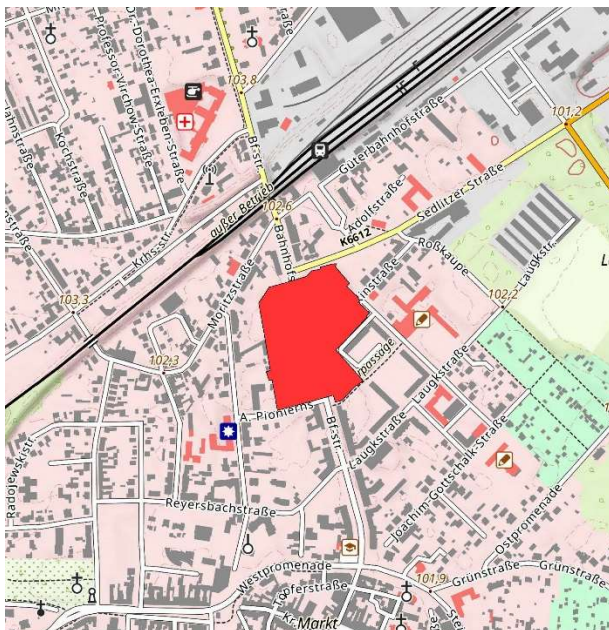




Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 54

„Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2025

Vorentwurf Mai 2026

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Senftenberg/Zly Komorow Markt 1 01968 Senftenberg
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Nr. 54 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung / Änderung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Vorentwurf Mai 2026
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
<i>Vorhabenplanung</i>	Architekt Christian Brückner Kreuzstraße 6 01968 Senftenberg Immobilienverwaltung Christoph Geiger Zielstattstraße 12 81379 München
<i>Plangrundlage</i>	Dipl. Ing. Dieter Rosnau Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI) August-Bebel-Straße 16 03130 Spremberg
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	Oberspreewald-Lausitz
<i>Gemeinde</i>	Stadt Senftenberg
<i>Gemarkung</i>	Senftenberg
<i>Flur</i>	15 & 16
<i>Flurstücke</i>	125/1, 126/1, 127/1, 128/1, 130/2, 131/1, 132/2, 142/1, 145/3, 146/3, 148/3, 149/3, 151/2, 152/2, 153/3, 155/6, 165/3 (teilw.), 331, 346, 441, 443, 449, 465 & 104/6, 104/7, 106/1, 106/3, 107, 108, 109, 124, 126, 162, 172, 173, 174, 175 (teilw.), 176, 177 (teilw.)
<i>Größe Geltungsbereich</i>	3,49 ha

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	6
1.3 Kartengrundlagen	7
1.4 Planungsgegenstand	7
1.4.1 Anlass / Ziel und Zweck	7
1.4.2 Aufgabe	8
2 Planerische Grundlagen	10
2.1 Landes- und Regionalplanung	10
2.1.1 Ziele	10
2.1.2 Grundsätze	11
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	11
2.2.1 Umweltrecht	12
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	12
2.3 Formelle Planungen	12
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	15
3 Städtebauliche Randbedingungen	16
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	16
3.2 Umweltbedingungen	17
3.3 Erschließung	17
3.3.1 Verkehr	17
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	17
3.4 Nutzung	18
3.4.1 Art der Nutzung	18
3.4.2 Maß der Nutzung	18
3.5 Sonstige Randbedingungen	19
4 Planungskonzept	20
4.1 Nutzung	20
4.2 Erschließung	24
4.3 Umweltkonzept	25
4.4 Ortsbild	26
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	28
5.1 Geltungsbereich	29
5.2 Flächennutzung	29
5.3 Verkehrsflächen	30
5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche	30
5.3.2 Straßenbegrenzungslinie	30
5.3.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	30
5.4 Art der baulichen Nutzung	31
5.4.1 Vorbemerkung	31
5.4.2 Sonstiges Sondergebiet (SO ...)	31
5.4.3 Urbanes Gebiet (MU)	38
5.4.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)	43
5.4.5 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	44
5.5 Maß der baulichen Nutzung	46
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	46
5.5.2 Höhenfestsetzungen	48
5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO	52
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	53
5.6.1 Baulinien	53
5.6.2 Baugrenze	54
5.6.3 Beachtung Abstandsflächenforderungen	54
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	55
5.7.1 Bauweise	55

5.7.2 Flächen für Stellplätze, Garagen	57
5.7.3 Versorgungsflächen	59
5.7.4 Grünordnerische Festsetzungen	59
5.7.5 Abweichung von der Tiefe der Abstandsflächen	61
5.7.6 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	62
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	63
5.9 Sonstige Planinhalte	67
5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	67
5.9.2 Vermerke / Hinweise	67
6 Auswirkungen	69
6.1 Entwicklung aus dem FNP	69
6.2 Qualifizierter Bebauungsplan	69
7 Umweltbericht	70
8 Anhang	71
8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	71
8.2 Bilanzen	73
8.2.1 Flächenbilanz	75
8.2.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung	76
8.3 Rechtsgrundlagen	77

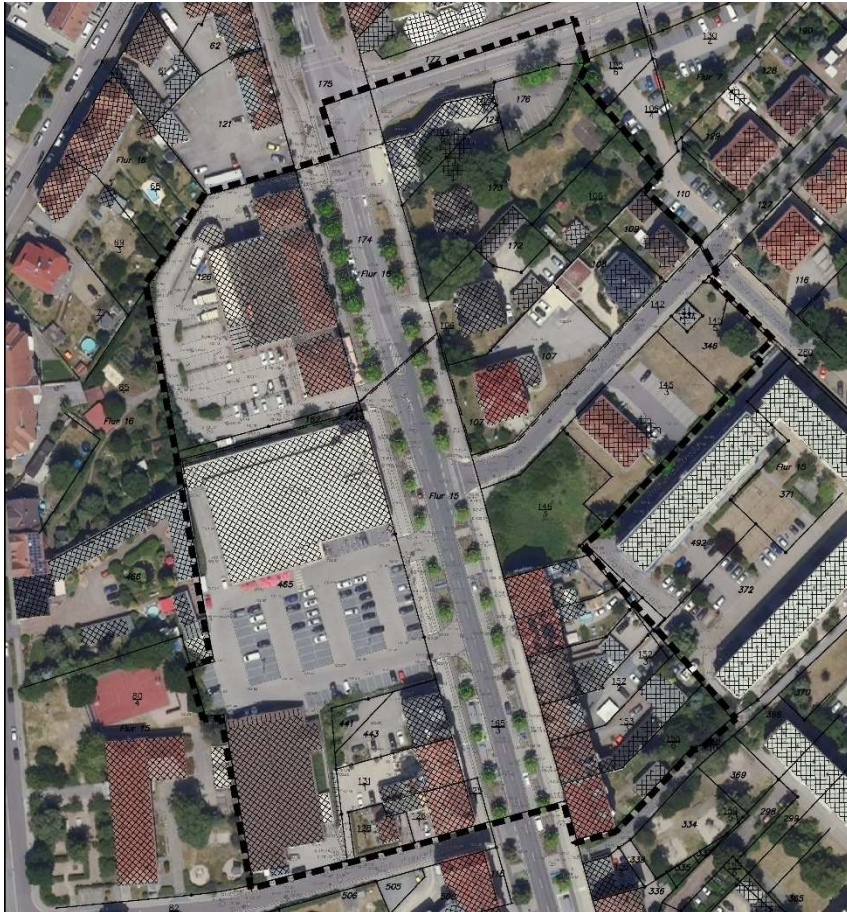
1 Einführung

1.1 Verfahren

- | | | |
|----|--|---|
| 1 | Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. | <i>Planvorhaben</i> |
| 2 | Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 19.09.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. | <i>Aufstellungsbeschluss</i> |
| 3 | Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.10.2017 im „Amtsblatt für die Stadt Senftenberg“ ortsüblich bekanntgemacht worden. | <i>Bekanntmachung</i> |
| 4 | Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines B-Planes. | <i>Erstaufstellung</i> |
| 5 | Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. | <i>Regelverfahren</i> |
| 6 | Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). | <i>Rechtsgrundlagen</i>
– <i>BauGB</i> |
| 7 | Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar. | – <i>BauNVO</i> |
| 8 | Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf). | |
| 9 | Eine Übersicht über die für das Planvorhaben maßgeblichen Rechtsgrundlagen wird am Ende des Verfahrens als Anhang der Begründung beigelegt. Beachtet sind ggfls. jeweils geltende Überleitungsvorschriften. | |
| 10 | Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. | <i>Verfahren</i> |
| 11 | Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Vorentwurf“. | <i>Verfahrensstand</i>
<i>aktuell</i> |
- Der Vorentwurf kann „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein. Er setzt sich aber mit allen bekannten wesentlichen Belangen auseinander.

1.2 Plangebiet

12



Plangebiet

Geltungsbereich auf
Luftbild

Geobasisdaten: © GeoBasis-
DE/LGB 2025

13



Geltungsbereich auf
Vermessung

- 14 Das Plangebiet liegt in den Fluren 15 & 16 der Gemarkung Senftenberg im Zentrum der Stadt Senftenberg, nördlich der historischen Innenstadt innerhalb des Siedlungszusammenhangs.
- 15 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. *planungsrechtliche Beurteilung*
- 16 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,49 ha. *Flächengröße*

1.3 Kartengrundlagen

- 17 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. *Plangrundlage*
- 18 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
- 19 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt. *Stand der Vermessung*
- 20 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Februar 2024. Die örtliche Aufnahme erfolgte ebenfalls im Februar 2024. Der Lageplan wurde am 29.02.2024 angefertigt bzw. übergeben.
- 21 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*
- 22 Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*
- 23 Für die Planung werden ergänzend aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) herangezogen. *Sonstige*

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass / Ziel und Zweck

1.4.1.1 Anlass

- 24 Die Eigentümergesellschaft eines ortsansässigen Lebensmittelmarktes will in den nächsten Jahren seinen bestehenden Unternehmensstandort modernisieren und erweitern.
- 25 Der Vorhabenträger hat dazu ein nachhaltiges Entwicklungskonzept für die Standortentwicklung ausgearbeitet.
- 26 Er ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das geplante Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen.

1.4.1.2 Ziel und Zweck

- 27 Die fortschreitende Konzentration im Einzelhandel, das auf Grund von Kundenwünschen erforderliche und in den letzten Jahren gestiegene und vielfältigere Warenangebot, eine moderne Ausstattung der Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigere Gänge zum Befahren mit Einkaufswagen und zum Einräumen sowie die Präsentation der Waren, die Vorhaltung von Packtischen sowie Behältern zum gesetzlich vorgeschriebenen Sammeln der Verpackungen erfordern heute aus Sicht des Lebensmitteleinzelhandels eine wesentlich größere Verkaufsfläche. *Ziele und Zwecke*

Vergrößerung der Verkaufsfläche gegenüber dem aktuellen Zustand ist wegen den Anforderungen an

- geräumigere Gänge
- eine größere Artikelvielfalt innerhalb einer Warengruppe
- eine bessere Versorgungsqualität

erforderlich.

Das Vergrößern der Verkaufsflächen erfolgt unter diesen Bedingungen im Wesentlichen unter der Beibehaltung der bestehenden Sortimente.

28 Neben dieser Neuordnung des Standortes und die Einleitung einer Zukunftsfähigkeit für diesen, soll die bestehende Agglomeration um ein zusätzliches Angebot im Bereich der Drogeriewaren ergänzt werden. Dabei geht es um den kompletten Neubau eines Fachmarktes im Drogeriebereich.

29 Um den Standort bzw. besser dessen Ausgestaltung dabei auf die Lage im Stadtkontext zuzuschneiden ist es notwendig, nicht nur die oben genannten Einzelhandelsnutzungen alleine umzusetzen. Der Handel steht in einer urbanen Lage, wie sie hier vorliegt in einem engen Zusammenhang mit ergänzenden (Dienstleistungs-) Nutzungen und vor allem dem Wohnen.

Daher wird eine Nutzungsmischung und Dicht im Plangebiet angestrebt, die dem Standort entspricht und insgesamt nicht alleine die Neuordnung des Einzelhandelsangebots angegangen.

30 Um die mit dieser Nutzungsmischung verbundenen Auswirkungen und das gesamte Stadtbild in diesem Abschnitt der „Bahnhofstraße“ gestalten und auf einander abstimmen zu können und auch die unbebauten Flächen im unmittelbaren Umfeld in die Planungen mit einzubeziehen, sind auch die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der „Bahnhofstraße“ in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

31 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt:

- der Erhalt und die Sicherung des bestehenden Marktstandortes
- die Erweiterung des Gebäudes zur Anpassung an aktuelle Anforderungen

Projektspezifische Ziele

32 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich weitere Belange, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind.

Minimierung nachteilige Umweltwirkungen

33 Ferner sind bei der Planung ggf. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen.

Bindungen berücksichtigen

34 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

geordnete städtebauliche Entwicklung

35 Eine Bauleitplanung soll die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe.

städtebauliche Gründe

Konkret ergeben sich diese aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB sowie aus den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.

36 Die eingangs dargelegten, projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Anforderungen.

öffentliches Interesse

37 Das öffentliche Interesse an der Planaufstellung steht nicht grundsätzlich im Widerspruch zum Anlass der Planung: Eine Gemeinde darf auch die Initiative durch Private zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen.

Sie ist ebenso dazu legitimiert, dabei hinreichend gewichtige private Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet zu berücksichtigen.

Denn es liegt auf der Hand, dass häufig erst der Wunsch oder die Bereitschaft von Grundstückseigentümern, ihre Flächen einer Bebauung zuzuführen, das Bedürfnis nach einer Bauleitplanung auslöst.

38 Somit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl steht und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.

Das Bauplanungsrecht misst zunächst keinem der bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu beachtenden Belange eine höhere Bedeutung zu, als den anderen.

Allerdings hat der Gesetzgeber bestimmten Interessen (i. d. R. auf Grundlage verschiedener Normvorschriften) bereits ein hohes Gewicht gegenüber den übrigen öffentlichen Interessen beigemessen.

Das Planverfahren soll einen sachgerechten Umgang damit gewährleisten.

1.4.2 Aufgabe

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

40 Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil das Grundstück zwar im Innenbereich liegt, aber das Vorhaben sich nicht in die maßgebliche Umgebung einfügt und der Standort zukünftig eine (teilweise) neue Struktur bzw. eine neue Nutzung erhalten soll.

Fehlendes Planungsrecht



- 41 Die geplanten Vorhaben sollen zeitnah realisiert werden.
- 42 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
- 43 Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden. *Erforderlichkeit*
- 44 Mit dem Plan sollen die angedachten Ziele insoweit verwirklicht werden als dass die Zweckdienlichkeit eindeutig gegeben ist und andere, den Zielen widerstrebende Möglichkeiten nicht verwirklicht werden können.
- 45 Überplant wird der gesamte Bereich der bestehenden Einzelhandelsagglomeration auf der Westseite der „Bahnhofstraße“ zwischen der Straße „Am Pionierhaus und dem Knotenpunkt „Bahnhofstraße“ / „Sedlitzer Straße“. Zudem mit einbezogen werden die südlich angrenzenden Wohngrundstücke auf der Nordostseite der Straße „Am Pionierhaus“ sowie die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Bahnhofstraße“ zwischen „Theaterpassage“ und „Sedlitzer Straße“ sowie entlang der „Puschkinstraße“.
- 46 Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen werden, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern, so flexibel wie möglich gehalten.
- 47 Damit wird – dem grundsätzlichen ‚Ewigkeitsprinzip‘ eines B-Plans gerade auch in Hinblick auf künftige, nicht absehbare Entwicklungen – entsprochen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 48 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*
Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
 - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 49 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
- 50 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.
Die aktuellen rechtswirksamen regionalplanerischen Grundlagen sind
- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ veröffentlicht am 26.08.1998;
 - Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021
- Z. Zt. im Verfahren befindliche regionalplanerische Grundlagen sind
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“, gebilligt am 14.09.2023;
 - Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014.
- 51 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belange abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

2.1.1 Ziele

- 52 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Raumordnung*
- 53 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolenraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolenraum (WMR)*
- 54 Es ist gem. Ziel Z 3.6 LEP HR einem Mittelzentrum in Funktionsteilung (mit Stadt Großräschen) zugehörig. *Mittelzentrum*
- 55 Das Plangebiet liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“. *Gestaltungsraum Siedlung*
- 56 Es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes. *Freiraumverbund*
- 57 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*
Es ist allerdings eine Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen.
- 58 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages vor. *Zielmitteilung GL*
Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt:
- 59 Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte
- » Für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen geeignete Standorte festzulegen.
- 60 Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren
- » Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).
- 61 Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte
- » (1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

- » (2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig.
- » (3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller- Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.

62 Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

- » (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- » (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

63 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt.

Zielmitteilung Regionalplanung

64 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den raumordnerischen Zielen sind im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

2.1.2 Grundsätze

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

65 Für das Planvorhaben wurden von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung folgende Grundsätze mitgeteilt:

Grundsätze Landesplanung

66 G 2.8 Angemessene Dimensionierung

- » Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

67 G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

- » Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

68 G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

- » (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 zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

69 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine weiteren Grundsätze mitgeteilt.

Grundsätze Regionalplanung

70 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den raumordnerischen Grundsätzen sind im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

71 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

Vorbemerkungen

2.2.1 Umweltrecht

- 72 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. *Vorgaben siehe Umweltbericht*
- Dies betrifft insbesondere folgende Rechtsbereiche:
- 73 Das Plangebiet liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG. Bei Bauvorhaben in Risikogebieten gelten die Maßgaben nach § 78b und § 78c WHG. *Hochwasserschutz*
- Dies betrifft die Flächen auf der Ostseite der „Bahnhofstraße“.

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

- 74 Sonstige, derzeit bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt:

2.2.2.1 Verkehrsrecht

2.2.2.1.1 Straßenverkehr

- 75 Außerhalb der Ortsdurchfahrten (OD) sind entlang von Landes- und Kreisstraße anbaurechtliche Restriktionen des BbgStrg zu beachten. *Straßenverkehrsrecht*
- 76 Es sind Anbauverbotszonen zu beachten, in denen Mindestabstände zwischen Hochbauten jeder Art und der Fahrbahn gelten. Daneben bestehen Anbaubeschränkungszone, in denen für Vorhaben vom Baulastträger eine Zustimmung einzuholen ist.
- 77 Diese Bestimmungen gelten i. d. R. nicht für Bebauungspläne, sofern die in § 24 Abs. 8 BbgStrg angeführten Bestimmungen
- Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen
 - Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast
- zutreffend sind.
- 78 Diese Vorschriften kommen allerdings wieder zum Tragen, wenn Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich werden.
- 79 Der Standort befindet sich konkret südlich der (außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden) „Sedlitzer Straße“. Diese ist als Kreisstraße klassifiziert. *Betroffene Straßenkategorie*
- 80 Der auf die Planungen wirkende Abschnitt der Kreisstraße liegt jedoch innerhalb der Ortsdurchfahrt, weshalb keine Abstandsforderungen bestehen.

