlt, ist dessen Erschließung auch gesichert, wenn die Zufahrt zum öffentlichen Straßennetz z. B. durch eine Baulast oder Grunddienstbarkeit abgesichert ist.

Eine solche rechtliche Sicherung der Erschließung muss nicht schon mit der Aufstellung des B-Planes gegeben sein. Sie ist gem. §§ 30 bis 35 BauGB allerdings Voraussetzung für die Zulassung von Einzelvorhaben.

Die Erschließung, die private „Fremdgrundstücke“ betrifft, die nicht dem Erschließungsträger gehören, wird Baulasten oder Grunddienstbarkeiten abgesichert. Betroffen sind die Flurstücke 513 und 476/2 im Nordwesten des Plangebietes. Die entsprechenden Dienstbarkeiten auf der Teilfläche TF 4 sollen neben der verkehrlichen Erschließung auch der Verlegung von notwendigen Leitungen dienen.

*Fahr- und Leitungsrecht*

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen stehen nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung.

*Gehrecht*

Teilweise sollen sie aber dem nicht motorisierten Verkehr als wegemäßige Abkürzung zur Verfügung stehen. Diese werden mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt.

Im B-Plan werden entsprechend Flächen, die mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** bzw. nur mit einem **Gehrecht** zu belasten sind, mit dem **Planzeichen 15.5 der PlanZV** zeichnerisch festgesetzt.

*Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*

Die Breite der festgesetzten Fläche beträgt **4,5 m**.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen werden in einem B-Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

*Rechtsgrundlagen*

Für die Rechte sind jeweils die Begünstigten festzulegen. Im vorliegenden Fall soll das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der Teilfläche TF 4 zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 513 und 476/2 eingeräumt werden.

Innerhalb der Grünfläche im Südosten des Plangebietes besteht bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des bestehenden Autohauses auf dem Flurstück 640.

Das Gehrecht auf den privaten Verkehrsflächen wird hingegen für die Allgemeinheit eingeräumt.

Die entsprechenden Rechte auf der Teilfläche TF 4 werden durch die Buchstaben A, B und C gekennzeichnet und durch Text präzisiert.

#### **9. Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV festgesetzten und A gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den mit B und C gekennzeichneten Flächen werden ebenfalls textlich präzisiert.

#### **10. Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV festgesetzten und B gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 513 und 476/2 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

*Textfestsetzung*

Das mit C gekennzeichnete wird ebenfalls durch Text präzisiert.

**11. Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV festgesetzten und C gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Grundstücks des bestehenden Autohauses festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

*Textfestsetzung*

Maßgeblich ist die Ausweisung der Flurstücke im Vermessungsplan, der dem B-Plan zugrunde liegt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können in einem B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden.

Diese sind im vorliegenden Fall gegeben. Das Ausweisen einer Verkehrsfläche von der Planstraße A bis an die Flurstücke 513 und 476/2 ist nicht erforderlich. Das damit notwendigerweise verbundene Ausweisen einer Wendemöglichkeit würde den betroffenen Grundstückseigentümer in seiner Gestaltungsfreiheit einschränken.

Der Verzicht auf die Gehrechte auf der Planstraße C würde für Fußgänger und Radfahrer, die nach Süden zum Rad-Fußweg an der Straßenbahn müssen, unnötig längere Umwege bedeuten. Für den Eigentümer der Verkehrsfläche entstehen dagegen keine erkennbaren Nachteile.

Private Belange werden durch die gegebenen Rechte nicht beeinträchtigt. Entsprechend sind keine Entschädigungsansprüche an die plangebende Gemeinde zu erwarten.

Die Herstellungs- und die sonstigen Pflichten werden durch Vertrag geregelt.

## 4.6.1 Standorte für erforderliche Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können in einem B-Plan die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, festgesetzt werden.

*Standorte Nebenanlagen*

Das trifft im vorliegenden Fall auf die Spielflächen zu, die auf Grund der Bauordnung (BbgBO) unter Beachtung der Spielplatzsatzung für Wohnungen erforderlich sind.

Im B-Plan sind bereits Spielplatzflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Diese sind aber nicht ausreichend, um die Anforderungen der Spielplatzsatzung zu erfüllen.

*Spielplatz*

Nördlich der Planstraße A kann der Flächenbedarf für alle Altersgruppen in den beiden festgesetzten Grünflächen erfüllt werden. Südlich sind dagegen zusätzlich Flächen für die Altersgruppe 0-5 Jahre auszuweisen, weil für diese Gruppe die Wege nicht länger als 100 m sein sollen und das Überqueren von Straßen vermieden werden soll.

Da die Teilflächen TF 14 und TF 16, die gegenwärtig als Autohaus genutzt sind, ggfls. erst zu einem späteren Zeitpunkt umgenutzt werden, werden insgesamt drei Bereiche definiert, in denen die erforderlichen Spielplatzflächen realisiert werden sollen.

Je ausgewiesener Fläche sind ca. 225 m<sup>2</sup> (netto) für die Spielfläche plus 225 m<sup>2</sup> zugeordnete Grünfläche nachzuweisen.

Südlich der Planstraße A werden die drei Standorte als Fläche für einen Spielplatz ausgewiesen.

*Standortausweisung*

## 4.7 Örtliche Bauvorschriften

Die plangebende Gemeinde kann so genannte „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen, soweit dies u. a. zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist und auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO in den B-Plan übernehmen. Die Regelungsinhalte, die in einen B-Plan übernommen werden können, sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO vorgegeben.

*Rechtsgrundlage*

Der § 87 Abs. 1 BbgBO ist u. a. auch Grundlage für

- besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen und das Verbot von Schottergärten.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sollen aus gestalterischen Gründen grundsätzlich begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Im Interesse der Umwelt sind im gesamten Baugebiet so genannte „Schottergärten“ unzulässig.

*Ausschluss Schottergärten*



**12. Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO sind im Geltungsbereich unzulässig. Innerhalb des Plangebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)**

*Textfestsetzung*

Schottergärten bieten kaum Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Ausschluss soll auch dem Klimaschutz dienen. Niederschlagswasser soll besser versickern können. Die Aufheizung der Flächen im Sommer wird durch das Anlegen von begrünten Flächen reduziert.

Sofern die nach § 87 Abs. 1 und 2 BbgBO erlassenen Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift des § 85 BbgBO verweist, können bei einer entsprechenden Ordnungswidrigkeit Bußgelder erhoben werden.

*Verstoß gegen örtliche Bauvorschriften*

**13. Verstöße gegen die als „Örtliche Bauvorschrift“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan übernommene Festsetzung werden gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 500 000 € geahndet. (§ 85 Abs. 3 BbgBO)**

*Textfestsetzung*

Aus Sicht der plangebenden Gemeinde ist die festgesetzte Höhe der Geldbuße unter Beachtung der Auswirkungen der Bestimmung angemessen.

*Ahndung durch Geldbuße*

Die „Untere Bauaufsichtsbehörde“ ist für den Vollzug der örtlichen Bauvorschriften die zuständige „Verwaltungsbehörde“ im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten.

## 5 Sonstige Planinhalte

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan aufgenommen,

*nachrichtliche Übernahmen*

- die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden,
- die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung am Aufstellungsverfahren beteiligten Fachverwaltungen sind verpflichtet, über bebauungsplanrelevante Festsetzungen nach anderen Fachgesetzen bzw. zum Denkmalschutz Auskunft zu geben und die für die nachrichtliche Übernahme erforderlichen Unterlagen in aussagefähiger Form zur Verfügung zu stellen.

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende nachrichtliche Übernahmen erforderlich. Einzelheiten zu den jeweiligen Belangen sind im Punkt 2.1 „Bindende Vorgaben“ bzw. im Umweltbericht erläutert.

Die im Geltungsbereich und dem maßgeblichen Umfeld ausgewiesenen **Baudenkmale** werden im B-Plan als solche nachrichtlich zeichnerisch übernommen.