2.2.2.1.2 Sonstige Verkehrsträger

- 81 Für die übrigen Verkehrsbereiche ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, zivile Luftfahrt, Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. *Sonstige Verkehrsträger*

2.2.2.2 Sonstige

- 82 Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. *Keine weiteren verbindlichen Vorgaben*

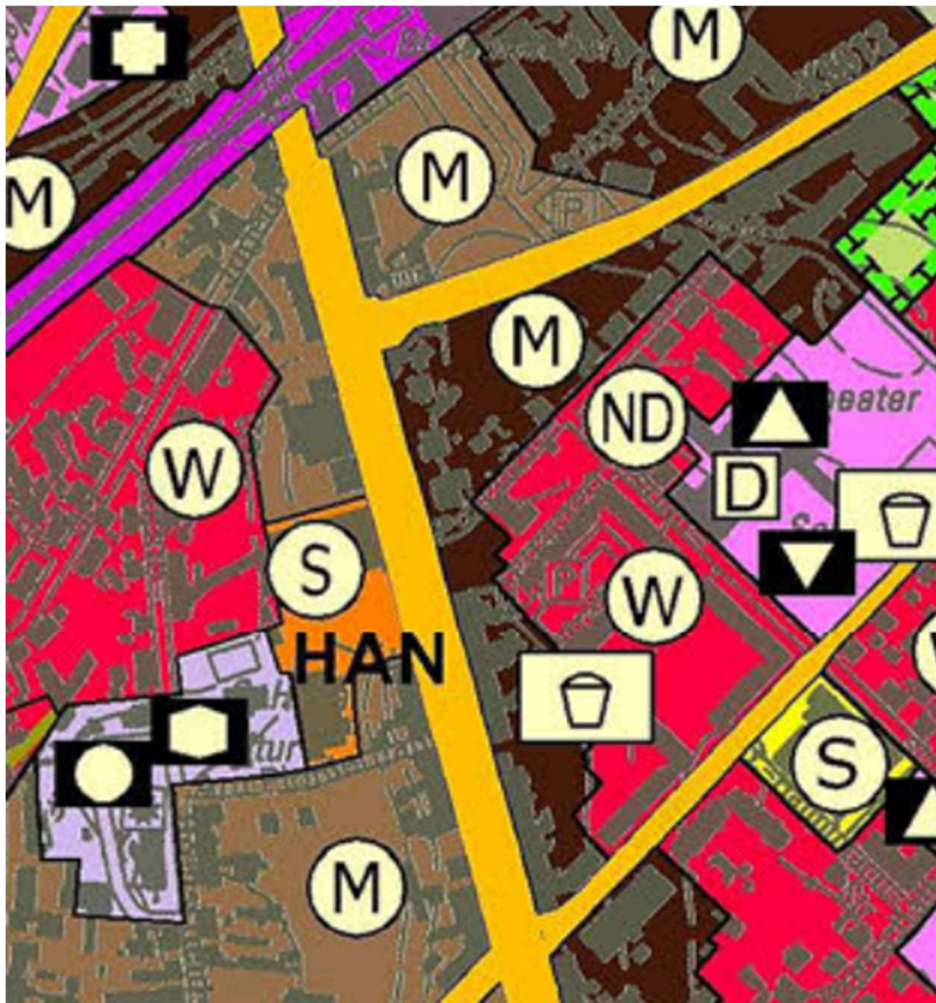
2.3 Formelle Planungen

- 83 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
- 84 Für die Stadt Senftenberg besteht ein rechtswirksamer FNP i. d. F. vom 04.05.2019.
- 85 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplans rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Gemischte Baufläche dargestellt.
- Dabei wird zwischen „Gemischter Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO“ auf der Ostseite der Bahnhofstraße und „Gemischter Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO – Aufwertungsgebiet – Aufwertungsmaßnahmen in Gebäuden und im Wohnumfeld“.

Die Flächen im Ostteil des Geltungsbereichs, zwischen Puschkin- und Rathenaustraße, werden als „Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO“ dargestellt.

Der Bereich der beiden bestehenden Einzelhandelsmärkte wird als „Sonderbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit Zweckbestimmung Handel“ dargestellt.

Die Bahnhofstraße wird als „überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.



*Ausschnitt
rechtswirksamer FNP
Stadt Senftenberg*

- 86 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder anderen städtebaulichen Satzungen.
- 87 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von Bebauungsplänen relevant sein.
- 88 Im vorliegenden Fall bestehen solche Satzungen allerdings nicht.
- 89 Auf kommunaler Ebene sind bei der Realisierung von Vorhaben die zum gegebenen Zeitpunkt wirksamen kommunale Satzungen zu berücksichtigen.

*Sonstige formelle
Planungen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind

- Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Senftenberg (Werbeanlagensatzung der Stadt Senftenberg), vom 15.02.2006;
- Satzung der Stadt Senftenberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), vom 08.12.2004;
- Satzung über die Ablösebeträge für Stellplätze und Garagen in der Stadt Senftenberg, vom 15.02.2006;
- Satzung der Stadt Senftenberg über die Entsorgung von Niederschlagswasser -Niederschlagswasserentsorgungssatzung-, vom 01.01.2026;
- Richtlinie für Grundstückszufahrten in der Stadt Senftenberg, vom 01.01.2022 mit sachlichem oder räumlichem Bezug auf das Vorhaben zu berücksichtigen.

- 90 Die Regelungsinhalte der Werbeanlagensatzung der Stadt gelten für das gesamte Stadtgebiet mit Ausnahme der Fälle, in denen durch Bebauungspläne abweichende Regelungen getroffen worden sind. Diese Satzung betrifft die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen und regelt insoweit besondere Anforderungen.

Werbeanlagensatzung

Gemäß § 3 Abs. 2 habe sich Werbeanlagen nach Umfang, Maßstab, Anbringungsort, Material und Farbe dem Gebäude, an dem sie angebracht sind, unterzuordnen, Charakteristische Bauteile und Gestaltungselemente der Fassaden dürfen nicht verändert, verdeckt oder überschritten werden. Nach Abs. 3 dürfen Großflächenwerbetafeln und Werbeanlagen an Gebäuden nicht mehr als 10 v.H. der Fassadenfront einnehmen. U.a. sind Werbeanlagen zudem, mit Ausnahme von Auslegern gemäß § 3 Abs. 9 flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen. Sie dürfen nicht tiefer als 0,20 m und nicht höher als 0,80 m sein. Allgemein sind zulässig:

- auf die Wand gemalte Schriftzüge oder gesetzte Einzelbuchstaben,
- hinterleuchtete Schriftzüge aus Einzelbuchstaben vor der Wand (Schattenschrift),
- angeleuchtete Schriftzüge,
- auf Schildern angebrachte Schrift,
- nach vorn leuchtende Einzelbuchstaben und Leuchtkästen.

Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie sich oberhalb der Fensterlinie des ersten Obergeschosses (mit Ausnahme des Brüstungsbereichs dieses Geschosses bei entsprechender, zu bewerbender Stätte im ersten Obergeschoss) befinden, wenn Werbeanlagen mit wechselnden und/oder bewegtem Licht ausgeführt sind und wenn die Höhe der Werbeanlagen die benachbarten Gebäude überragen bzw. eine Gesamthöhe von 5 m überschreiten (§ 5).

91 Die Stadt Senftenberg bestimmt mit der Stellplatzsatzung die Pflicht und die Anzahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze. Gemäß § 2 sind bei der Errichtung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeuge zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend. *Stellplatzsatzung*

Gemäß Anlage 1 der Satzung ist z.B. für Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser ein Stellplatz je Wohneinheit (WE) bis 100 m² Nutzfläche und zwei Stellplätze je WE bei einer Nutzfläche von über 100 m². Bei Läden und Geschäftshäuser ist ein Stellplatz je 40 m² Nutzfläche, bei Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ein Stellplatz je 20 m² Brutto-Grundfläche herzustellen.

92 Wenn die Herstellung der geforderten Anzahl an Stellplätzen nicht möglich ist, ist der Satzung der Stadt Senftenberg entsprechend eine Ablösung der Stellplätze möglich. Nicht möglich ist die Herstellung der Stellplätze, wenn auf dem Grundstück selbst und auch auf keinem Grundstück in zumutbarer Entfernung Stellplätze hergestellt werden können. *Ablösesatzung*

Gemäß § 2 i. V. m. § 1 & Anlage der Ablösesatzung sind zur Ablöse im Plangebiet je Stellplatz 2.750 Euro zu entrichten.

93 Mit der Niederschlagswasserentsorgungssatzung regelt die Stadt u.a. das Recht sowie den Zwang zur Nutzung der öffentlichen Einrichtungen zur Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser. *Niederschlagswasserentsorgungssatzung*

Gemäß § 4 der Satzung kann jeder Eigentümer eines in der Stadt Senftenberg liegenden Grundstücks den Anschluss dieses an die öffentlichen Einrichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung verlangen, sofern ein solcher Anschluss an eine betriebsfähige und aufnahmefähige öffentliche Einrichtung möglich ist.

Dem § 5 folgend besteht bei Grundstücken, die so bebaut und/oder versiegelt sind, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht versickert werden kann, ein Anschlusszwang für die öffentlichen Einrichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Bei Anschluss an diese ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser einzuleiten.

94 Gemäß der Richtlinie für Grundstückszufahrten in der Stadt Senftenberg hat jedes Grundstück Anspruch eine einzige Zufahrt in angemessener Größe und Ausführung. Weitere und größere Zufahrten können in Ausnahme genehmigt werden. *Richtlinie für Grundstückszufahrten*

Bei der Planung von Grundstückszufahrten ist u.a. zu beachten, dass die Leichtigkeit und Sicherheit des fließenden Verkehrs zu gewährleisten ist. Zudem sind Zufahrten in Kreuzungs- und Einmündungsbereiche grundsätzlich unzulässig. Zwischen zwei Zufahrten eines Grundstücks sollte mindestens 6 m Abstand eingehalten werden.

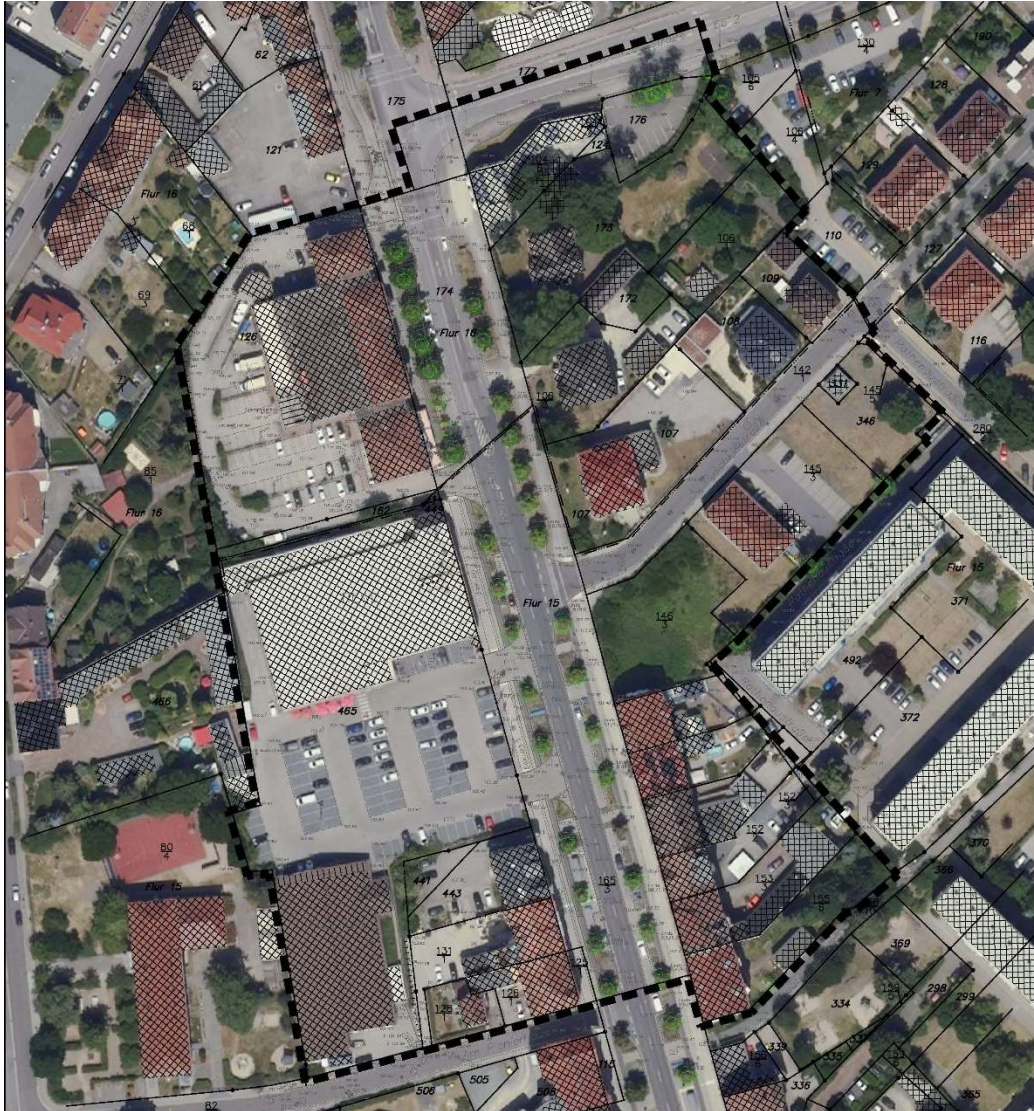
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 95 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltkonzepte*
- 96 Insbesondere folgende informelle Planungen bzw. Konzepte berühren den Standort *Informelle Planungen und Konzepte*
- INSEK
 - Einzelhandelskonzept der Stadt Senftenberg
 - Auswirkungsanalyse Standort Bahnhofstraße
- 97 Die Stadt Senftenberg hat zusammen mit dem Büro Gruppe Planwerk eine Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Senftenberg 2040 erarbeitet. Diese Fortschreibung liegt mit Datum vom 20.03.2023 vor. *INSEK*
- 98 Innerhalb des INSEK werden für verschiedene (stadtplanerisch) relevante Handlungsfelder die Bestandssituation ermittelt sowie entsprechende Entwicklungsstrategien und zentrale Vorhaben zur Umsetzung dieser erarbeitet.
- Darunter fällt auch das Handlungsfeld „Wirtschaft, Forschung, Handel und Tourismus“, welches den Einzelhandel im Stadtgebiet mit einbezieht.
- 99 Für die Stadt Senftenberg liegt mit Datum vom 17. Oktober 2018 ein Einzelhandelsgutachten, welches durch das Büro CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitet worden ist, vor. Ziel dieses Konzepts ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Senftenberg als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. *Einzelhandelskonzept*
- 100 Beschrieben und Untersucht werden die aktuellen Einzelhandelstrends, Nutzerverhalten sowie entsprechende zukünftige Entwicklungen. Dies findet auch einer generellen, übergeordneten Ebene und zugeschnitten auf den Einzelhandelsraum Senftenberg statt.
- 101 Zentraler Teil des Konzeptes ist auch das Zentrenkonzept für die Stadt Senftenberg, über welches der zentrale Versorgungsbereich und bestehende sowie geplante Nebenzentren und Ergänzungsstandorte definiert werden.
- In diesem Zuge wird auch eine auf die Stadt Senftenberg und ihr Zentrenkonzept abgestimmte Sortimentsliste erarbeitete, die zwischen nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet.
- 102 Zudem findet eine Bewertung bereits bekannter bzw. laufender Einzelhandelsentwicklungen statt, worunter auch die vorliegend betrachtete Modernisierung des Einzelhandelsstandorts an der „Bahnhofstraße“ zählt.
- 103 Als Ergänzung zum Einzelhandelskonzept der Stadt ist eine „Auswirkungsanalyse für die Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes Bahnhofstraße 36-42 in Senftenberg“ ebenfalls durch das Büro CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitet worden. Diese liegt in der finalen Fassung vom 23.07.2024 vor. Inhalt dieser Analyse ist die Betrachtung der im Vergleich zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzept angepassten Planungen für den Bereich des Einzelhandelsstandortes an der „Bahnhofstraße“ sowie die Bewertung der Vereinbarkeit dieser Planungen mit den raumordnerischen und kommunalen Zielstellungen. *Auswirkungsanalyse*
- 104 Betrachtet werden die Auswirkungen der Planungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Wirkungsraum des Einzelhandelskonzept sowie die Einhaltung der Vorgaben des Konzeptes auf inhaltlicher und räumlicher Ebene.
- 105 Parallel zur Aufstellung des B-Planes wurden Stellungnahmen eingeholt und u. U. Fachplanungen, Fachbeiträge, Gutachten o. a. erarbeitet. *parallele Fachplanungen*
- Deren Ergebnisse sind, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Quellen und Beiträge werden in die Verfahrensakte aufgenommen.
- 106 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 107 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

108



Plangebiet

Geltungsbereich auf
Luftbild

Geobasisdaten: © GeoBasis-
DE/LGB 2025

- 109 Die Oberfläche des Plangebietes ist in verschiedene Richtungen geneigt.
Grob beschrieben bildet die „Bahnhofstraße“ den Höhepunkt im Geltungsbereich, von dem die angrenzenden Flächen aus überwiegend abfallen.
- 110 Der Bereich der „Bahnhofstraße“ liegt auf einer Höhe zwischen rund 102,10 m und rund 102,70 m ü. NHN.
Einzig die Flächen direkt vor dem Eingang des bestehenden Aldi-Marktes liegen mit einer Höhe von bis zu 102,90 m ganz leicht erhöht.
- 111 Von dort aus fällt das Gelände in Richtung der Straße „Am Pionierhaus“ auf Werte zwischen 101,10 m und 101,90 m ab.
Die weitere Fläche bis hin zum bestehenden Rewe-Markt dagegen ist weitgehend eben.
- 112 Das Gelände im Bereich des Gewerbe- und Dienstleistungsgebäudes nördlich des Rewe-Marktes fällt von der „Bahnhofstraße“ her bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze von ca. 102,90 m auf ca. 100,50 m ab.
- 113 Die Flächen östlich der „Bahnhofsstraße“ liegen insgesamt bei Höhen zwischen 100,90 m und 102,00

Natürliche
Geländeeigenschaften

3.2 Umweltbedingungen

- 114 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. *Umweltbedingungen*
- 115 Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.
- Im vorliegenden Fall sind das insbesondere die starke bauliche Prägung der Flächen im Geltungsbereich aufgrund der zentralen Lage in der Stadt Senftenberg, verbunden mit den damit einhergehenden Emissionen und die Anwesenheit des Menschen.
- 116 Der Lebensraum ist nur in geringem Maß mit Freiflächen in Form von Grün- und Gehölzflächen ausgestattet.
- 117 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden. *Bewertung Umweltzustand*
- Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