*Baudenkmale*

Das betrifft die folgenden Objekte

- zwei Flachbodenspeicher mit Gleisanlagen (ehem. Heeresverpflegungsamt Cottbus (09100696), Sachsendorfer Straße 46, 47.

Im Geltungsbereich wird die bestehende **planfestgestellte Straßenbahntrasse** mit einer **Haltestelle** nachrichtlich übernommen.

*Anlagen der Straßenbahn*

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Vorhabenplanung ggfls. kommunale Satzungen, die die gesamte Stadt betreffen, wie

*Kommunale Satzungen*

- Stellplatzsatzung (StS),
- Stellplatzablösesatzung (StAS),
- Kinderspielplatzsatzung (Spielplatzsatzung),
- Ablösesatzung für private Kinderspielplätze (Spielplatzablösesatzung),
- Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS)

zu beachten sind. Es ist nicht auszuschließen, dass für die Bauplanung zum gegebenen Zeitpunkt weitere zu beachten sind.

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf spezifische Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin, die die bauliche Nutzung beeinflussen können. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

*Kennzeichnungen*

Im B-Plan wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Plangebiet Flächen mit erhebliche Bodenbelastungen vorhanden sein können.

*Bodenbelastungen*

Dabei handelt es sich um das ehemalige WGT-Grundstück „Garnison Cottbus, Standort Nr. 8“ (Reg.-Nr. 0102521300).

Bekannte Schwerpunkte des Altlastenverdacht, wie z. B. eine Tankstelle, das Tanklager, das Fasslager, Garagen und Werkstätten, wurden in den neunziger Jahren ordnungsgemäß und nachweislich rückgebaut. Einzelne Fundamente und Auffüllungen können sich allerdings noch auf dem Grundstück befinden.

Eine konkrete Abgrenzung der betroffenen Flächen ist gegenwärtig (noch) nicht möglich.

Auf die Altlastensituation wird (zunächst) durch Text aufmerksam gemacht.

**Die Fläche des MU-Gebietes ist gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG im Altlastenkataster der Stadt Cottbus / Chóseebuz als „Altlastenverdachtsfläche“ (Reg.-Nr. 0102521300) ausgewiesen.**

**Kennzeichnung  
Bodenbelastungen**

Der Nachforschungspflicht für die plangebenden Gemeinde wird mit der Durchführung einer „orientierende Untersuchung“ (OU) (§ 10 Abs. 3 BBodschV) entsprochen. Diese dient dazu, den Altlastenverdacht auf dem Standort hinreichend zu bestätigen oder auszuschließen. Auf dieser Basis kann das weitere Vorgehen abgeleitet werden und mit Bezug auf die geplante Nutzung soweit erforderlich eine Gefährdungsabschätzung erfolgen.

**Nachforschungspflicht**

Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf weitere wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

**Hinweise / Vermerke**

Gemäß Landschaftsplan Stadt Cottbus /Chóseebuz (Stand 12/2016) sind nach § 30 BNatSchG u. § 18 BbgNatSchAG potentiell gesetzlich geschützte Biotope im B-Plangebiet vorhanden.

**Hinweis  
Geschützte Biotope**

Um im Rahmen der Realisierung der bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand Maßnahmen zum Schutz von relevanten Arten erforderlich. Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung (wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä.) auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

**Zugriffsverbote BNatSchG**

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um klarzustellen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung Handlungsbedarf besteht.

**Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.**

**Hinweis  
Artenschutz**

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.

**Bauzeitenregelung**

Zusätzlich kann über die gesamte Realisierungszeit eines Vorhabens eine so genannte „ökologische Baubetreuung“ sinnvoll oder erforderlich sein. Diese umfasst u. U. auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

**Ökologische  
Baubetreuung**

Die Aufzählung ist nicht abschließend. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind weitere Maßnahmen möglich.

Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -realisierung zu führen.

## 6 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen

### 6.1 Entwicklung aus dem FNP

Der hier gegenständliche Bebauungsplan (B-Plan) mit der geplanten Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ (MU-Gebiet) kann nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden.

**keine Entwicklung aus  
dem FNP möglich**

Der § 8 Abs. 3 BauGB ermöglicht es der plangebenden Gemeinde, gleichzeitig mit der Aufstellung eines B-Planes den FNP in einem Parallelverfahren zu ändern oder zu ergänzen.

**Parallelverfahren**

Die Stadt hat am 24.04.2024 mit dem Beschluss zur Aufstellung des B-Planes auch den Beschluss zur Änderung des FNP gefasst.

## 6.2 Verfahrenswahl

Neben dem Regelverfahren zur Aufstellung eines B-Planes gibt es unter bestimmten Voraussetzungen Möglichkeiten der Verfahrenserleichterung.

*Verfahrenswahl*

Der B-Plan wird im Regelverfahren aufgestellt.

*Regelverfahren*

Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist, trotz der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt, nicht möglich. Es ist unter Beachtung der Größe des Geltungsbereiches sowie der Planungsziele nicht sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche insgesamt geringer als 20 000 m<sup>2</sup> sein wird.

## 6.3 Beachtung bindene Vorgaben

### 6.3.1 Raumordnung / Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind für die planende Gemeinde bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die landesplanerischen Grundsätze sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

*Ziele der Raumordnung*

Aussagen zu den zu beachtenden Zielen finden sich unter der Überschrift „Bindende Vorgaben“ oben unter Punkt 2.1 in der Begründung.

Das Ziel Z 2.14 LEP HR ist wie folgt formuliert:

*Z 2.14 LEP HR  
(Agglomerationsverbot)*

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereich ist entgegenzuwirken.

Die Ansammlung bzw. Konzentration einer Mehrzahl von Einzelhandelsbetrieben mit jeweils bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, also eine so genannte „Agglomeration“, ist im Plangebiet aufgrund der Festsetzungen zur „allgemeinen“ Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Sortiment nur auf einem begrenzten Teil des MU-Gebietes ausgeschlossen.

Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb dieser Flächen schränken die Größe von Einzelhandelsbetrieben zusätzlich ein.

Die Tatsache, dass auf den übrigen Flächen entsprechende Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme zulässig sind, sichert, dass dort keine Agglomerationen entstehen können.

Einzelheiten dazu siehe Punkt „Art der Nutzung“.

### 6.3.1 Umweltbelange

Die Umweltbelange, die das konkrete Planvorhaben betreffen und die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können, sind im Punkt 2.1 oben zusammengefasst.

*Beachtung bindende  
Umweltbelange*

Die ausführliche Auseinandersetzung erfolgt im Umweltbericht.

Die Baudenkmale sind als solche im B-Plan ausgewiesen. Beeinträchtigungen der Denkmalbelange sind nicht zu erwarten.

*Denkmalbelange*

Sofern die im Landschaftsplan ausgewiesenen geschützten Biotope noch bestehen, werden diese im weiteren verfahren berücksichtigt.

*Geschützte Biotope*

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes hat der Plangeber vorausschauend auch zu prüfen, ob die Regelungen auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse treffen können.

*Besonderer Artenschutz  
Grundlagen*

Ein B-Plan, der

- mit den europäischen Schutzgebieten in Konflikt steht oder
- der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann,

ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auf Dauer nicht vollziehbar da ihm rechtliche Gründe entgegenstehen würden. Der B-Plan wäre damit bauleitplanerisch nicht „erforderlich“ und damit unzulässig.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.

*Prüfung  
Verbotstatbestände*

Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch unter Beachtung des § 44 Abs. 5 BNatSchG möglich ist.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Unterhalb dieser „Verbotsschwelle“ für die Bauleitplanung ist der Artenschutz Bestandteil der Abwägung.

Die notwendige Prüfung ist im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammengefasst. Es ist klar erkennbar, dass die Umsetzung der Planung nicht am Artenschutz scheitern muss. Berücksichtigt sind der ermittelte Bestand an relevanten Arten sowie zukünftige Entwicklungen.