- 118 Über die nächstgelegene Straße werden in näherem Umkreis die *motorisierter Verkehr*
- A 13 (Berlin ↔ Dresden)
 - B 96 (Sassnitz ↔ Zittau)
 - B 169 (Cottbus ↔ Chemnitz)
- als Teil des übergeordneten Straßennetzes erschlossen.
- 119 Im Geltungsbereich selbst wird in erster Linie durch die den Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung durchquerende Bahnhofstraße sowie die zentral von dieser in Richtung Osten abgehende Puschkinstraße erschlossen.
- Zusätzliche Erschließungsfunktionen übernehmen die südwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Straße Am Pionierhaus, die im Osten an den Geltungsbereich angrenzende Rathenaustraße, die im Norden angrenzende Sedlitzer Straße sowie die südöstlich des Geltungsbereichs gelegene Straße Theaterpassage.
- 120 Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof der Stadt Senftenberg (Luftlinie zwischen 170 m und 400 m) an die Eisenbahnstrecken Großenhain–Cottbus (Cottbus ↔ Dresden) sowie Bahnstrecke Lübbenau–Kamenz angebunden. *überörtliche Eisenbahnstrecken*
- Entsprechend besteht eine direkte Anbindung an die Städte Cottbus, Großräschen, Lübbenau, Berlin und Dresden.
- 121 Eine Anbindung an den (weiteren) Öffentlichen Personennahverkehr besteht über die im Plangebiet liegende Bushaltestelle „Theaterpassage“ und die Bushaltestelle am Bahnhof der Stadt Senftenberg. *ÖPNV*
- 122 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger über die oben beschriebenen Straßenzüge gut erreichbar. *Radverkehr Fußgänger*
- In fußläufiger Erreichbarkeit liegt die historische Innenstadt von Senftenberg.
- 123 Anlagen der Eisenbahn und schiffbare Landesgewässer werden von dem Vorhaben nicht berührt. *Sonstige Verkehrsträger*

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 124 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik hervorragend erschlossen. *Stadttechnik*
- Vorhanden sind folgende Medien:
- Trinkwasser
 - Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation
 - Elektrizität
 - Gas
 - Fernwärme

- 125 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

3.4 Nutzung

- 126 Der Bestand im Planbereich kann insgesamt nicht einer bestimmten Baugebietskategorie der BauNVO zugeordnet werden. Teilflächen können als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und die weiteren Flächen als eine Mischform der Baugebietskategorien gem. § 6 bis § 7 BauNVO. Das nähere Umfeld kann je nach genauer Lage ebenfalls als Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. *Bauplanungsrechtliche Beurteilung*

3.4.1 Art der Nutzung

- 127 Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine intensive Mischung aus Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen vor. *Plangebiet*
Diese Mischung unterscheidet sich hinsichtlich ihrer Intensität innerhalb der einzelnen Teilbereiche des Geltungsbereichs.
- 128 Auf der Westseite der „Bahnhofstraße“ befindet sich dabei die in Rede stehende Einzelhandelsagglomeration, primär bestehend aus einem Rewe- und einem Aldi-Markt. Im nördlichen Teil der Agglomeration kommen ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen hinzu. Darunter fallen neben Gastronomiebetrieben auch Handwerksbetriebe und ein Möbelmarkt.
Der Rewe-Markt ist als Vollsortimenter, der Aldi-Markt als Lebensmittel-Discounter einzuordnen.
Wohnnutzungen kommen lediglich im nördlichen Teil der Agglomeration vor.
- 129 Außerhalb der Einzelhandelsagglomeration grenzen im Süden innerhalb des Geltungsbereichs, beiderseits der „Bahnhofstraße“ Wohn- und Geschäftshäuser an, die ebenfalls eine breite Mischung aus Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen beherbergen.
Anders als im Falle der Einzelhandelsagglomeration bestehen hier in allen Gebäuden auch Wohnnutzungen.
- 130 Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs, östlich der „Bahnhofstraße“ sowie beiderseits der mit einbezogenen „Puschkinstraße“ ist deutlich stärker durch Wohnnutzungen geprägt. Diese wird hier weniger durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe, sondern mehr durch Dienstleistungsnutzungen und Stätten für freie Berufe (Ärzte, Versicherungen, etc.) ergänzt.
- 131 Das Umfeld ist ähnlich zu den Flächen im Geltungsbereich einzuordnen. *Umfeld*
Zu beachten ist auch hier eine deutlich stärkere Prägung durch Wohnnutzungen in den von der „Bahnhofstraße“ abgewandten Bereichen / Straßenzügen.
- 132 Südwestlich des Geltungsbereichs grenzt an der Straße „Am Pionierhaus“ das Kultur- und Freizeitzentrum „Pegasus“ an.
Im Südosten wird die Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen durch einen öffentlichen Kinderspielplatz am öffentlichen Weg „Theaterpassage“ ergänzt.
Nördlich des Geltungsbereichs besteht zudem ein Autohandel mit angeschlossener Werkstatt als die weitere Mischnutzung ergänzende Nutzungsart.

3.4.2 Maß der Nutzung

- 133 Die Bebauungsdichte im Untersuchungsgebiet selbst ist sehr hoch. *Dichte*
Dies trifft sowohl auf den Bereich der Einzelhandelsagglomeration, die durch die Gebäude der Märkte und die umfangreichen Parkplatzflächen eine fasst vollständige Versiegelung aufweist, als auch auf den südlichen Teil der im Geltungsbereich liegenden „Bahnhofstraße“, die die historische, urban-dichte Bebauung widerspiegelte, zu. *Plangebiet*
Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs dagegen lockert die Bebauung geringfügig auf.
- 134 Im Umfeld ist sie vergleichbar hoch. Auch hier nimmt die Dichte der Bebauung insgesamt ab, je weiter die entsprechenden Flächen im Norden und / oder von der „Bahnhofstraße“ entfernt liegen. *Umfeld*



- 135 Sie bewegt sich offensichtlich am oberen Rand der Orientierungswerte, die lt. BauNVO für die bestehende bzw. faktische Baugebietskategorie gelten bzw. überschreiten diese mitunter auch.

3.5 Sonstige Randbedingungen

- 136 Prägend für die Bebauung im Geltungsbereich ist die geschlossene Bebauung entlang des südlichen Teils der in den Bebauungsplan einbezogenen „Bahnhofstraße“. Die Gebäude stehen dabei direkt an der Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen zu den privaten Grundstücken. *Stellung baulicher Anlagen*
Diese Ausrichtung weisen auch die baulichen Anlagen der Einzelhandelsagglomeration auf, die unmittelbar an der „Bahnhofstraße“ stehen.
- 137 Die Hauptgebäude auf der nordöstlichen Seite der „Bahnhofstraße“ sowie entlang der einbezogenen Bebauung entlang der Nebenstraßen weisen dagegen Abstände zum öffentlichen Raum auf. Dadurch bildet sich dort eine mehr oder weniger grüne Vorzone.
- 138 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig. *Baugrund*
- 139 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. *Grundstückssituation*
- 140 Die Grundstückszuschnitte und –größen sind für die beabsichtigte Nutzung geeignet.
Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich, mit Ausnahme der Straße, in privatem Eigentum.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzung

141 Im Mittelpunkt der Planungen steht die grundsätzliche Modernisierung und Attraktivierung der Einzelhandelsagglomeration an der Bahnhofstraße zwischen Altstadt und Bahnhof. Weiterhin soll am Standort jeweils ein Vollsortimenter und ein Lebensmittel-Discounters enthalten bleiben. Darin eingeschlossen ist auch die räumliche Verlagerung des Vollsortimenters innerhalb des Plangebiets. *Vorhabenkonzept*

Sowohl der Vollsortimenter als auch der Lebensmittel-Discounter werden in ihrer Verkaufsfläche gegenüber der Bestandssituation vergrößert.

Teil des Vorhabens ist zudem die Ergänzung der Einzelhandelsagglomeration durch einen neuen Fachmarkt im Drogeriebereich.

Zur Umsetzung der Planungen wird auf der Westseite der „Bahnhofstraße“, im Bereich der bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen ein Großteil der baulichen Anlagen abgerissen. Dadurch erfolgt gerade im Nordwesten des Geltungsbereichs eine Neuordnung der Flächen.

Die Einzelhandelsagglomeration wird dabei in Zukunft verstärkt mit Wohnnutzungen ergänzt. Diese soll dabei über den auf der Erdgeschossenebene angeordneten Einzelhandelsnutzungen, also in den Obergeschossen, umgesetzt werden.

142 Um eine verträgliche Gestaltung und Überplanung des Standortes an der „Bahnhofstraße“ sicherstellen zu können, werden neben den im Mittelpunkt stehenden Flächen der Einzelhandelsagglomeration auch die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Flächen mit einbezogen.

So können die Auswirkungen der Umstrukturierung der Einzelhandelsagglomeration sowie die bauliche Entwicklung der Flächen auf der Ostseite der „Bahnhofstraße“ mit berücksichtigt werden.

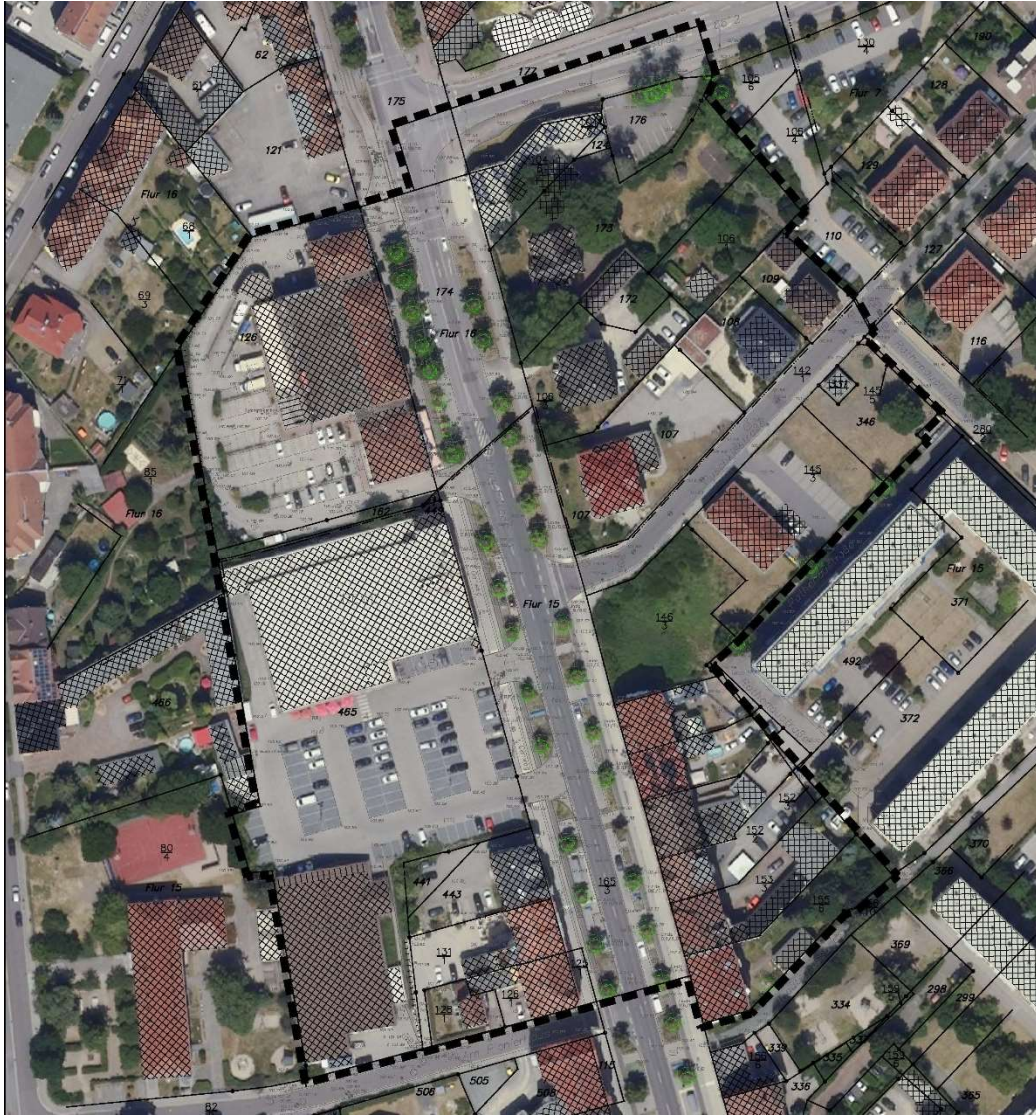
Dort ist eine sehr maßvolle Ergänzung der bestehenden (historischen) Bebauung anvisiert.

143 Insgesamt soll entlang der „Bahnhofstraße“ eine Mischung aus Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen konzentriert werden. Darin eingeschlossen wird auch die Einzelhandelsagglomeration auf der Westseite.

Die der „Bahnhofstraße“ abgewandten Bereiche der Grundstücke sowie die in den Seitenstraßen („Puschkinstraße“ & „Am Pionierhaus“) liegenden Flächen sind eher dem Wohnen vorbehalten.

Diese Aufteilung soll sich auch in der baulichen Dichte widerspiegeln.

144



Plangebiet
Geltungsbereich auf
Luftbild

Geobasisdaten: © GeoBasis-
DE/LGB 2025

- 145 Der gesamte Bereich der Einzelhandelsagglomeration ist im Besitz eines einzelnen Vorhabenträgers, der die Umstrukturierung und Modernisierung umsetzt. Dies schließt die vertragliche Leerziehung der Gebäude und auch die Neuvermietung mit ein.

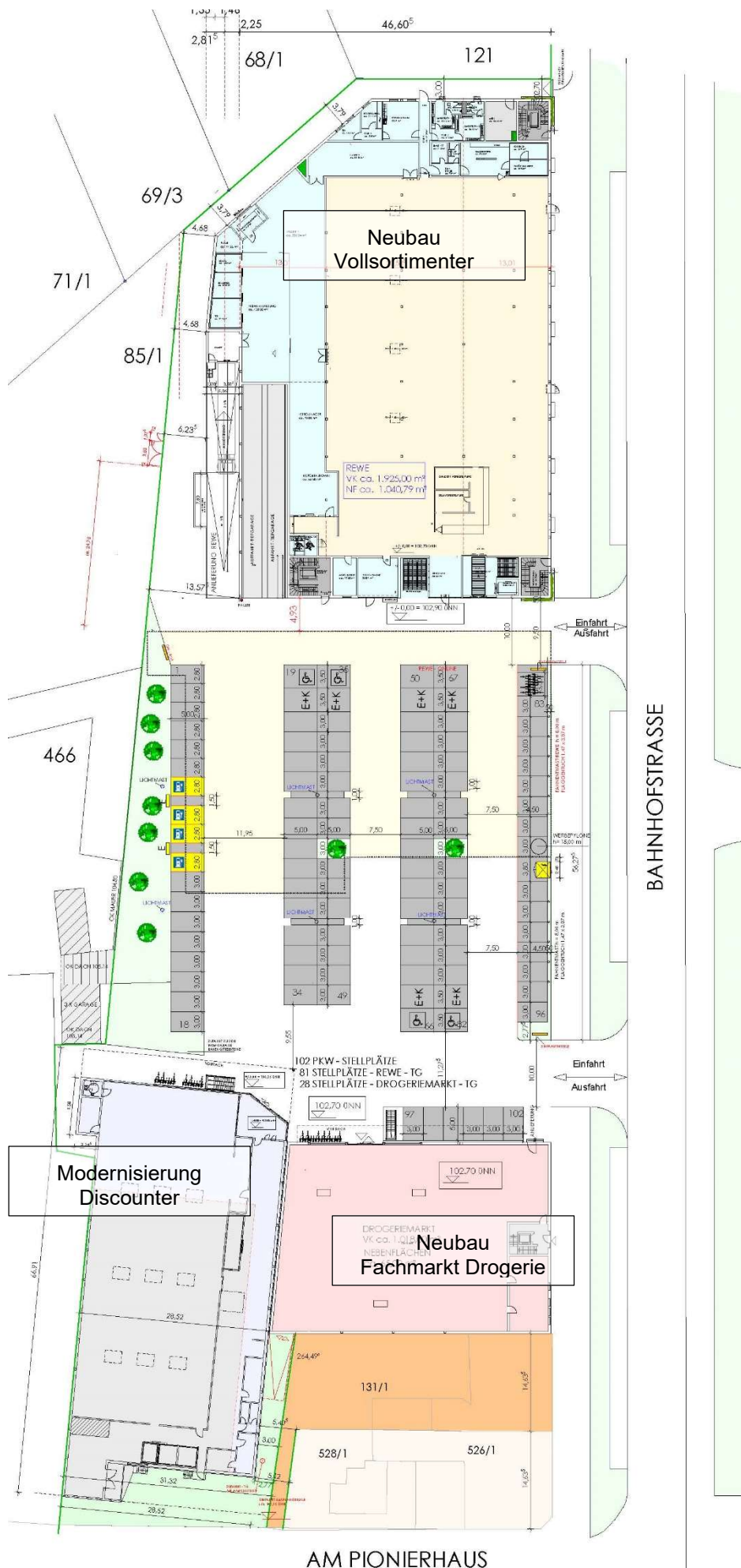
Umsetzung / Akteure

Auch die neu geplante, stärkere Wohnnutzung im Bereich der Einzelhandelseinrichtungen wird durch eben diesen Vorhabenträger umgesetzt und fortan betreut.

Die Umsetzung des Umbaus des Standortes erfolgt nach Planungen des Vorhabenträgers in mehreren Bauabschnitten. Nach Abriss des nördlichen Gewerbebaus wird dort der geplante Neubau des Vollsortimenters errichtet und im Anschluss daran das alte Marktgebäude abgerissen. Daran anschließend wird der Lebensmittel-Discounter modernisiert und der Komplex um den Neubau des Fachmarkts, der sich bis an die „Bahnhofstraße“ erstreckt, ergänzt.

- 146 Die Flächen auf der Ostseite der „Bahnhofstraße“ werden in Verantwortung der Stadt Senftenberg beplant und im Folgenden durch die privaten Eigentümer der Grundstücke umgesetzt bzw. die dortige Bestandsbebauung erhalten.

Ein Zeitplan für Entwicklungen auf der östlichen Seite der „Bahnhofstraße“ besteht gegenwärtig nicht.



Objektbezogener
Lageplan zur
Modernisierung des
Einzelhandelsstandortes
(westlicher Teil des
Geltungsbereichs)
Quelle: Christian Brückner
Architekt

- 148 Der Bereich der jetzigen Einzelhandelsagglomeration soll auch weiterhin primär für groß- *Art der Nutzung*
flächigen Einzelhandel bzw. nicht-großflächigen Einzelhandel genutzt werden. Ergänzt
wird dies durch verschiedene (kleinteilige) Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen so-
wie Wohnnutzungen.
Die ergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen werden entweder unmittelbar
mit den maßgeblichen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Verbindung gesetzt,
z.B. in Form von in die Gebäude integrierte Shops / Läden, oder in den Geschossen über
dem Vollsortimenter und dem Drogerie-Fachmarkt angeordnet.
Die Erdgeschosszonen sollen in erster Linie den drei großen Nutzungen (Lebensmittel-
Vollsortimenter, -Discounter sowie Fachmarkt im Drogeriebereich) vorbehalten bleiben.
Wohnnutzungen werden nur in den Obergeschossen umgesetzt. In der Folge werden
diese entweder über dem Vollsortimenter oder dem Fachmarkt umgesetzt. Eine Aufsto-
ckung / Überbauung des Lebensmittel-Discounter ist nicht vorgesehen.
- 149 Die aktuell geplante Verkaufsfläche für den Neubau des Vollsortimenters im Norden wird
mit 1.974 m² angesetzt. Insgesamt soll ein Marktgebäude mit ca. 3.600 m² Grundfläche
entstehen, wobei neben den typischen Lager- und Anlieferungsflächen auch die in das
Gebäude integrierte Abfahrt zur Tiefgarage und die erschließenden Treppenhäuser zu
den Obergeschossen mit berücksichtigt werden.
Für den als Ergänzung der Agglomeration vorgesehenen Fachmarkt ist eine Verkaufsflä-
che von 1.018 m² in einem Marktgebäude mit einer Grundfläche von 1.250 m² geplant.
Das bestehende Gebäude des Lebensmittel-Discounters weist eine Grundfläche von
1.210 m² auf. Dieses Gebäude soll mittel- bis langfristig modernisiert werden. Mit dem
damit verbundenen Umbau und der Vergrößerung des Gebäudes erhöht sich die Grund-
fläche, einschließlich Anlieferung im Süden und weiteren typischen Nebenflächen, auf
1.860 m². Innerhalb dieses Gebäudes ist zukünftige eine Verkaufsfläche von 1.056 m²
vorgesehen.
- 150 Planungsrechtlich soll der geplanten Verkaufsflächengröße je Marktgebäude noch ein ge-
wisser „Puffer“ gewährt werden, um dem Bebauungsplan eine Flexibilität mitzugeben.
- 151 Die östliche Seite der „Bahnhofstraße“ ist im Bestand deutlich stärker durch Wohnnutzun-
gen geprägt. Dies soll auch zukünftig dort fortgeführt werden.
Auch hier ist entlang der „Bahnhofstraße“ eine Konzentration der ebenfalls zu berücksich-
tigenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Ergänzt wird dies durch
gewerbliche Nutzungen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, entlang der dor-
tigen „Sedlitzer Straße“.
Entlang der von der „Bahnhofstraße“ in Richtung Osten abgehenden „Puschkinstraße“
wird sich dagegen stärker auf Wohnnutzungen konzentriert, um dem Gesamtkonzept zur
Gliederung des Plangebiets zu folgen.
- 152 Analog zur Gliederung bzw. Konzentration der Art der Nutzung wird auch mit dem Maß *Maß der Nutzung*
der baulichen Nutzung verfahren.
Beiderseits der „Bahnhofstraße“ sowie im Bereich der gesamten Einzelhandelsagglome-
ration wird eine sehr hohe urbane Dichte angestrebt. Damit wird den historischen Struk-
turen entlang der „Bahnhofstraße“ gefolgt.
Die jeweils dahinter liegenden, ebenfalls in die Planung mit einbezogenen Flächen, zu
denen auch jene direkt an den Nebenstraßen zählen, sollen im Hinblick auf die bauliche
Dichte reduzierter ausgeführt werden. Auch dies deckt sich mit den Strukturen, die lokal
im Bestand bereits vorhanden sind.
Diese Gliederung des Plangebiets im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung wird
sowohl hinsichtlich des Grades der Überbauung als auch mit Blick auf die baulichen Hö-
hen verfolgt. Hierzu wird insbesondere auch Rücksicht auf die Geschossanzahl der be-
stehenden Gebäude genommen. Diese wird als Grundlage herangezogen, um Vorgaben
zur minimalen und zur maximalen Geschossanzahl zu bestimmen.
- 153 Um das Ziel zu erreichen, eine dem Standort, dem Bestand und den historischen Struk- *Sonstige*
turen entsprechende bauliche Dichte umzusetzen, sind neben den klassischen Festset- *Nutzungsaspekte*
zungen zur Bebauungsdichte auch weitere Maßnahmen und Bestimmungen im Bebau-
ungsplan zu prüfen.
Darunter fallen vor allem differenzierte Vorgaben zur Bauweise, die sich an dem Bestand
im Geltungsbereich und im weiteren Umfeld zu orientieren hat. Dabei ist auch entspre-
chend eine „abweichende“, heißt sich von einer geschlossenen oder offenen Bauweise
unterscheidende Bauweise herauszustellen.

Zusätzlich sollen auch Anpassungen an den Forderungen zu Abstandsflächen vorgenommen werden. Im Bereich des Neubaus des Vollsortimenters werden die Forderungen zur Tiefe der Abstandsflächen verringert, soweit dies bei Beachtung der Schutzzwecke der Abstandsflächen möglich ist.

Auch mit dieser Maßnahme soll die Umsetzbarkeit der am Standort vorherrschenden und zukünftig weiterhin gewollten, hohen baulichen Dichte ermöglicht werden.

4.2 Erschließung

- 154 Die Haupteerschließung der Plangebiets soll, wie schon im Bestand, über die zentral in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Bahnhofstraße“ erfolgen. Gerade die Einzelhandelsagglomeration soll auch weiterhin an diese Straße angebunden sein und ihre Haupteerschließung darüber erfahren. *Verkehrliche Erschließung*

Die Erschließung der einzelnen in das Plangebiet mit einbezogenen Grundstücken im Bereich der Nebenstraßen „Am Pionierhaus“ und „Puschkinstraße“ soll dagegen über eben diese Straßen erfolgen.

Für die bisher unbebauten Grundstücke auf der Ostseite des südlichen Abschnitts der „Bahnhofstraße“ soll dabei sichergestellt werden, dass keine (neuen) Zufahrten von der „Bahnhofstraße“ hergestellt werden. Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu sichern, sollen diese Grundstücke, wie schon im angrenzenden Bestand umgesetzt, von der rückwärtigen „Rathenaustraße“ erschlossen werden.

- 155 Bei den Grundstücken entlang dieser Nebenstraßen sowie bei den Grundstücken auf der Ostseite der „Bahnhofstraße“ wird für die Grundstücke, die bereits baulich genutzt werden, der ruhende Verkehr auf den Grundstücken selbst untergebracht. Die Nutzung von offenen Stellplätzen oder kleinteiligen Garagen wird zukünftig fortgeführt.

Der ruhende Verkehr der Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen auf der Westseite der „Bahnhofstraße“ wird dagegen nicht mehr vollständig über offene Stellplatzanlagen berücksichtigt. Zukünftig sollen für die (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen Stellplätze auch über Tiefgaragen bereitgestellt werden. Diese werden unter dem Neubau des Vollsortimenters im Norden und unter dem gänzlich neuen Fachmarkt angeordnet. Dabei ist nur die nördliche Tiefgarage unter dem Vollsortimenter auch für eine öffentliche Nutzung durch Kunden vorgesehen.

Die Zufahrt zu der Tiefgarage unter dem Vollsortimenter erfolgt über die „Bahnhofstraße“ und die oberirdische Stellplatzanlage zwischen den Marktgebäuden. Die Tiefgarage unter dem neuen Fachmarkt dagegen wird, aufgrund des begrenzten Nutzerkreises, von der Straße „Am Pionierhaus“ im Süden angebunden.

- 156 Der Lieferverkehr für den Vollsortimenter und den Lebensmittel-Discounter sowie für den Fachmarkt wird wie schon im Bestand geführt. In der Folge wird der Lebensmittel-Discounter über die Straße „Am Pionierhaus“ beliefert. Die Anlieferung zum Vollsortimenter und zum neuen Fachmarkt erfolgt über die Zufahrt zur Einzelhandelsagglomeration von der „Bahnhofstraße“ aus und im Falle des Vollsortimenters über eine separate Lieferzone am Marktgebäude.

- 157 Die gerade für den Einzelhandel und auch für die weiteren Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen wichtige Anbindung mit dem ÖPNV wird durch die am südlichen Rand des Geltungsbereichs in der Bahnhofstraße bestehende Bushaltestelle „Theaterpassage“ sichergestellt, zudem besteht eine kurze Anbindung zum Bahnhof Senftenberg und dem dortigen Busbahnhof, welcher im Norden mittelbar an den Geltungsbereich angrenzend

- 158 Die kleinräumliche bzw. fußläufige Anbindung der Nutzungen im Geltungsbereich wird analog zum motorisierten Verkehr primär über die „Bahnhofstraße“ erfolgen. Die gesamte Einzelhandelsagglomeration sowie die weiteren Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entlang der „Bahnhofstraße“ sind so einfach erreichbar.

Für eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr wird die bestehende gute Infrastruktur in der „Bahnhofstraße“, der breite Radweg und die als Flaniermeile ausgebauten Fußwegbereiche, beibehalten.

- 159 Da das Gebiet bereits einer intensiven Nutzung unterliegt, wird auch für die Erweiterung der Einzelhandelsagglomeration und die bauliche Ergänzung auf der Ostseite der „Bahnhofstraße“ davon ausgegangen, dass die bestehenden Rahmenbedingungen zu den Bereichen (stadt-) technische Infrastruktur, Entwässerung, Löschwasserversorgung und Brandschutz grundsätzlich weiterhin fortgelten. *Stadttechnische Erschließung*

- 160 Eine Anbindung an das Trink- und Schmutzwassernetz besteht über die im Plangebiet liegenden „Bahnhofstraße“ und „Puschkinstraße“ sowie die direkt angrenzenden *Trink- und Abwasser*



Straßenzüge „Am Pionierhaus“ und „Sedlitzer Straße“. Über das anstehende Schmutzwassernetz wird auch das anfallende Niederschlagswasser abgeführt.

Diese Einrichtungen sollen auch zukünftig weitergenutzt werden. Die geplanten Neubauten werden an das bestehende Netz angeschlossen.

- 161 Es ist vorgesehen die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser über ein Zusammenspiel einer im Sondergebiet neu zu errichtenden Löschwasserzisterne und die im Plangebiet bzw. dem direkten Umfeld im Straßenraum bestehenden Löschwassereinrichtungen (z.B. Hydranten) sicherzustellen. *Löschwasser*

Die genaue bauliche Ausführung der Zisterne, deren Größe / Füllvolumen sowie die Lage in der Einzelhandelsagglomeration werden im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens mit der zuständigen Brandschutzstelle abgestimmt.

- 162 Die Wärmeversorgung soll über das in der „Bahnhofstraße“ befindliche Fernwärmenetz sichergestellt werden. Auch der Einsatz von Solarthermie- und Wärmepumpenanlagen ist sowohl im Bereich der Einzelhandelsagglomeration als auch im Bereich zusätzlich mit in die Planungen einbezogenen Flächen westlich und östlich der „Bahnhofstraße“ möglich. *Energie*

- 163 Die für die Elektrizitätsversorgung benötigte Infrastruktur ist ebenfalls in den Straßen im und um das Plangebiet herum vorhanden und wird weiter genutzt. Zur Anbindung der Einzelhandelsagglomeration auf der Westseite der „Bahnhofstraße“ ist eine Trafostation vorhanden. Dies wird ergänzt durch die Nutzung von Photovoltaik-Dachanlagen.

- 164 Die Entsorgung der anfallenden Abfälle kann und soll wie bisher erfolgen. Dafür sind bei den gewerblichen Nutzungen entweder Müllräume, die von den Entsorgungsbetrieben erreicht werden können oder aber die Lieferzufahrten zu nutzen. *Sonstige Medien*

Alle weiteren Nutzungen und Einrichtungen werden über den öffentlichen Raum bzw. die entsprechenden Zugänge von den Straßen aus an die Abfallentsorgung angebunden.

4.3 Umweltkonzept

- 165 Das Umweltkonzept ist im Umweltbericht zusammengefasst. *Vorbemerkung*

- 166 Das Konzept zur Eingriffsbewältigung berücksichtigt zu aller erst die Lage im Innenbereich mit dem damit verbundenen Baurecht, auch ohne Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. *Eingriffsbewältigung*

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird gerade im Hinblick auf die Festsetzungen zur zulässigen baulichen Dichte / dem zulässigen Versiegelungsgrad darauf geachtet, dass sich weitergehend innerhalb des bereits nach § 34 BauGB zulässigen Umfangs zu bewegen. Umfangreiche Mehrversiegelungen sind zur Umsetzung der generellen planungsziele (siehe oben) ohnehin nicht notwendig.

- 167 In der Folge sind keine Pflanz- oder anderweitigen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter des § 1a BauGB vorgesehen.

Eine Ausnahme bildet hier der Eingriff in die Allee-Struktur in der „Bahnhofstraße“. Der mutmaßliche Wegfall des hier gemäß Objektplanung Allee-Baum wird durch Ausgleichspflanzungen ausgeglichen. Siehe dazu den unten stehenden Punkt zum „Gehölz-/Alleeschutz“.

- 168 Die Lage in einem Hochwasserrisikogebiet HQ_{Extrem} schließt nicht aus, dass der betroffene Bereich weiterhin baulich genutzt wird. *Lage in einem Hochwasserrisikogebiet*

Bei der Realisierung von Vorhaben sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung und die Vermeidung erheblicher Sachschäden sicherzustellen, was grundsätzlich möglich ist.

- 169 Dafür werden in erster Linie die geplanten Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf die Baugebietsflächen beschränkt, die außerhalb des Hochwasserrisikogebiets liegen.

Für die betroffenen Bereiche soll der ruhende Verkehr oberirdisch verortet werden (siehe Aussagen oben zur Erschließung).

- 170 Die straßenbegleitende Allee entlang der „Bahnhofstraße“ soll auch zukünftig erhalten werden. Die entsprechenden Baumstandorte werden daher als zu Erhalten festgesetzt. *Gehölz- / Alleeschutz*

Einzig zwingend notwendige Entnahmen von einzelnen Bäumen sollen für die Umsetzung der zukünftigen Zufahrten für die Einzelhandelsagglomeration zugelassen werden. Diese sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Der Ausgleich soll vorzugsweise im weiteren Verlauf der Allee in der „Bahnhofstraße“ umgesetzt werden.

- 171 Um eine Begrünung der offenen Stellplatzanlagen zwischen den drei Marktgebäuden zu erreichen, sollen Bäumen in diesem Bereich gepflanzt werden. Die zu verwendenden Arten werden dabei auf den Standort und die damit einhergehenden Versiegelungen und mikroklimatischen Verhältnisse zugeschnitten.
Mit diesen Pflanzungen soll zum einen ein positiver Beitrag für das lokale Ortsbild mittels Begrünung erreicht werden. Zum anderen werden mit den geplanten Pflanzungen die mikroklimatischen Verhältnisse verbessert bzw. zumindest die Wirkungen der umfangreichen Versiegelungen gemindert. *Baumpflanzungen*
- 172 Das anfallenden Niederschlagswasser soll, wie schon im Bestand umgesetzt, über die zentrale Kanalisation abgeleitet werden. Im Plangebiet stehen aufgrund des (auch schon Bestand vorliegenden) hohen Versiegelungsgrads nur begrenzt oder gar keine Flächen für die nötigen Versickerungsanlagen zur Verfügung.
Damit wird den bestehenden Bestimmungen der städtischen Niederschlagswasserentsorgungssatzung entsprochen. *Niederschlagswasser*
- 173 Um das unmittelbare Wohnumfeld im Falle des in den Obergeschossen über dem Neubau des Vollsortimenters aufwerten zu können und einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in umweltbezogene Schutzgüter durch die Umsetzung der Umstrukturierung der Einzelhandelsagglomeration umsetzen zu können, wird der Innenhof auf dem durch den Vollsortimenter gebildeten Erdgeschoss begrünt.
Vorgesehen ist eine durchgehende Grünfläche zwischen den aufragenden Obergeschossen. Diese sollen durch einzelne Gehölze ergänzt werden. Dafür ist eine ca. 0,40 m dicke Deck-/Pflanzschicht auf der Dachkonstruktion des Vollsortimenters vorgesehen. *Begrünungsmaßnahmen*
- 174 Wie oben zum Punkt der stadttechnischen Erschließung beschrieben, ist der Einsatz von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen im gesamten Plangebiet möglich. Größere Hindernisse sind lediglich bei der Ausrichtung der bestehenden Dachkonstruktionen (hinsichtlich der Ausrichtung) und im Falle einer denkmalrechtlichen Unterschutzstellung zu erwarten. Aufgrund der umfangreichen Umstrukturierung der Einzelhandelsagglomeration ist der Einsatz der benannten Anlagen dort grundsätzlich möglich. *Einsatz erneuerbarer Energie*
- 175 Auf Ebene der Landesbauordnung wird dort auch die Errichtung einer Anlage zur Nutzung solarer Energie auf der geplanten offenen Stellplatzanlage gefordert. Im vorliegenden Fall soll davon jedoch Abstand gehalten werden, da der Bereich der Stellplatzanlage auch der Anlieferung der Vollsortimenters im Norden und des Drogerie-Fachmarkts im Süden dient. Aufgrund dessen ist die Befahrung dieser Flächen auch mit größeren und höheren Fahrzeugen notwendig. Eine Anlage zur Nutzung solarer Energie über der Stellplatzanlage, die diesen Umstand berücksichtigt, würde jedoch aufgrund der Höhe zu städtebaulich nicht gewollten Auswirkungen führen.
Als Ausgleich wird eine Forderung zur Umsetzung von Anlagen zur Nutzung solarer Energien auf den Dachflächen der im Bereich der Einzelhandelsagglomeration geplanten Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesem Zusammenhang wird auch sichergestellt, dass die entsprechenden Dachflächen die Errichtung solcher Anlagen ermöglichen.
Zudem wird durch Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt, dass der Bereich der offenen Stellplatzanlage zwischen den Marktgebäuden mit Bäumen bepflanzt wird. Mit diesen Pflanzungen soll zum einen ein positiver Beitrag für das lokale Ortsbild mittels Begrünung erreicht werden. Zum anderen werden mit den geplanten Pflanzungen die mikroklimatischen Verhältnisse verbessert bzw. zumindest die Wirkungen der umfangreichen Versiegelungen gemindert.
- 176 Für die weiteren Bauflächen im Bebauungsplan außerhalb der Einzelhandelsagglomeration wird dagegen keine Forderung zum Einsatz von erneuerbaren Energien formuliert. Dadurch soll eine kleinteilige und flexible Umsetzung bei den einzelnen Gebäuden ermöglicht werden. Aus Sicht der Stadt bestehen hier zudem ausreichend gesetzliche Forderungen, die den Einsatz erneuerbarer Energien absichern.

4.4 Ortsbild

- 177 Mit Hilfe verschiedenster Regelungen soll durch den Bebauungsplan ein Beitrag dazu geleistet werden, dass die geplante Neustrukturierung der Einzelhandelsagglomeration verträglich in den umgebenden Bestand und das Stadtbild allgemein eingebunden werden kann.
- 178 Unter anderem soll diesbezüglich die Dachgestaltung für die Bauflächen im Geltungsbereich reguliert werden. Jedoch sollen nur die wirklichen Grundzüge definiert werden, da *Dachgestaltung*



sich schon der Bestand durch eine hohe Vielfalt an unterschiedlichen Dachformen und -gliederungen auszeichnet.