*Keine unüberwindbaren  
artenschutzrechtlichen  
Konflikte*

Die bindenden Vorgaben, die die Umwelt betreffen, stehen der Planumsetzung nicht entgegen.

*Fazit  
Bindungen Umweltrecht*

## 6.3.2 Sonstige Bindungen

Sonstige bindende Vorgaben, die zu beachten wären, sind nicht bekannt.

*Sonstige Bindungen*

## 6.4 Weitere Belange

### 6.4.1 Grundsätze der Raumordnung

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den geltenden Rechtsgrundlagen von der plangebenden Gemeinde eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

*Grundsätze der  
Raumordnung*

Für den gegenständlichen B-Plan sind die relevanten Grundsätze im Punkt 2.2.1 zusammengefasst. Nachfolgend werden die Abwägungsüberlegungen zu diesen Grundsätzen dargelegt.

Soweit die maßgeblichen Grundsätze umweltrelevante Belange betreffen, sind diese im Umweltbericht abgehandelt.

Der Grundsatz ist wie folgt formuliert:

*G 3.2 LEP HR*

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

Der B-Plan sichert die verbrauchernahe Versorgung insbesondere mit Waren des täglichen Bedarfs. Im Gebiet sind entsprechende Einzelhandelseinrichtungen zulässig.

Der Grundsatz ist wie folgt formuliert:

*G 5.1 LEP HR*

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu- geordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der B-Plan mobilisiert eine weitgehend ungenutzte Fläche innerhalb der Siedlungsstruktur der Stadt (Maßnahme der Innenentwicklung). Die vorhandene Infrastruktur kann zumindest teilweise genutzt werden.

Die Möglichkeiten, die klimabedingte Erwärmung zu reduzieren, werden soweit genutzt.

Mit der Ausweisung eines MU-Gebietes wird die gem. Grundsatz angestrebte Mischung gesichert.

Der Grundsatz ist wie folgt formuliert:

*G 5.10 LEP HR*

(1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

(2) Abs. 2 ist im vorliegenden Fall nicht relevant.



Der B-Plan ermöglicht die Nachnutzung einer Konversionsfläche.

Der Grundsatz ist wie folgt formuliert.

*G 8.1 LEP HR*

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Mit der Mobilisierung der Fläche innerhalb der Stadtstruktur und im Nahbereich öffentlicher Verkehrsmittel wird dem Grundsatz entsprochen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird unterstützt.

Der Grundsatz ist wie folgt formuliert.

*G 8.3 LEP HR*

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Satz 2 dieses Grundsatzes ist hier nicht relevant.

Die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen sind berücksichtigt.

## **6.4.2 Planungsleitsätze**

Die Planungsleitsätze gem. § 1a BauGB, die im Wesentlichen Gegenstand der Umweltprüfung sind und die auch der Umsetzung der Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB dienen, sind berücksichtigt.

*Planungsleitsätze*

Die Grundsätze sind teilweise bereits bei der Standortwahl sowie der Festlegung der Planungsziele durch die Stadt berücksichtigt worden.

Den Grundsätzen bzw. den Planungsleitsätzen wird im Rahmen der Abwägung kein Vorrang gegenüber anderen Belangen eingeräumt. Sie sind im Rahmen der Abwägung durch die plangebende Gemeinde zu berücksichtigen.

Der B-Plan sichert mit seinen Festsetzungen, soweit das unter Beachtung des § 9 Abs. 1 BauGB möglich ist,

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung,
- eine sozial gerechte dem Allgemeinwohl dienende Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- eine menschenwürdige Umwelt und den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Er fördert den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung.

Er leistet einen Beitrag zum Erhalt und zur Entwicklung der städtebaulichen Gestalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes. und

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung.

Grundsätze, die unter Beachtung des „Gebotes der planerischen Zurückhaltung“ und im Interesse der Flexibilität der Planung nicht durch Festsetzungen umgesetzt werden, wie z. B die treibhausgasneutrale Wärme- und Energieversorgung der Gebäuden zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes, werden durch Vertrag geregelt.