Daher wird im Bebauungsplan lediglich eine Forderung zur Dachneigung aufgenommen. Damit sollen Flachdächer insbesondere entlang der prägenden „Bahnhofstraße“ verhindert werden.

- 179 Daneben wird das Ortsbild vor allem durch die Höhe der Gebäude selbst bestimmt. Ausführungen dazu sind bereits weiter oben zum geplanten Maß der baulichen Nutzung zu finden.

Geschossigkeit

Ein gestaltendes Element ist dabei neben der eigentlichen Höhe aber auch die Gliederung bzw. „Aufteilung“ dieser Höhe in Geschosse. Um hier eine Einbindung der Neuplanungen in den Bestand zu erreichen, soll nicht nur die eigentliche Höhe der Gebäude, sondern auch die Anzahl der Geschosse an der umgebenden Bebauung orientiert werden.

- 180 Die Stadt Senftenberg und dabei auch die hier in einem Teilabschnitt betrachtete „Bahnhofstraße“ zeichnen sich durch ihr historisches Erscheinungsbild aus. Zur verträglichen Einbindung notwendiger Werbeanlage hat sich die Stadt eine Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Senftenberg (Werbeanlagensatzung der Stadt Senftenberg), vom 15.02.2006 gegeben.

Werbeanlagen

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen die weitreichenden Regelungen dieser Satzung weitgehend unverändert übernommen werden. Lediglich einzelne, klar spezifizierte Ausnahme / Abweichungen sollen durch Festsetzungen definiert werden, um für das Vorhaben erforderliche Werbeanlagen zu ermöglichen, die von der Satzung abweichen würden.

- 181 Das Ziel der Regulierung der Werbeanlagen am Standort geht einher mit geplanten Vorgaben zu Gestaltung der Fassade des geplanten Neubaus des Vollsortimenters im Norden der Agglomeration. Dies ist notwendig, da (nur) an dieser Stelle ein Gebäude ohne „aktive“ Fassade in Richtung „Bahnhofstraße“ vorgesehen ist. Der Eingang, sprich die bespielte Front des Vollsortimenters ist nach Süden ausgerichtet. Dadurch würde sich eine durchgehende, einheitliche Fassade an der Ostseite des Gebäudes ohne merkbare Interaktion zum öffentlichen Raum ergeben. Dies steht im klaren Widerspruch zu den am Standort typischen, kleinteiligen Fassaden.

Fassadengliederung

Dementsprechend soll durch Festsetzungen zur Verwendung unterschiedlicher Farbtöne oder Materialien die Ostfassade des Vollsortimenters, soweit wie möglich durch den Bebauungsplan gegliedert werden. Andere Stellen, an denen eine ähnliche Problematik zu erwarten wäre, liegen im Geltungsbereich nicht vor.

- 182 Unterstützt werden soll die bauliche Gliederung der Fassade durch gezielte Eingrünungsmaßnahmen. Durch diese sollen die beiden östlichen Gebäudeecken des geplanten Neubaus des Vollsortimenters „aufgebrochen“ werden.

183



*Ansicht Ostseite
geplanter Neubau
Vollsortimenter mit
Fassadengliederung und
-begrünung*

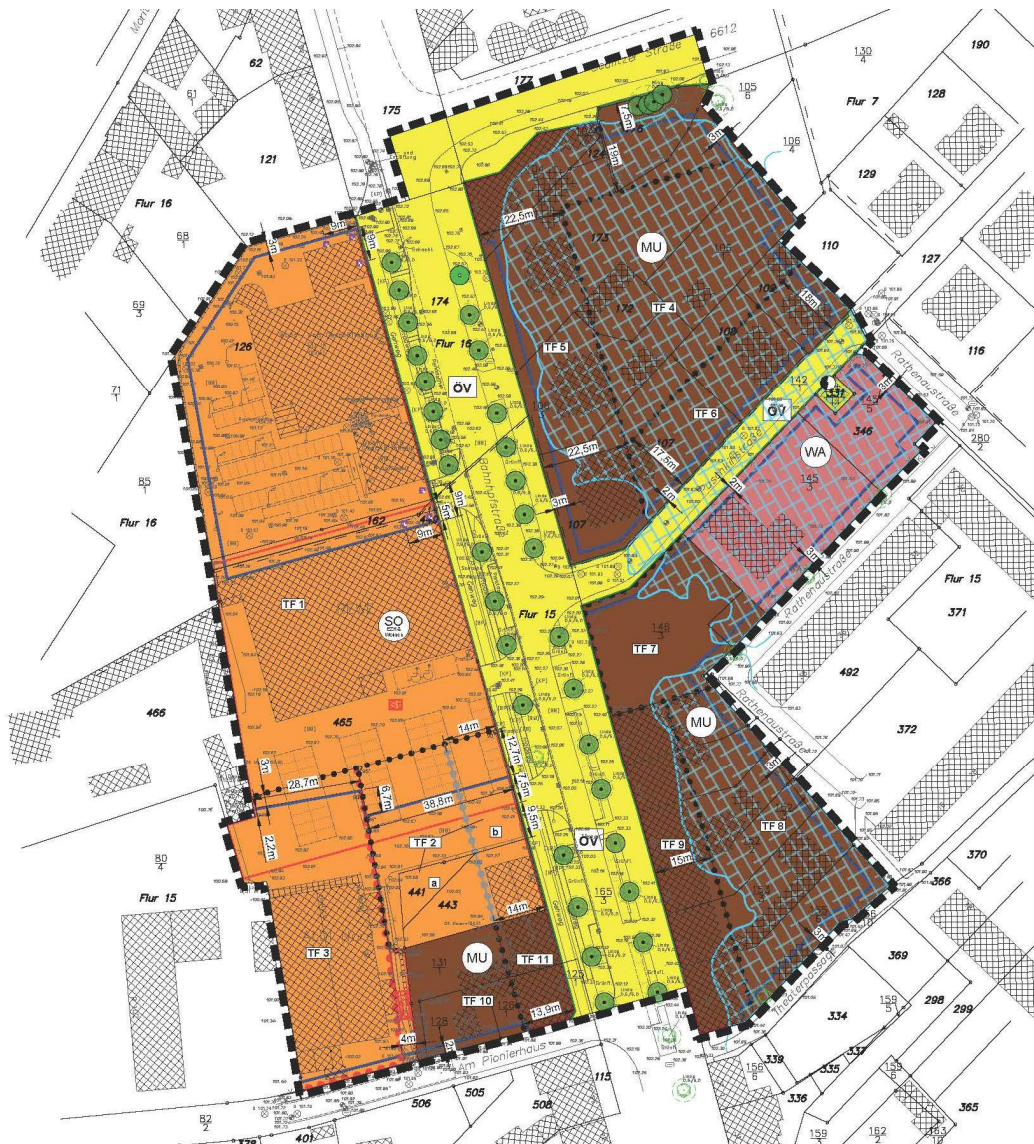
*Quelle: Christian Brückner
Architekt*

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

184 Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammenfassen, die in einem *Vorbemerkungen*
Bebauungsplan selbstständig bestehen können

Ergänzende Festsetzungen sind unter „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ zu
finden.

185



Planzeichnung
Vorentwurf März 2026

5.1 Geltungsbereich

186



Geltungsbereich

187 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen.

Geltungsbereich

188 Diese Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB getroffen.

189 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Nordwesten durch die straßenbegleitende Bebauung an der Westseite der „Bahnhofstraße“,
- Im Nordosten durch die „Sedlitzer Straße“ und den Parkplatz zwischen der „Sedlitzer Straße“ und der „Puschkinstraße“,
- im Osten durch die „Rathenaustraße“ bzw. eines Stichweg dieser Straße,
- im Süden durch die Straßen „Am Pionierhaus“ und Theaterpassage“ und
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke auf der Ostseite der „Rudolf-Breitscheid-Straße“.

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

Einzig das Flurstück des südlichen Abschnitts der „Bahnhofstraße“, Flurstück 165/3, wird nicht in Gänze, sondern nur soweit wie nötig in den Geltungsbereich einbezogen.

5.2 Flächennutzung

191 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

Vorbemerkungen

- Verkehrsflächen,
- Baugebietsflächen zu
 - urbanem Gebiet,



- allgemeinem Wohngebiet
- sonstiges Sondergebiet,
- Flächen für Versorgungsanlagen.

5.3 Verkehrsflächen

- 192 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.
- 193 Im Bebauungsplan wird nur das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde u. dgl.
- 194 Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u. dgl.) regelt der Bebauungsplan nicht. Dem Plangeber ist somit frei gestellt, wie er Gliederung und Gestaltung – den tatsächlichen oder gewünschten Anforderungen entsprechend – vornimmt.
- 195 Öffentliche Straßen und Wege sollen sich möglichst auch im öffentlichen Eigentum befinden. Der jeweilige Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben *Eigentum*
- Das Brandenburgische Straßengesetz regelt entsprechend den Eigentumserwerb, die Rückübertragung von Eigentum und Vorkaufsrechte.
- 196 Zum gegebenen Zeitpunkt werden die öffentlichen Verkehrsflächen ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch die Kommune gewidmet. Hierbei kann auch eine Einschränkung zu Art, Zweck, und / oder Benutzerkreis der Fläche vorgenommen werden. *Widmung*

5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 197 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird über die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV) der „Bahnhofstraße“, der „Puschkinstraße“, der „Sedlitzer Straße“ sowie der (außerhalb des Geltungsbereichs liegenden) Straße „Am Pionierhaus“ gewährleistet. *Öffentliche Straßenverkehrsfläche*
- 198 Die Straßen und Wege im Plangebiet werden aufgrund ihrer Widmung als **öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV)** festgesetzt.

5.3.2 Straßenbegrenzungslinie

- 199 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. *Straßenbegrenzungslinie*
- Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.
- 200 Im Bebauungsplan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.
- Die Lage der neu zu bildenden Straßenbegrenzungslinien folgt den Flurstücksgrenzen bzw. vorhandenen Nutzungsgrenzen.

5.3.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

- 201 Wie im Planungskonzept beschrieben sollen, um die Leichtigkeit des Verkehrs zu sichern, die Grundstücke südöstlich des Knotenpunktes „Bahnhofstraße“ / „Puschkinstraße“ von der rückwärtigen „Rathenaustraße“ erschlossen werden. Dies entspricht auch der überwiegenden Bestandssituation im weiteren, südlichen Straßenverlauf.
- 202 Eine solche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen.
- 203 Um die Herstellung einer Zufahrt zu dem oben beschriebenen, bisher unbebauten Standort von der „Bahnhofstraße“ aus gänzlich zu verhindern und von der „Puschkinstraße“ aus im unmittelbaren Kreuzungspunkt zu verhindern, wird ein entsprechender **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten** festgesetzt. *Festsetzung Bereich ohne Ein- und Ausfahrten*
- Dieser Erstreckt sich entlang der Grundstücksgrenze zur „Bahnhofstraße“ entlang der gesamten westlichen Grenze des Flurstücks 146/3. Damit ist der vollständige Abschnitt zwischen der im Süden bereits bestehenden Bebauung und der „Puschkinstraße“ abgedeckt.
- Entlang der Grundstücksgrenze zur „Puschkinstraße“ wird der Abschnitt von der nordwestlichsten Ecke des Flurstücks 146/3 bis 5 m hinter den ersten weiteren Eckpunkt

entlang des Straßenverlaufs für diese Festsetzung herangezogen. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten betrifft somit einen Abschnitt von insgesamt ca. 18,00 m.

204 Das Flurstück 146/3 bildet das Eckgrundstück und wird somit aller Wahrscheinlichkeit nach mit einem entsprechenden Gebäude bebaut. Das Flurstück besitzt einen Anschluss an die östlich, außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende „Rathenaustraße“.

205 Eine ergänzende Festsetzung zum Ausschluss von Ein- und Ausfahrten, die sich jedoch lediglich auf unterirdische Garagengeschosse bezieht, ist unter Punkt 5.7.2 erläutert.

5.4 Art der baulichen Nutzung

5.4.1 Vorbemerkung

206 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in *Rechtsgrundlage* Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

207 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

208 Im vorliegenden Fall werden folgende Baugebiete im Geltungsbereich festgesetzt: *Aufteilung Baugebiete*

- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO,
- Urbanes Gebiet § 6a BauNVO,
- Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO.

209 Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall *Unzulässigkeit im Einzelfall* unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

210 Der § 1 BauNVO mit den Abs. 4 bis 9 lässt in den Baugebieten unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Gliederung bzw. Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu. *Modifizierung des Nutzungskatalogs*

211 Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.

Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

212 Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.

213 Der genaue Regelungsbedarf in den einzelnen geplanten Baugebieten wird in den nachfolgenden Gliederungspunkten dargelegt.

5.4.2 Sonstiges Sondergebiet (SO ...)

5.4.2.1 Vorbemerkung

214 Die vorgesehene Nutzung im entsprechenden Gebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. *Sonstiges Sondergebiet*

215 Deshalb sind die entsprechenden Flächen als **„Sonstiges Sondergebiet“** nach § 11 BauNVO festzusetzen.

216 Der § 11 BauNVO führt entsprechende Arten von SO-Gebieten beispielhaft auf.

217 In der Aufzählung in § 11 Abs. 2 BauNVO sind für die Zweckbestimmung u. a. „Ladengebiete“ und „Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ aufgeführt. *SO großflächiger Einzelhandel*

218 Ziel der Planung ist es, Baurecht insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen zu schaffen.

5.4.2.2 Zweckbestimmung

- 219 Im vorliegenden Fall sind die planerischen Ziele optimal zu verwirklichen, wenn ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Grund- und Nahversorgung“ festgesetzt wird. *Vorbemerkung*
- 220 Der Begriff umschreibt grundsätzlich die Zielrichtung der Entwicklung des Standortes entsprechend dem formulierten Planungskonzept.
- 221 Die Zweckbestimmung wird als textliche Festsetzung präzisiert. Die Kurzbezeichnung ausschließlich in der Planzeichenerklärung ist noch nicht hinreichend.
- 222 Im Mittelpunkt der Planungen steht die grundsätzliche Modernisierung und Attraktivierung der Einzelhandelsagglomeration an der Bahnhofstraße zwischen Altstadt und Bahnhof. Darin eingeschlossen ist auch die Verlagerung des schon vorhandenen Vollsortimenters innerhalb des Plangebiets.
- 223 Sowohl der Vollsortimenter als auch der Lebensmittel-Discounter werden in ihrer Verkaufsfläche gegenüber der Bestandssituation vergrößert.
Teil des Vorhabens ist zudem die Ergänzung der Einzelhandelsagglomeration durch einen neuen Fachmarkt im Drogeriebereich.
- 224 Diese drei Märkte werden im festgesetzten Sondergebiet untergebracht.
Der Neubau des Vollsortimenters wird im Nordwesten des Geltungsbereichs umgesetzt. Der bestehende Discounter wird an gleicher Stelle umgebaut und erweitert und der geplante zusätzliche Fachmarkt wird zwischen dem Discounter und der „Bahnhofstraße“ bzw. der Bebauung an dieser umgesetzt.
- 225 Alle drei Märkte werden eingeschossig auf Ebene des Erdgeschosses umgesetzt. Dies schließt Lager, Anlieferung und sonstige ergänzende Anlagen ein. Einzig ein Teil der beim Vollsortimenter und beim Fachmarkt benötigten Stellplätze wird in Tiefgaragen, also im ersten Untergeschoss umgesetzt.
Die Märkte können zudem mit den die Einzelhandelsnutzungen ergänzenden Nutzungen abgerundet werden (z.B. Backshop, Imbiss).
- 226 Die beiden Märkte des Vollsortimenters und des Fachmarktes werden um weitere, darüber liegende Geschosse ergänzt. In diesen werden die ebenfalls im Bereich der Einzelhandelsagglomeration geplanten Wohnnutzungen verortet. In den Obergeschossen wird ermöglicht, die Wohnnutzung um wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen zu ergänzen.
- 227 Zusätzlich zur Definition des Charakters der im Sondergebiet geplanten Handelsnutzungen soll auch die inhaltliche Ausrichtung des Sondergebiets bzw. der darin geplanten Einzelhandelsnutzungen bestimmt werden.
Dazu wird bereits im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebiets an ein bestimmtes Sortiment für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe gebunden.
- 228 So soll bereits auf dieser Ebene die Verträglichkeit der Planungen mit den kommunalen Konzeptionen zum Einzelhandel bestimmt werden.
- 229 **1. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel der Nahversorgung (EZH) & Wohnen“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten, d. h. auf die Grundversorgung ausgerichteten Sortiment, dem Wohnen sowie ergänzenden wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen.** *Festsetzung Zweckbestimmung „Grund- und Nahversorgung“*
- § 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
- 230 Als „nahversorgungsrelevante Sortimente“ sind Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs für alle Bevölkerungsschichten anzusehen. Sie dienen insbesondere der Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln. *Nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantes Sortiment*
- 231 Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch „zentrenrelevant“.
Eingeschlossen sind damit auch Angebote, die nicht nur „nahversorgungsrelevant“, sondern auch „zentrenrelevant“ sind. Diese können allerdings den Standort nicht dominieren.
- 232 Der Begriff „vorwiegend“ soll verdeutlichen, dass, neben den aufgeführten Hauptnutzungen, andere nicht generell ausgeschlossen sein sollen, soweit sie der Zweckbestimmung nicht widersprechen.
Das betrifft sowohl kleinere Einzelhandelsbetriebe, die also nicht großflächig sind, als auch sonstige Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, u. dgl., die das Versorgungszentrum in seiner Funktion ergänzen.

Solche Nutzungen sollen nicht generell ausgeschlossen sein. Letztlich geht es um die Deckung des täglichen bzw. periodischen Bedarfs der Wohnbevölkerung im weitesten Sinn.

Die Zweckbestimmung ist aber nicht erreicht, wenn kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment angesiedelt wird.

- 233 Was im vorliegenden Fall ein „zentren- bzw. nahversorgungsrelevantes Sortiment“ ist, bestimmt die Gemeinde selbst. *Sortiment konkret*

Siehe dazu nachfolgenden Punkt zu „Zulässigen Nutzungen“.

- 234 Auch die Definition zur Großflächigkeit ist dem nachfolgenden Punkt zu entnehmen. *Großflächigkeit*

- 235 Um die zulässigen Nutzungen für die einzelnen Teilbereiche des Sonstigen Sondergebiets unterschiedlich bestimmen zu können und so die entsprechenden Auswirkungen steuern zu können, wird das **Sonstige Sondergebiet in die Teilflächen TF 1 bis TF 3 unterteilt.** *Unterteilung
Sondergebiet*

- 236 Zum Zwecke der differenzierten Bestimmung von Festsetzungen zum Höhenmaß wird die Teilfläche TF 2 in die beiden Unter-Teilflächen TF 2a und TF 2b unterteilt. Diese Unterteilung bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzungen zum Höhenmaß und wirkt sich nicht auf die weiteren Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aus.