Die „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist Kern der Umsetzung der Planungsleitsätze.

*Bodenschutzklausel*

Sie ist bei den Festsetzungen zum Maß der Nutzung berücksichtigt. Der B-Plan lässt im MU-Gebiet keine Überschreitungen der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu. Er sichert so einen angemessenen Grünflächenanteil. Gleichzeitig fördert er dadurch, dass die erheblich vorbelasteten Flächen im Gebiet intensiv genutzt werden können, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

*Umwidmungssperrklausel*

Im vorliegenden Fall hatte sich auf Grund der jahrelangen Nichtnutzung der Flächen im Geltungsbereich teilweise Wald entwickelt. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht betroffen. Die bestehende Wohnnutzung wird erhalten.

Die Wiedernutzung der Konversionsfläche setzt voraus, dass der entstandene Wald beseitigt wird. Die Inanspruchnahme wird kompensiert.

### 6.4.3 Umweltprüfung

Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP). Im vorliegenden Verfahren ist solche Prüfung erforderlich.

*Umweltprüfung*

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht.

*Verhältnis Naturschutz zu Bauplanungsrecht*

Das BauGB ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB Grundlage für diese Prüfung. In der UP erfolgt die Bündelung aller vorgeschriebenen umweltbezogenen Prüfverfahren. Das BauGB „ersetzt“ in diesem Sinn gem. § 1a Abs. 3 BauGB die einschlägigen Regelungen des UVP-Gesetzes.

Die erforderliche Prüftiefe ist von den Umständen des Einzelfalls (z. B. der Planungsebene und dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes) abhängig.

Umfang und Tiefe der UP sind für den vorliegenden Bauleitplan durch die plangebende Gemeinde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt worden.

Beim § 1a Abs. 3 BauGB geht es um die Berücksichtigung der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung im B-Plan; also um Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet wurden.

*Abarbeitung Eingriffsregelung*

Die Umweltprüfung ist in die bauleitplanerische Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.

*Gegenstand der Abwägung*

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Auch das Umweltkonzept unterliegt also der gemeindlichen Abwägung. Für die Ergebnisse der UP besteht im Rahmen der Abwägung kein Vorrang vor den anderen Belangen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung erstellten Fachbeiträge oder Gutachten sind im Umweltbericht aufgeführt. Beachtet sind auch die vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt.

Gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bauleitplanes der Begründung ein Umweltbericht (UB) beizufügen. Nur bei Verfahren, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist, ist auch kein Umweltbericht zu erstellen.

*Umweltbericht*

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung nach dem vorgegebenen Schema zusammen. Im UB sind alle wesentlichen Punkte gem. Anlage 1 BauGB abzuarbeiten, sonst droht die Unwirksamkeit des B-Planes gem. § 214 Abs. 1 BauGB.

Für die Umweltbelange kann folgendes Fazit gezogen werden.

*Fazit Umwelt*

Es verbleiben bei der Umsetzung der Planung in der Gesamtsicht keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter.

### 6.4.4 Sonstige Auswirkungen

Der Bauleitplan wirkt sich auf die maßgeblichen Satzungen, Planungen und Konzepte (siehe Punkte 2.2.2 und 2.2.3) aus.

*Berücksichtigung Planungen / Satzungen*

Die erforderlichen Stellplätze können im Plangebiet nachgewiesen werden. Spezielle Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Spielplatzsatzung der Stadt ist beachtet. Die notwendigen Flächen sind im B-Plan zentral ausgewiesen.

Die Regelungen der Baumschutzsatzung sind durch den B-Plan nicht unmittelbar betroffen. Die Satzung gilt zukünftig gem. § 2 Abs. 1 CBSchS auch für den Geltungsbereich des B-Planes.

Einzelheiten zur Erfüllung der Vorgaben werden im städtebaulichen Vertrag geregelt und sind Gegenstand des Bauantrages.

Bestehende Darstellungen des Landschaftsplanes, die den Geltungsbereich betreffen, sind im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt (siehe Umweltbericht).