- 237 Der Störgrad entspricht dem eines Mischgebietes und sichert das Einfügen der Vorhaben in das auch durch schutzbedürftige Nutzungen geprägte Umfeld. *Störgrad*

Nächtliche Störungen und solche am Wochenende finden in der Regel nicht statt. Ausnahmen bilden evtl. stattfindende verkaufsoffene Sonntage in geringer Anzahl im Laufe des Jahres.

Das maßgebliche Schutzbedürfnis der angrenzenden Nutzungen entspricht dem von Allgemeinen Wohngebieten.

5.4.2.3 Zulässige Nutzungen

- 238 Auf der Grundlage der Zweckbestimmung bestimmen die Festsetzungen zur Art der Nutzung den gesamten Katalog der im SO-Gebiet konkret zulässigen und/oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen. *Vorbemerkung*

- 239 Auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO ist es zulässig und im vorliegenden Fall auch erforderlich, die Art der Nutzung näher zu konkretisieren, also den Anlagentyp zu bestimmen, um das Planungsziel zu erreichen. *Bestimmung Anlagentyp*

Der Anlagentyp wird dabei hinsichtlich des Sortiments und der raumordnerischen bzw. städtebaulichen Wirkung (Großflächigkeit) näher bestimmt.

- 240 Zusätzlich zur Einschränkung des Anlagentyps wird für die Nutzungen im Sondergebiet auch eine Regulierung der Zulässigkeit je Geschoss vorgenommen. Damit soll eine dem Stadtkontext bzw. der räumlichen Lage entsprechenden Nutzungsverteilung innerhalb der Gebäude erreicht werden. *Geschossweise
Regelung*

In der Folge sollen die (großflächige) Einzelhandelsnutzungen sowie die Nutzungen, die auf einen direkten Bezug zum öffentlichen Raum angewiesen sind und bei denen ein entsprechend Publikums- bzw. Kundenverkehr anzunehmen ist, auf die Erdgeschosszone bis maximal in das erste Obergeschoss zugelassen werden.

In den darüber liegenden Geschossen werden ausschließlich schutzbedürftigere Nutzungen, wie z.B. Wohnungen, untergebracht.

- 241 Eine solche „Zonierung“ der Nutzungen auf bestimmte Geschosse bzw. der Ausschluss einzelner Nutzungen in einzelnen Geschossen kann auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO getroffen werden.

- 242 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Großflächigkeit ist eine eigenständige Anwendungsvoraussetzung, die von vornherein diejenigen Einzelhandelsbetriebe und Läden ausklammern soll, die nach ihrer Größe typischerweise der wohnungsnahen Versorgung in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 6 BauNVO dienen. *Großflächigkeit*

Folglich beginnt die Großflächigkeit dort, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ihre Obergrenze findet. Diese Grenze zur Großflächigkeit beginnt gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bei 800 m² Verkaufsfläche (siehe BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

243 Vorliegend sind alle gemäß Planungskonzept geplanten Neubauten der bestehenden Märkte bzw. der zusätzlich geplante Fachmarkt aufgrund ihrer Verkaufsfläche als großflächige Einzelhandelsbetrieb einzuordnen.

244 Bereits in der Zweckbestimmung zum Sonstigen Sondergebiet wird das zulässige Sortiment eingeschränkt. So sind vorwiegend nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.

245 Für die Stadt Senftenberg liegt mit der Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Senftenberg vom 17. Oktober 2018 eine Sortimentsliste vor, die eine Einteilung in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente vornimmt.

Diese Sortimentsgruppen werden durch die Liste weiter in einzelne Wirtschaftszweige unterteilt.

246

Abb.66: Sortimentsliste für Senftenberg

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel,	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Sportbekleidung und -schuhe, Sportgeräte	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe) ▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (WZ 47.64.2)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sanitätswaren	▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) ▪ Antiquariate (WZ 47.79.2)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9)
Elektrohaushaltsgeräte	▪ Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	▪ Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)

Sortimente

Abbildung
Sortimentsliste
Senftenberg

Quelle: Fortschreibung
Einzelhandelskonzept für
die Stadt Senftenberg vom
17. Oktober 2018

Augenoptik und Hörgerätekustik	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Fahrräder und Fahrradzubehör	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Auto und Autozubehör	▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)
gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)

Quelle: cima 2018

- 248 Um ungewollte Entwicklungen oder Ansiedelungen, trotz der bereits erfolgten grundlegenden Sortimentseinschränkung und damit negative Auswirkungen auf den städtischen Einzelhandel ausschließen zu können, sollen die zulässigen Sortimente weiter eingeschränkt werden.
- 249 Grundlage dafür ist ebenfalls die Sortimentsliste der Stadt Senftenberg.
- 250 In den beiden Teilflächen TF 1 und TF 3 sind die Neubauten des Vollsortimenters und des Lebensmittel-Discounters vorgesehen. Klassischerweise liegt der Schwerpunkt dieser Betriebe auf dem Angebot von Lebensmitteln und Getränken. Ergänzt wird dies in der Regel um weitere Angebote der Grundversorgung und des regelmäßigen Bedarfs.
- 251 Angebote, die zentrenrelevant sind, aber über die Nahversorgung hinaus gehen, nehmen bei diesen Märkten einen nur sehr geringen Teil der Verkaufsfläche ein, sind aber dennoch zu berücksichtigen.
- 252 Für beide Teilflächen wird eine einheitliche Sortimentsverteilung vorgegeben. Aufgrund der o.g. Ausrichtung dieser Märkte wird das Hauptsortiment mit „Nahrungs- und Genussmittel“ gemäß Sortimentsliste der Stadt Senftenberg bestimmt.
- Der maximal zulässige Anteil weiterer nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie zentrenrelevanter Sortimente ergibt sich aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse der CIMA zum Vorhaben. Der maximale Anteil der Verkaufsfläche, die für weitere nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb der „Nahrungs- und Genussmittel“ liegt bei 18 % je Betrieb. Zentrenrelevante Sortimente nach der Sortimentsliste der Stadt Senftenberg sind gemäß Auswirkungsanalyse auf bis zu maximal 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.
- 253 Mit Blick auf das Planungskonzept und auf den notwendigen Bezug von Einzelhandels-einrichtungen zum öffentlichen Raum (Werbe-/Schaufensterfläche) sowie den benötigten einfachen Zugang zu den Verkaufsflächen soll diese Art der Nutzung im Sondergebiet nur auf Ebene des Erdgeschosses, also im ersten Vollgeschoss zugelassen werden. Auch eine Option zur Erweiterung der Verkaufsfläche dieser Betriebe bis in die darüber liegenden Geschosse wird unter Beachtung der zur Verfügung stehenden Grundfläche als nicht nötig angesehen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind daher nur im ersten Vollgeschoss (Erdgeschossesebene) zulässig.
- 254 Die geplante Neuansiedelung eines Fachmarktes im Drogeriebereich ist dagegen, wie die Bezeichnung erahnen lässt, mit einem anderen Sortiment-Schwerpunkt verbunden. Drogeriewaren stehen hier im Mittelpunkt. Lebensmittel und Getränke kommen dagegen nur

*unterschiedliche
Sortimente je Teilfläche*

als Randsortimente vor. Auch hier kommen weitere Angebote der Grundversorgung und des regelmäßigen Bedarfs hinzu.

255 Auch bei dem geplanten Fachmarkt nehmen Angebote, die zentrenrelevant sind, aber über die Nahversorgung hinaus gehen, einen nur sehr geringen Teil der Verkaufsfläche ein, sind aber dennoch zu berücksichtigen.

256 Anders als in den Teilflächen TF 1 und TF 3 wird im Falle der Teilfläche TF 2 aufgrund der o.g. Ausrichtung des geplanten Fachmarktes das Hauptsortiment mit „Drogerieartikel“ gemäß Sortimentsliste der Stadt Senftenberg bestimmt.

Der maximal zulässige Anteil weiterer nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie zentrenrelevanter Sortimente ergibt sich analog zu den weiteren Teilflächen aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse der CIMA zum Vorhaben. Der maximale Anteil der Verkaufsfläche, die für weitere nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb der „Drogerieartikel“ liegt bei 15 % je Betrieb. Zentrenrelevante Sortimente nach der Sortimentsliste der Stadt Senftenberg sind gemäß Auswirkungsanalyse auf bis zu maximal 8 % der Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

257 Auch in der Teilfläche TF 2 sind die entsprechenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im ersten Vollgeschoss, also auf Ebene des Erdgeschosses, zulässig.

258 Grundlage ist wie angegeben jeweils die Sortimentsliste gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Stadt Senftenberg vom 17. Oktober 2018.

259 Wie im Planungskonzept beschrieben, sollen in weiteren Geschossen über den beschriebenen Märkten weitere Nutzungen untergebracht werden. Schwerpunktartig betrifft dies Wohnungen, die um einzelne gewerbliche Nutzungen ergänzt werden, die verträglich mit dem Wohnen verbunden werden können.

Weitere Nutzungen

260 Vorrangig sollen neben den großflächigen Einzelhandelsbetrieben Wohnungen hergerichtet werden. Wohnungen dienen der selbstständigen Führung eines Haushaltes. Planungsrechtlich sind auch Wohnungen bzw. Wohngebäude solche, in denen die Bewohner betreut oder gepflegt werden.

Wohngebäude

261 Der Blick auf die Schutzwürdigkeit von Wohnnutzungen macht es vorliegend notwendig, die Zulässigkeit im Sondergebiet auf einzelne Geschosse zu begrenzen. Zudem bieten die Erschließungsmöglichkeiten von Wohnungen bzw. deren Anspruch an Ausrichtung zum öffentlichen Raum eine Verlagerung nur in die oberen Geschosse möglich.

Zeitgleich würde eine Umsetzung von Wohnungen in der Erdgeschosszone den kommunalen Planungen widersprechen.

262 Wohngebäude bzw. Wohnungen werden folglich auch lediglich ab dem ersten Obergeschoss zugelassen. Damit wird das Erdgeschoss (erste Vollgeschoss) für die dort beabsichtigte Einzelhandelsnutzung freigehalten.

263 Die großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Sondergebiet sollen durch Schank- und Speisewirtschaften ergänzt werden (z.B. durch integrierte Gastronomieangebote in Form eines Cafés oder eines Imbisses). Daneben sind aber auch eigenständige Schank- und Speisewirtschaften denkbar.

*Schank- und
Speisewirtschaften*

Generell fallen unter die Schank- und Speisewirtschaften Einrichtungen, die Getränke (Schankwirtschaft) und/oder zubereitete Speisen (Speisewirtschaft) zum Verzehr an Ort und Stelle anbietet.

264 Anders als die Wohnnutzung werden Schank- und Speisewirtschaften in der Folge in den Erdgeschosszonen (also im ersten Vollgeschoss) nicht ausgeschlossen, damit eine Integration in die dortigen Handelsnutzung möglich ist.

Eigenständige Schank- und Speisewirtschaften sollen darüber hinaus auch im ersten Obergeschoss zulässig sein. Dort kann auch der geplante Innenhof zwischen den beiden Gebäuderiegeln der Obergeschosse als mögliche Außengastrofläche genutzt werden.

In den darüber liegenden Geschossen, also allen Geschossen über dem ersten Obergeschoss (über dem zweiten Vollgeschoss) werden Schank- und Speisewirtschaften dagegen aus Rücksicht vor dem Wohnen und mit Blick auf den überwiegend benötigten direkten Bezug von Schank- und Speisewirtschaften zum öffentlichen Raum ausgeschlossen.

265 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nehmen Büros jedweder Art auf.

*Geschäfts- und
Bürogebäude*

266 Diese Nutzungsart soll die vorrangig geplante Wohnnutzung in den Obergeschossen innerhalb des Sondergebiets ergänzen. Die beiden Nutzungsarten können verträglich zueinander zugeordnet werden und weisen ähnliche Anforderungen an die Erschließung / Zuwegung auf und benötigen keinen direkten Bezug zum öffentlichen Raum.

- 267 Analog zur Wohnnutzung werden auch Geschäfts- und Bürogebäude in der Erdgeschosszone, also im ersten Vollgeschoss, ausgeschlossen. So soll die Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes ohne die im Zentrum der Planungen stehenden Einzelhandelsnutzung verhindert werden.
- 268 Unter die sonstigen Gewerbebetriebe fallen alle jenen gewerblich geführten Betriebe, die nicht unter eine der anderen Nutzungsarten fallen oder die aufgrund ihres Charakters ohnehin nur in anderen Baugebietstypen zulässig wären (z.B. großflächiger Einzelhandel). *Sonstige Gewerbebetriebe*
- 269 Betriebe dieser Gruppe sollen im Sondergebiet zugelassen werden, um insbesondere den (großflächigen) Einzelhandel ergänzende Dienstleistungsangebote zu ermöglichen. Auch die allgemein zulässigen Wohnnutzungen in den Obergeschossen können um solche Nutzungen erweitert werden.
- 270 Verhindert werden soll jedoch ganz klar eine rein aus sonstigen Gewerbebetrieben zusammengesetzte Agglomeration. Aus diesem Grund werden sonstige Gewerbebetriebe im gesamten Sondergebiet nur ausnahmsweise zugelassen.
- 271 Darüber hinaus werden sonstige Gewerbebetriebe in allen Geschossen über dem ersten Obergeschoss (über dem zweiten Vollgeschoss) analog zu den Schank- und Speisewirtschaften aus Rücksicht vor dem Wohnen und mit Blick auf den vermehrt benötigten direkten Bezug zum öffentlichen Raum ausgeschlossen.
- 272 In der Folge ergeben sich für das Sonstige Sondergebiet zwei Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen innerhalb der einzelnen Teilflächen:
- 273 **2. In den Teilflächen TF 1 und TF 3 des Sonstigen Sondergebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ gemäß der Sortimentsliste der Stadt Senftenberg ausschließlich im ersten Vollgeschoss allgemein zulässig. Anderweitige nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf maximal 18 % der Verkaufsfläche des jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zulässig.** *Festsetzung zulässige Nutzungen Sondergebiet TF 1 & TF 3*
Ausschließlich im ersten und zweiten Vollgeschoss sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein und sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
In allen Vollgeschossen mit Ausnahme des ersten Vollgeschosses sind Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 Abs. 3 Nr. 2 & 1 Abs. 7 BauNVO
- 274 -
- 275 **3. In der Teilfläche TF 2 des Sonstigen Sondergebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Drogerieartikel“ gemäß der Sortimentsliste der Stadt Senftenberg ausschließlich im ersten Vollgeschoss allgemein zulässig. Anderweitige nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf maximal 15 % der Verkaufsfläche des jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und zentrenrelevante Sortimente auf maximal 8 % der Verkaufsfläche des jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zulässig.** *Festsetzung zulässige Nutzungen Sondergebiet TF 2*
Ausschließlich im ersten und zweiten Vollgeschoss sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein und sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
In allen Vollgeschossen mit Ausnahme des ersten Vollgeschosses sind Wohngebäude und Geschäfts- und Bürogebäude allgemein zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 Abs. 3 Nr. 2 & 1 Abs. 7 BauNVO
- 276 -
- 277 Neben den „klassischen“ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet ebenso insbesondere auch folgende Anlagen als Nebenanlagen zulässig: *Nebenanlagen*
- Stromtankstellen als Ausstattung der Stellplätze,
 - Werbeanlagen (z.B. Kästen, Pylonen, Fahnen),
 - Versandboxen von externen Paketdienstleistern (sog. Paketboxen),
 - Einstellboxen für Einkaufswagen
 - Unterirdische Löschwasserzisterne
 - u.ä.

5.4.2.4 Verkaufsfläche

- 278 Auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO ist es zudem zulässig, die Art der Nutzung dahingehend näher zu konkretisieren, den Anlagentyp durch das Begrenzen der Verkaufsfläche festzusetzen. *Begrenzen der Verkaufsflächengröße*
- 279 Zur Verkaufsfläche gehören alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er (wie z. B. bei einer Fleisch-Theke mit Bedienung durch Geschäftspersonal) einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf.
- 280 Im vorliegenden Fall soll die Verkaufsfläche als totaler Wert bestimmt werden. Dieser ist dabei auf jeden einzelnen innerhalb des entsprechenden Baugebiets bzw. dessen Teilflächen zu errichtenden Einzelhandelsbetrieb anzuwenden.
Es wird keine maximale Gesamtverkaufsfläche für das Baugebiet bzw. dessen Teilflächen festgesetzt.
- 281 Wie im zuvor benannten Abschnitt zu den „zulässigen Nutzungen“ beschrieben, sind im für die Umsetzung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen festgesetzten Sonstigen Sondergebiet, abhängig von der Teilfläche, nur großflächige oder großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe geplant.
- 282 Innerhalb der Teilfläche TF 1 ist gemäß Planungskonzept ein Neubau für den Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.974 m² geplant. *Teilfläche TF 1*
Auch im Planungskonzept beschrieben wird, dass dieser Wert planungsrechtlich mit einem geringfügigen „Puffer“ versehen werden soll, um dem Bebauungsplan eine geringfügige Flexibilität mitzugeben.
In Folge dessen wird eine Verkaufsflächengröße von maximal 2.100 m² für jede zukünftige innerhalb dieser Teilfläche geplante Einzelhandelseinrichtung bestimmt.
- 283 Innerhalb der Teilfläche TF 2 ist eine Neuansiedelung eines Fachmarktes im Drogeriebereich mit einer Verkaufsfläche von 1.018 m² geplant. *Teilfläche TF 2*
Unter Beachtung des im Planungskonzept geringfügigen „Puffer“ ergibt sich eine leicht höhere Forderung, die bei der Festsetzung der Verkaufsfläche zu beachten ist:
In Folge dessen wird eine Verkaufsflächengröße von maximal 1.200 m² für Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der Teilfläche TF 2 bestimmt.
- 284 Innerhalb der Teilfläche TF 3 ist gemäß Planungskonzept der Erhalt bzw. auch die Modernisierung des bestehenden Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von 1.056 m² geplant. *Teilfläche TF 3*
Es wird für die Teilfläche TF 3 eine Verkaufsflächengröße von maximal 1.200 m² für geplante Einzelhandelseinrichtungen bestimmt. Damit wird auch an dieser Stelle der Forderung nach einem geringfügigen „Puffer“ entsprochen.
- 285 In allen drei Teilflächen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Schwelle bei 800 m liegt (siehe Definition unter Punkt 5.4.2.3), ermöglicht. Einzelhandelsbetriebe mit einer geringeren Verkaufsfläche wären grundsätzlich zulässig, jedoch sind dabei die Festsetzungen zur Art der Nutzung zu beachten, die in allen Teilflächen nur großflächige Einzelhandelsbetriebe zulassen. Siehe dazu auch Punkt 5.4.2.3 dieser Begründung.
Aufgrund dessen ergibt sich eine faktische Mindest-Verkaufsflächengröße von 800 m² je Einzelhandelsbetrieb für die Teilflächen TF 1 bis TF 3.
- 286 Zur weiteren Definition der zulässigen Art der Nutzung ergibt sich folgende Festsetzung
- 287 **4. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets darf die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb innerhalb der Teilfläche TF 1 2.100 m², innerhalb der Teilfläche TF 2 1.200 m² und innerhalb der Teilfläche TF 3 1.200 m² nicht überschreiten.** *Festsetzung Begrenzen der Verkaufsflächengröße*
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

5.4.3 Urbanes Gebiet (MU)

- 288 Ziel der Planung ist es, im Plangebiet zumindest für Teilflächen eine hohe Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zu erreichen. *Vorbemerkungen*
- 289 Eine Nutzungsmischung hat gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung der Orts- und Stadtteile bei.
- 290 Ein gemischtes Baugebiet unterscheidet sich von einem Wohngebiet hinsichtlich des Verhältnisses zwischen der gewerblichen Nutzung und Wohnnutzung, die im Gebiet vorhanden sein muss, sowie hinsichtlich des zulässigen Störgrades bzw. der

Störfähigkeit. Auch innerhalb der einzelnen Kategorien von gemischten Baugebieten bestehen relativ große Unterschiede hinsichtlich ihrer Eigenart.