Die allgemeinen Anforderungen an und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. *Bevölkerung*

Mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 2 u. 3 BauGB sonstigen auf die Bevölkerung zielenden Belangen bestehen keine Konflikte. Der B-Plan fördert das Wohnen und ermöglicht weitere Nutzungen. Auf spezielle Einzelheiten (wie die Bevölkerungsstruktur u. s .w.) kann er allerdings nicht eingehen.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern sind berücksichtigt. Im Plangebiet sind auch Wohnungen zulässig.

Das Planvorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung ist ein Beitrag zur Fortentwicklung des Ortsteils südlich der Bahntrasse. *Ortsteilentwicklung*

Die Belange des Denkmalschutzes sind beachtet. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das Beseitigen der Brache aufgewertet. *Baukultur*

Von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellte Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge können im Geltungsbereich umgesetzt werden. *Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge*

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist gewährleistet. Der Einzelhandel mit den entsprechenden Sortimenten kann sich in einem angemessenen Umfang ohne Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche ansiedeln. *Wirtschaft*

Die Belange der Wirtschaft sind berücksichtigt. Im Gebiet sind Ansiedlungen von Unternehmen möglich. Das Planvorhaben ermöglicht auch die Schaffung von wohnnahen Arbeitsplätzen.

Die Land- und die Forstwirtschaft sowie der Bergbau sind nicht betroffen.

Die ursprünglich als Wald eingestuften Flächen im Geltungsbereich werden in Anspruch genommen. Für diese erfolgt ein Ersatz auf externen Flächen.

Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus werden nicht berührt. Die Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, sind gewährleistet. *Technische Infrastruktur Verkehr*

Die Standortwahl ist ein wesentlicher Beitrag zur Verkehrsvermeidung und -verringern. *Verkehr*

Der Personen- und Güterverkehr im Plangebiet ist gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf das weitere Umfeld sind nicht zu befürchten.

Die Mobilität der Bevölkerung ist auf Grund der Lage des Gebietes innerhalb der Siedlungsfläche, der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Ausweisung von Wegen für den nicht motorisierten Verkehr gegeben.

Die Versorgung mit Grün- und Freiflächen im Plangebiet ist unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleistet. *Grün- und Freiflächen*

Die Interessen  
 – der Verteidigung und des Zivilschutzes,  
 – des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,  
*Sonstige öffentliche Belange*

sind nicht betroffen. Das betrifft auch auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden zu.

Zusätzlich zu den in § 1 BauGB aufgeführten öffentlichen Belangen, sind weitere, die zu berücksichtigen wären, nicht vorhanden.

Nachbargemeinden sind durch die Planung nicht betroffen.

Da bisher für den Geltungsbereich kein B-Plan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutz nach § 39 BauGB nicht zu erwarten.

Entschädigungsansprüche bei öffentlicher Zwecksetzung von Flächen nach §§ 40 und 41 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden weder Flächen für Gemeinwohlzwecke enteignet, noch für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beansprucht, noch sind Wertminderungen von Grundstücken durch die Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu befürchten.

Das betrifft auch grünordnerische Maßnahmen. Die Grundstücksnutzung wird durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht eingeschränkt.

Da keine Enteignungen notwendig werden, sind auch hier keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde zu erkennen.

Es ist nicht erkennbar, dass die rechtlichen Interessen der benachbarten Grundstücke betroffen sind.

### **6.4.5 Planumsetzung und -verwirklichung**

Die technische Umsetzung aller Maßnahmen (innere und äußere Erschließung, Bebauung, Grünordnungsmaßnahmen, ...) erfolgt in Regie des Vorhabenträgers.

Er schaltet die zuständigen Versorgungsbetriebe ein. Die entsprechenden Erschließungskonzepte und die Realisierungsplanung werden mit der Gemeinde abgestimmt.

Eigene Maßnahmen der Gemeinde oder Folgemaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit Auswirkungen auf die Gemeinde werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, um die Vorbereitung der Erschließungs- und naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Ausarbeitung der notwendigen Fachplanungen rechtlich abzusichern.