- 291 Vorliegend soll das unter die gemischten Baugebiete fallende Urbane Gebiet (MU) in den Bebauungsplan aufgenommen werden. *Urbanes Gebiet*
- 292 Das festgesetzte **Urbane Gebiet** wird in die **Teilflächen TF 4 bis TF 11 unterteilt**. *Unterteilung Baugebiet in Teilflächen*
- Dies dient dazu die zulässigen Nutzungen für die einzelnen Teilbereiche des Urbanen Gebiets unterschiedlich bestimmen zu können und so die entsprechenden Auswirkungen steuern zu können, wird. Auch die weiteren Festsetzungen, vor allem zum Maß der baulichen Nutzung lassen sich so örtlich spezifischer bestimmen.
- 293 Die Bezeichnung Teilflächen TF 1 bis TF 3 wird bereits für die Einteilung des festgesetzten Sondergebiets herangezogen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit erfolgt die Nummerierung der Teilflächen fortlaufend und startet nicht für jedes Baugebiet neu.
- 294 In einem Urbanen Gebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander. *Gebietscharakter*
- Die wechselseitige Verträglichkeit der beiden Hauptnutzungsarten ist kennzeichnend für diesen Baugebietstyp.
- Beide müssen erkennbar in dem zu beurteilenden Gesamtgebiet vorhanden sein. Im Ergebnis darf keine der beiden Hauptnutzungsarten eindeutig dominieren.
- Explizit wird dabei bestimmt, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss (wie z.B. bei einem Mischgebiet). Es ist auch nicht erforderlich, dass in jedem Teil des MU-Gebietes Wohngebäude und Gewerbe nebeneinander bestehen. Es ist zulässig, dass in einem Teil das Wohnen und im anderen das Gewerbe dominiert.
- Es wird eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen vorausgesetzt.
- 295 Bei der Beurteilung von Baugesuchen ist auf das tatsächlich vorhandene Urbane Gebiet, unabhängig von den Plangrenzen zu achten. *Gebietsbegriff*
- Bei der entsprechenden Analyse des Urbanen Gebiets ist demnach nicht nur auf den Teil abzustellen, der mehr oder weniger zufällig im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, sondern auf das tatsächlich vorhandene Urbane Gebiet (hier der Straßenzug bzw. das zusammenhängende Baufeld), unabhängig von den Plangrenzen. Maßgeblich sind die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort.
- 296 Die Bewohner eines Urbanen Gebiets müssen eine gewisse Störung in Kauf nehmen. *Störgrad*
- Der Schutz der Wohnruhe ist geringer als in Wohngebieten, aber nicht aufgehoben. Für die Wohnnutzung sind Störungen und Belästigungen dann unzumutbar, wenn sie sich auf den Feierabend und die Freizeit zum Wochenende erstrecken. Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe hinsichtlich des Lärms ist die Gewährleistung einer „nicht wesentlich“ gestörten Kommunikation nach Feierabend und einer auskömmlichen und ungestörten Nachtruhe.
- 297 Ein Urbanes Gebiet wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 i. V. m. § 6a BauNVO festgesetzt. *Modifizierung des Nutzungskatalogs*
- Wie eingangs allgemein zur Art der Nutzung dargestellt, kann die Gemeinde auf der Grundlage von § 1 BauNVO gewisse Modifizierungen der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vornehmen. Voraussetzung ist, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt.
- Im vorliegenden Fall sind folgende Änderungen des Nutzungskataloges erforderlich.
- 298 Kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 6a Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen: *Kein Regelungsbedarf*
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 299 Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gegeben: *Regelungsbedarf*
- Einzelhandelsbetriebe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

- 300 Auch für die nachfolgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen besteht Regulierungsbedarf:
- Vergnügungsstätten (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind),
 - Tankstellen.
- 301 In einem Urbanen Gebiet wären, ohne entsprechende Einschränkungen im Bebauungsplan, Einzelhandelsbetriebe jeglicher Form allgemein zulässig, soweit sie nicht „großflächig“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind. Einzelhandelsbetriebe
- 302 Die Stadt Senftenberg hat sich ein Einzelhandelskonzept gegeben, in dem u.a. auch der zentrale Versorgungsbereich der Stadt abgegrenzt wird. Zu dem Konzept liegt eine Fortschreibung mit Datum vom 17. Oktober 2018 vor.
- Das Plangebiet liegt demnach teilweise innerhalb des ergänzenden Nebenzentrums Bahnhofstraße, für welches ein zentraler Versorgungsbereich bestimmt worden ist.
- Dieses Nebenzentrum wird im Einzelhandelskonzept wie folgt definiert:
- „Im Norden des zentralen Versorgungsbereiches ist der Verbundstandort aus dem Lebensmitteldiscounter ALDI und dem Lebensmittelfrischemarkt REWE vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/ Fleischer), Spezialanbieter, Blumen-geschäfte, Kioske und Apotheken ergänzen das Angebot im periodischen Bedarf. Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot im Segment des aperiodischen Bedarfs größtenteils durch Facheinzelhandelsbetriebe geprägt (Bekleidung, Fahrräder, Elektroartikel, Geschenkartikel, Möbel etc.).*
- Ferner sind eine Vielzahl an einzelhandelsnahen Dienstleistungsangeboten entlang der Bahnhofstraße vorhanden.“*
- 303 Aufgrund dieser Beschreibung des Bereichs der Bebauung entlang der „Bahnhofstraße“ und dem Ziel des Einzelhandelskonzepts sowie des hier vorliegenden Bebauungsplans, die bestehenden Strukturen an der „Bahnhofstraße“ zur erhalten und zu entwickeln, werden für die Teilflächen, die innerhalb des zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums liegen, Einzelhandelsbetriebe allgemein zugelassen.
- Gemäß Abgrenzung laut Einzelhandelskonzept fallen darunter die Teilflächen TF 5, TF 8, TF 9, TF 10 sowie TF 11.
- 304 Trotz der Lage außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs für das Nebenzentrum sollen auch in den Teilflächen TF 4 sowie TF 6 und TF 7 Einzelhandelsbetriebe nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese Teilfläche weisen überwiegend eine gute öffentliche Erschließbarkeit auf und können als Ergänzung für Betriebe dienen, die überwiegend in Teilflächen bestehen, in denen Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind.
- Daher werden Einzelhandelsbetriebe in den Teilflächen TF 4, TF 6 und TF 7 ausnahmsweise zugelassen. Rechtsgrundlagen ist § 1 Abs. 5 BauNVO.
- 305 Der Maßstab nach dem eine ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsbetrieben in den Teilflächen TF 4, TF 6 und TF 7 bewertet werden soll, fokussiert sich in erster Linie auf dem Grad der Störung, die von dem jeweils geplanten Betrieb ausgeht und auf die umgebenden (bestehenden) Nutzungen einwirkt.
- Störungen sind dabei vor allem Kunden- oder Anlieferungsverkehre, Arbeiten in Außen(lager)bereichen der Betriebe (z.B. das Hantieren mit Leergut bei Getränkehandlungen) oder auch Lüftungsanlagen für Kühlungen.
- Bei der Beurteilung sind auch die Auswirkungen der zuvor benannten Aspekte außerhalb der Baugrundstücke der Betriebe zu berücksichtigen. So sind in die Abwägung der ausnahmsweisen Zulassung z.B. auch die zusätzlichen Verkehre auf den angrenzenden Wegen und Straßen sowie deren Leistungsfähigkeit zu beachten.
- Beachtung finden sollen auch die in den jeweiligen Teilflächen bereits vorherrschenden baulichen Strukturen. Bei einer zu erkennenden Störung der Bestandsnutzung durch geplante Ansiedelungen von Einzelhandelsbetrieben ist darauf hinzuwirken, diese vorrangig in den Teilflächen mit einer allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben umzusetzen.
- 306 Nicht gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke gelten als eine Art Dienstleistung für die Bevölkerung aber auch für die Arbeitskräfte des Standortes. Diese Anlagen weisen selbst ein relativ geringes Störempfinden auf, können auf ihr Umfeld aber störend wirken. Anlagen für sportliche Zwecke
- Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb im Gebiet ebenfalls zulässig.

- 307 Aufgrund des durchweg zu unterstellenden, umfangreichen Flächenbedarfs der unter diese Nutzung fallenden Anlagen, werden diese im gesamten Urbanen Gebiet ausgeschlossen. Dabei wird auch der erhöhte Störgrad berücksichtigt, der von dieser Nutzungsart ausgeht. Rechtsgrundlagen ist § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO.
- 308 Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe besonderer Art“ können ihr Umfeld erheblich beeinträchtigen. Sie sind pauschal mit einer Wohnnutzung nicht verträglich. Gemäß BauNVO können „nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ in einem MU-Gebiet dennoch als Ausnahme zugelassen werden.
Vergnügungsstätten
„Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ sind solche, die auf ein begrenztes Gebiet ausgerichtet sind und die als „zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor“ keinen größeren Einzugsbereich haben und die für kein „großes allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“.
- 309 Aufgrund der potenziellen, erheblichen Beeinträchtigungen durch diese Nutzungsarten ist sie im gesamten Urbanen Gebiet unzulässig. Rechtsgrundlagen ist § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO.
- 310 Tankstellen dienen vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit Kraftstoffen. Auch (gewerbliche) Elektro- bzw. Stromtankstellen oder Gastankstellen fallen unter diesen städtebaulichen Begriff. *Tankstellen*
Tankstellen zur „Eigenversorgung“, also zum betanken der dem Betreiber zugehörigen Fahrzeuge, ordnen sich deutlich unter und fallen daher unter die Regelung zu Nebenanlagen.
- 311 Dem Ziel der Planung, einen urbanen Raum entlang der Bahnhofstraße bzw. ein hochwertiges Wohngebiet in den „Nebenanlagen“ umzusetzen, steht einer Ansiedlung von Tankstellen entgegen. Auch die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der „Bahnhofstraße“ würde durch den zusätzlichen Abbiegeverkehr im Bereich der erforderlichen Einfahrt in eine Tankstelle beeinträchtigt werden. Daher wird diese Nutzung ausgeschlossen. Rechtsgrundlagen ist § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO.
Der Ausschluss soll aber nicht für „Stromtankstellen“ gelten, sofern sie keinen erheblichen Verkehr verursachen.
- 312 Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt festgesetzt:
- 313 **5. Innerhalb der Teilflächen TF 4, TF 6 und TF 7 des Urbanen Gebiets sind die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe abweichend nur ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind in allen Teilflächen des Urbanen Gebiet unzulässig.** *Festsetzung
Art der Nutzung
Urbanes Gebiet*
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 & 1 Abs. 5 & 6 BauNVO
- 314 Die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern des Urbanen Gebiets werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt. *Nutzungskatalog
Übersicht*
Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO gegenübergestellt.

Art der Nutzung	Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO	Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO										
		TF 4	TF 5	TF 6	TF 7	TF 8	TF 9	TF 10	TF 11	TF 12	TF 13	TF 14
Wohngebäude	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Geschäfts- und Bürogebäude	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Einzelhandelsbetriebe	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Schank- und Speise- wirtschaften	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
sonstige Gewerbebetriebe	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Anlagen für Verwaltungen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Anlagen für sportliche Zwecke	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweck- bestimmung oder ihres Um- fangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tankstellen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

5.4.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 315 Im Osten des Geltungsbereichs, auf der Südseite der „Puschkinstraße“, ist zusätzlich zu den als Sonstiges Sondergebiet und als Urbanes Gebiet festgesetzten Flächen eine Festsetzung zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geplant. *Vorbemerkung*
- Damit soll sowohl die starke Fokussierung auf das Wohnen herausgestellt werden als die Vereinbarkeit der Planungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans erreicht werden.
- 316 In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören und der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft. Das Wohnen muss aber eindeutig dominieren. *Gebietscharakter*
- 317 Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterordnen. *Störgrad*
- 318 Ein Allgemeines Wohngebiet wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt. *Modifizierung des Nutzungskatalogs*
- Wie eingangs allgemein zur Art der Nutzung dargestellt, kann die Gemeinde auf der Grundlage von § 1 BauNVO gewisse Modifizierungen der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vornehmen. Voraussetzung ist, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt.
- Im vorliegenden Fall sind Änderungen des Nutzungskataloges erforderlich.
- 319 Kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen: *Kein Regelungsbedarf*
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 320 Zudem besteht für die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kein Regulierungsbedarf:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- 321 Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gegeben: *Regelungsbedarf*
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- 322 Auch für die nachfolgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen besteht Regulierungsbedarf:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 323 Zur Erläuterung der Nutzungsart der Anlagen für sportliche Zwecke siehe die Ausführungen zum Urbanen Gebiet. *Anlagen für sportliche Zwecke*
- 324 Aufgrund des durchweg zu unterstellenden, umfangreichen Flächenbedarfs der unter diese Nutzung fallenden Anlagen, werden diese im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Dabei wird auch der erhöhte Störgrad berücksichtigt, der von dieser Nutzungsart ausgeht.
- Rechtsgrundlagen ist § 1 Abs. 5 BauNVO.
- 325 Ein Gartenbaubetrieb ist ein wirtschaftlich tätiges Unternehmen, das sich mit der Erzeugung, Verarbeitung und Vermarktung von Gartenbauprodukten befasst. Dazu gehören u.a. die Pflanzenzucht, der Obst- und Gemüseanbau, die Baumschulwirtschaft sowie gartenbauliche Dienstleistungen wie die Gartengestaltung und -pflege. *Gartenbaubetriebe*
- 326 Mit dieser Nutzung einher geht fast durchweg ein sehr hohe Flächenbedarf für die Aufzucht und Pflege von Pflanzen und Gehölzen bzw. für die weitere Betriebsfläche. Dies steht der Lage in diesem zentralen Bereich der Stadt Senftenberg entgegen.
- Eine solche Nutzung wäre am Siedlungsrand oder im Außenbereich besser verortet und wird vorliegend daher ausgeschlossen.
- Rechtsgrundlagen ist § 1 Abs. 5 BauNVO.
- 327 Zur Erläuterung der Nutzungsart der Tankstellen siehe die Ausführungen zum Urbanen Gebiet. *Tankstellen*

328 Dem Ziel der Planung, eine primär auf Wohnnutzungen bzw. auf ein verträgliches Wohnumfeld ausgerichtete Siedlungsentwicklung im Bereich der Nebenstraßen umzusetzen, steht einer Ansiedlung von Tankstellen entgegen. Daher wird diese Nutzung ausgeschlossen.

Der Ausschluss soll aber nicht für „Stromtankstellen“ gelten, sofern sie keinen erheblichen Verkehr verursachen.

Rechtsgrundlagen ist § 1 Abs. 5 BauNVO.

329 Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt festgesetzt:

330 **6. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.** **Festsetzung
Art der Nutzung
Allgemeines
Wohngebiet**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 & 1 Abs. 5 & 6 BauNVO

331 Die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt. *Nutzungskatalog
Übersicht*

Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO gegenübergestellt.

Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO		Planung Allgemeines Wohngebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,	X		X		
Schank- und Speisewirtschaften	X		X		
nicht störende Handwerksbetriebe	X		X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	X		X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X				X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X		X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X		X	
Anlagen für Verwaltungen		X		X	
Gartenbaubetriebe		X			X
Tankstellen		X			X

5.4.5 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

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

334 Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig. *Stellplätze und Garagen*

Die Regelung schließt so genannte „Carports“ ein, da sie rechtlich (lediglich überbaute) Stellplätze sind.

335 Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in Allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Daher ergibt sich hier kein Regelungsbedarf.

- 336 Aufgrund dessen, dass in § 12 BauNVO keine Einschränkungen für Sonstige SO-Gebiete sowie Urbane Gebiete vorgesehen sind, wären dort auch Stellplätze und Garagen zulässig, die nicht mit dem Bedarf des Gebietes im Zusammenhang stehen.
- 337 Da das ermöglichte Stellplatzangebot im Bereich des festgesetzten Sondergebiets den Bedarf der Handelseinrichtung ohnehin lediglich ausreichend decken kann, ist im konkreten Fall eine Fremdnutzung nicht zu erwarten.
Auch ein „Missbrauch“ des Stellplatzes im Falle einer Aufgabe des Standortes durch den Handel würde bei einer Weiternutzung der Stellplätze zu keinen Beeinträchtigungen führen.
- 338 Auch im Urbanen Gebiet ist nicht davon auszugehen, dass eine Fremdnutzung der Stellplätze in einem relevanten Umfang eintreten wird. Die geplante Nutzungsmischung und die hohe bauliche Dichte in diesem zentralen Bereich der Stadt werden aller Voraussicht nach ebenfalls dazu führen, dass lediglich der erforderliche Umfang an Stellplätze hergestellt wird.
- 339 Von den Regelungsinhalten des § 12 BauNVO abweichende Bestimmungen sind folglich auch bei dem Sonstigen Sondergebiet und dem Urbanen Gebiet nicht notwendig.
- 340 Jedoch wird im Weiteren eine Festsetzung zur Verortung der Stellplätze im Geltungsbe-
reich vorgenommen. Dies wird unter Punkt 5.7.2 dieser Begründung beschrieben.
- 341 Gemäß § 13 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO lediglich Räume und in Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art aus-
üben, zulässig.
Für die beiden Baugebietskategorien wird diese Regelung uneingeschränkt übernom-
men.
- 342 Der § 13 enthält keine Regelungen zu Gebäuden oder Räumen für freie Berufe in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO.
Innerhalb der Teilflächen TF 1 und TF 2 des Sonstigen Sondergebiets soll eine Umset-
zung dieser Nutzungsart dennoch eröffnet werden. So sollen dort Räume für die Berufs-
ausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnli-
cher Art ausüben, im Sinne des § 13 BauNVO zulässig sein.
Dem folgend, werden Räume für freie Berufe in den beiden Teilflächen TF 1 und TF 2 ab
dem ersten Obergeschoss zugelassen.
Unter „Räume“ fallen dabei auch einzelne, eigenständige Nutzungseinheiten in dem ge-
samten Gebäudekomplex. Es ist somit nicht zwingend notwendig, dass die „Räume“ ei-
nen Teil einer anderen Nutzungseinheit (z.B. einer Wohnung) bilden.
- 343 Aufgrund dessen, dass im Bereich der Teilfläche TF 3 des Sondergebiets keine weiteren
Geschosse über dem Discounter geplant sind, besteht dort weder ein Bedarf noch die
Möglichkeit zur Umsetzung von Anlagen für freie Berufe.
- 344 Es ergibt sich folgende textliche Festsetzung:
- 345 **7. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets sind Räume für die Berufsausübung
freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnli-
cher Art ausüben, im Sinne des § 13 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss zu-
lässig.**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauNVO
- 346 Je nach Ausprägung gegenüber der weiteren (Haupt-) Nutzung bzw. Ausführung als
Räume oder Gebäude fallen Ferienhäuser und -wohnungen gemäß § 13a BauNVO unter
die nicht störenden Gewerbebetriebe in Allgemeinen Wohngebieten bzw. Gewerbebetrie-
ben in Urbanen Gebieten oder unter Betrieben des Beherbergungsgewerbe in Allgemei-
nen Wohn- und Urbanen Gebieten.
- 347 Da vorliegend keine von diesen Regelungen der BauNVO abweichenden Vorgaben ge-
troffen werden sollen, richtet sich die Zulässigkeit von Ferienhäusern und -wohnungen
nach den Festsetzungen zur Zulässigkeit von (nicht störenden) Gewerbebetrieben oder
Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den einzelnen Teilflächen des Urbanen Ge-
biets bzw. im Allgemeinen Wohngebiet.
- 348 Der § 14 regelt in seinen Absätzen 1 bis 4 die Zulässigkeit verschiedener Nebenanlagen
in den Baugebieten. Von diesen Regelungen soll vorliegend keine Abweichung definiert
werden.
- Gebäude und Räume für
freie Berufe*
- Stattdessen freie Berufe
erst ab zweites
Geschoss zulassen*
- Festsetzung
Gebäude und Räume
für freie Berufe***
- Ferienhäuser und -
wohnungen*
- sonstige Nebenanlagen*

5.5 Maß der baulichen Nutzung

- 349 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 350 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.
- 351 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 352 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. *Differenzierung
Gliederung*
- 353 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden. *Orientierungswerte*
- 354 Im vorliegenden Fall soll die Nutzungsintensität im gesamten Geltungsbereich nicht wesentlich verändert werden.
- So ist eine intensive Nutzung im Bereich der Einzelhandelsagglomeration und eine dichte Bebauung entlang der „Bahnhofstraße“ vorgesehen.
- Gleichzeitig ist vorgesehen, bisher gänzlich unbebaute Flächen auf der Ostseite der „Bahnhofstraße“ einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dabei soll der bereits schon im Bestand gemäß § 34 BauGB zulässige Bebauungsgrad berücksichtigt werden.

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 355 Es ist gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets erforderlich, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten dazu. *Rechtsgrundlage*
- 356 Analog zur Gliederung bzw. Konzentration der Art der Nutzung wird auch mit dem Maß der baulichen Nutzung verfahren. *Vorbemerkung /
Einordnung Plangebiet*
- Im Süden, beiderseits der „Bahnhofstraße“ sowie im Bereich der Einzelhandelsagglomeration wird eine sehr hohe urbane Dichte angestrebt.
- 357 Damit wird den historischen Strukturen entlang der „Bahnhofstraße“ gefolgt. Auch die bestehende Einzelhandelsagglomeration weist eine sehr hohe bauliche Dichte auf.
- Entlang der südlichen „Bahnhofstraße“ liegen die Überbauungsgrade dabei gemäß vorliegender Vermessung bei rund 80 % der zugrunde gelegten Grundstücke.
- Der Bereich der bestehenden Marktstandorte, des nördlich angrenzenden Gewerbe- und Dienstleistungsgebäudes sowie der dazugehörigen Verkehrs- und Stellplatzflächen weist dagegen sogar einen Versiegelungsgrad von gut 95 % auf.
- 358 Die jeweils dahinter liegenden, ebenfalls in die Planung mit einbezogenen Flächen, zu denen auch jene direkt an den Nebenstraßen zählen, sollen im Hinblick auf die bauliche Dichte reduzierter ausgeführt werden. Darin einbezogen wird auch der nördliche bzw. nordöstliche Teil der „Bahnhofstraße“.
- Auch dies deckt sich mit den Strukturen, die lokal im Bestand bereits vorhanden sind. Der dortige Überbauungsgrad liegt bei ca. 60 %.

5.5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- 359 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird für das Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert bestimmt. *Vorbemerkung*
- Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.
- 360 Aufgrund der in der Vorbemerkung getätigten Aussagen zur bestehenden Überbauung werden für die Teilflächen TF 7 bis TF 11 des Urbanen Gebiets eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Damit wird der dort bestehenden und forcierten dichteren Bebauung Rechnung getragen. *Urbanes Gebiet*
- 361 Für die Teilflächen TF 4 bis TF 6 des Urbanen Gebiets dagegen wird ein geringerer Wert bestimmt, um dem Planungsziel zu entsprechen. Dort wird der maximale Grad bei 60 % gedeckelt (GRZ 0,6).

- 362 Dieser Wert wird auch für das angrenzend festgesetzte Allgemeine Wohngebiet herangezogen, da dort, trotz leicht abweichender Bestimmungen zu Art der Nutzung, hinsichtlich des Überbauungsgrads die selben Ziele verwirklicht werden soll. *Allgemeines Wohngebiet*
- 363 Im Falle des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets werden für die Bestimmung des maximalen Überbauungsgrads je Teilfläche die im Planungskonzept beschriebenen Vorhaben herangezogen. Berücksichtigt wird jeweils jedoch auch ein gewisser „Puffer“. Damit soll die Flexibilität erhalten werden auf spätere geringfügige Anpassungen in der Bauausführung reagieren zu können. *Sonstiges Sondergebiet*
- 364 Einbezogen werden dabei die Grundflächen der einzelnen geplanten Gebäude, der Fläche der oberirdischen Stellplätze, Zufahrten und Anlieferungsbereiche sowie sonstiger Nebenanlagen. Es werden folglich alle Überbauungen und Versiegelungen berücksichtigt.
- 365 Die Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets beinhaltet den Neubau des Vollsortimenters, für dessen Umsetzung eine maximale Grundfläche von 3.700 m² benötigt wird.
Zudem liegt der Großteil der geplanten offenen Stellplatzanlage innerhalb der Teilfläche 1. Zur Umsetzung dieser sowie aller weiteren erforderlichen Verkehrs- und Nebenanlagen wird eine Grundfläche von weiteren 4.000 m² benötigt.
- 366 Innerhalb der Teilfläche TF 2 des Sonstigen Sondergebiets muss im Hinblick auf die geplante Bebauung in Form des Fachmarkts im Drogeriesegment eine Grundfläche von maximal 1.300 m² berücksichtigt werden.
Der in dieser Teilfläche des Sondergebiets vorgesehene geringere Anteil der offenen Stellplatzanlage macht es notwendig für diese Flächen und die weiteren Nebenanlagen eine Grundfläche von lediglich 800 m² vorzusehen.
- 367 Die Teilfläche TF 3 dient der Umsetzung der Modernisierung des Lebensmittel-Discounters. Dafür ist eine maximale Grundfläche von 1.950 m² notwendig.
Die weiteren baulichen Anlagen innerhalb dieser Teilfläche setzen sich vorrangig durch die Berücksichtigung des maximalen Anteils der geplanten offenen Stellplatzanlage, durch Verkehrs-/Bewegungsflächen im Bereich der Anlieferung zum Discounter auf der Südseite und eine geplante Zufahrt zur Tiefgarage unter der Teilfläche TF 2 sowie weitere Nebenanlagen zusammen. Zur Umsetzung dieser wird eine maximale Grundfläche von 700 m² benötigt.
- 368 Unter Beachtung des jeweiligen Flächenumfangs der einzelnen Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets ergibt sich ein Überbauungsgrad von 100 % bei den Teilflächen TF 2 und TF 3. Die Teilfläche TF 1 würde bei Umsetzung der oben benannten Anlagen zu 96 % überbaut werden.
Damit wird für alle der drei Teilflächen von einer hundertprozentigen Überbauung ausgegangen.
- 369 Zusammenfassend ergeben sich somit folgende Festsetzungen zur maximalen GRZ für die einzelnen Teilflächen der Baugebiete:
- | | | | |
|-----|---|---------|----------------------------|
| 370 | Urbanes Gebiet | | Festsetzung
GRZ |
| | - Teilfläche 4 | GRZ 0,6 | |
| | - Teilfläche 5 | GRZ 0,6 | |
| | - Teilfläche 6 | GRZ 0,6 | |
| | - Teilfläche 7 | GRZ 0,8 | |
| | - Teilfläche 8 | GRZ 0,8 | |
| | - Teilfläche 9 | GRZ 0,8 | |
| | - Teilfläche 10 | GRZ 0,8 | |
| | - Teilfläche 11 | GRZ 0,8 | |
| 371 | Allgemeines Wohngebiet | | |
| | - | GRZ 0,6 | |
| 372 | Sonstiges Sondergebiet | | |
| | - Teilfläche 1 | GRZ 1,0 | |
| | - Teilfläche 2 | GRZ 1,0 | |
| | - Teilfläche 3 | GRZ 1,0 | |
| 373 | Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. | | <i>Nutzungsschablone</i> |
| 374 | Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von | | |



- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

- 375 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein Bebauungsplan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

Bagatellklausel

5.5.1.2 Nachweisführung im Bauantrag

- 376 Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für die Teilflächen gilt, kumulativ eingehalten wird.
- 377 Zusätzlich sind die Nachweise für das Einhalten der maximal zulässigen GR für die Teilflächen zu führen, für die zusätzlich eine maximale GR vorgegeben ist.

5.5.1.3 Anlagen für Erneuerbare Energien

- 378 Nach § 19 Abs. 5 BauNVO ist im Sonstigen Sondergebiet die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen, die der Strom- und Wärmeerzeugung aus Wind- und Solarenergie dienen, zulässig.

Aus der Norm geht keine quantitative Begrenzung hervor.

- 379 Es ist im Rahmen des Bebauungsplans jedoch zulässig, davon abweichende Festsetzungen zu treffen.

Im vorliegenden Fall wird davon kein Gebrauch gemacht.

5.5.2 Höhenfestsetzungen

- 380 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.
- 381 Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im Bebauungsplan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

Vorbemerkungen

5.5.2.1 Zahl der Vollgeschosse

- 382 Im vorliegenden Fall soll die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich primär durch die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.
- 383 Um eine Einbindung der zukünftig zusätzlichen Bebauung in den vorliegenden Bestand sicherstellen zu können wird neben der maximalen Firsthöhe auch die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 384 Die Festsetzungen zur maximalen Anzahl an Geschossen je Teilfläche richtet sich überwiegend nach dem Bestand an Gebäuden innerhalb der Teilfläche. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich die zukünftige Bebauung nicht nur hinsichtlich der allgemeinen Höhe, sondern auch hinsichtlich der Geschoss-Gliederung in Bestand einfügt.
- Einzig im festgesetzten Sondergebiet wird die maximale Anzahl der Geschosse gänzlich ohne einen Bezug auf Bestandsanlagen bestimmt, da dieser Bereich vollständig neu geordnet wird.
- 385 In Folge dieser Grundsätze ergibt sich für die Teilflächen TF 4, TF 5, TF 6, TF 8 und TF 10 des Urbanen Gebiets eine maximale Zahl an Vollgeschossen von drei (III). Diese Teilflächen liegen entlang der mit einbezogenen Nebenstraßen oder in den rückwärtigen Bereichen der urbaneren und damit höher ausgestalteten Flächen unmittelbar an der „Bahnhofstraße“. Die dortige Bestandsbebauung weist maximal drei Geschosse auf.
- 386 Gleiches gilt für das Allgemeine Wohngebiet. Auch dort wird eine maximale Zahl an Vollgeschossen von drei (III) bestimmt, da das bestehende Gebäude drei Geschosse hat.
- 387 Unmittelbar an der „Bahnhofstraße“ wird die maximale Zahl an Vollgeschossen mit vier (IV) für die Teilfläche TF 7, TF 9 und TF 11 des Urbanen Gebiets definiert.

Maximale Zahl an Vollgeschossen

So wird der dichteste Bereich der Bebauung im Geltungsbereich im Süden der „Bahnhofstraße“ aufgegriffen. Die dortige Bebauung weist im Bestand fast durchgehend vier Geschosse auf. Höher aufragende Gebäude liegen nicht vor.

388 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets richtet sich die Bestimmung der maximalen Zahl an Vollgeschossen neben der umgebenden Bestandsbebauung und der Angleichung an diese auch nach der vorliegenden Objektplanung zur Neuordnung der Einzelhandelsagglomeration.

389 Im Falle des Neubaus des Vollsortimenters im Norden des Sondergebiets sind gemäß Planungskonzept neben dem großflächigen Einzelhandel im Erdgeschoss drei weitere Geschosse vorgesehen, die primär dem Wohnen dienen sollen. Damit ergibt sich aus der Objektplanung eine maximale Anzahl an Geschosse von vier.

390 Zum Zwecke der differenzierten Bestimmung von Festsetzungen zum Höhenmaß wird die Teilfläche TF 2 im Sonstigen Sondergebiet in die beiden Unter-Teilflächen TF 2a und TF 2b unterteilt. Diese Unterteilung bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzungen zum Höhenmaß und wirkt sich nicht auf die weiteren Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aus.

391 Analog zur Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets sind auch über dem als Ergänzung der bisherigen Einzelhandelsagglomeration geplante Fachmarkt weitere Geschosse über dem eigentlichen Markt vorgesehen. Hier sind ebenfalls insgesamt maximal vier Geschosse (einschließlich Fachmarkt im EG) geplant.

392 Eine solche „Aufstockung“ des Marktes ist jedoch nur unmittelbar entlang der „Bahnhofstraße“ anvisiert. Es soll nur die Tiefe des Grundstücks herangezogen werden, in der schon im Bestand eine solch hohe Bebauung besteht und in dem sich diese Bebauungsstruktur auch weiter entlang der „Bahnhofstraße“ erstreckt.

Dies betrifft einen Bereich mit einer Tiefe von 14 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen zur „Bahnhofstraße“. Der Bereich wird, wie oben benannt, als Unter-Teilfläche TF 2b benannt.

Der hintere Bereich im Westen der Teilfläche TF 2 wird als Unter-Teilfläche TF 2a bezeichnet.

393 Innerhalb der Unter-Teilfläche TF 2b sind dadurch, analog zur Teilfläche TF 11 im Urbanen Gebiet, maximal vier Vollgeschosse (IV) zulässig.

394 Im Bereich der Unter-Teilfläche TF 2a soll lediglich der geplante Fachmarkt umgesetzt werden, weshalb maximal ein Geschoss (I) benötigt und damit erlaubt werden soll.

395 Gänzlich anders ausgestaltet sind die Planungen für den Bereich des jetzigen und zukünftigen Discounters. Dieser soll trotz Neubau in der bestehenden eingeschossigen Bauweise fortgeführt werden. Weitere Geschosse über dem Markt sollen mit Blick auf Bebauung und die Nutzungen im Umfeld zudem verhindert werden.

Daher wird die maximale Zahl an Vollgeschossen in der Teilfläche TF 3 mit einem (I) festgesetzt.

396 Wie oben zur maximalen Firsthöhe beschreiben soll über die Zahl der Vollgeschosse auch eine möglichst flexible Bestimmung der Mindesthöhe vorgenommen werden. Dabei wirken sich die relativ einheitlichen Geschosshöhen im Wohnungsneubau positiv aus. *Minimale Zahl an Vollgeschossen*

397 Um sehr niedrige Gebäude in Teilbereichen des Geltungsbereichs zu verhindern, wird neben einer maximalen auch eine Mindestanzahl an Vollgeschossen bestimmt.

Zur Wahrung der planerischen Zurückhaltung wird eine solche Festsetzung nur für die Bereiche des Urbanen Gebiets getroffen, in denen eine solche Mindesthöhe der Bebauung für das typische, urbane Ortsbild notwendig ist.

Dies trifft auf die Teilflächen des Urbanen Gebiets zu, die unmittelbar an der „Bahnhofstraße“ liegen und so deren Charakter ausbilden.

398 Aufgrund dessen wird für die Teilflächen TF 7, TF 9 und TF 11 eine Mindestanzahl an Vollgeschossen von drei (III) bestimmt. Dieser Bereich stellt den urbansten Abschnitt des im Geltungsbereich gelegenen Teilbereichs der „Bahnhofstraße“ dar. Eine niedrigere Bebauung als mit drei Vollgeschossen würde diesen Charakter deutlich schwächen.

399 Um wiederholt den etwas lockeren Charakter der ebenfalls direkt an der „Bahnhofstraße“ gelegenen Teilfläche TF 5 zu berücksichtigen, wird die geforderter Mindestanzahl an Geschossen dort um ein Geschoss auf minimal zwei Vollgeschosse (II) reduziert.

400 Für die Teilfläche TF 1 und die Unter-Teilfläche TF 2b des Sonstigen Sondergebiets bestehen grundsätzlich die selben städtebaulichen Anforderungen an die Höhe der

zukünftigen Bebauung bzw. an die Zahl der Vollgeschosse wie im Falle der Teilflächen TF 7, TF 9 und TF 11 des Urbanen Gebiets.

Auch durch die in diesen beiden Teilflächen geplante, komplett neue Bebauung, soll der urbane Charakter der „Bahnhofstraße“ unterstrichen werden. Gebäude mit zu geringer Höhe würden diesen Charakter schwächen. Daher ist es auch hier notwendig eine Mindestanzahl an Geschossen zu bestimmen.

401 Aufgrund der gleichen Anforderungen werden auch die selben Schlussfolgerungen wie bei den Teilflächen TF 7, TF 9 und TF 11 gezogen. Die Mindestanzahl an Vollgeschossen wird auf drei (III) bestimmt. Damit wird ein ausreichend urbaner Charakter erreicht.

402 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets, bei den Teilflächen TF 4, TF 6, TF 8 und TF 10 des Urbanen Gebiets und bei der Unter-Teilfläche TF 2a und der Teilfläche TF 3 des Sonstigen Sondergebiets besteht ein Bedarf für eine Minimalanzahl an Geschossen aufgrund der Lage der entsprechenden (Teil-)Flächen nicht.

403 Zusammenfassend ergeben sich folgende Bestimmungen für die einzelnen Teilflächen:

404 **Sonstiges Sondergebiet**

- **Teilfläche 1** III – IV
- **Teilfläche 2**
 - o **Unter-Teilfläche 2a** I
 - o **Unter-Teilfläche 2b** III – IV
- **Teilfläche 3** I

**Festsetzung
maximale und
minimale Zahl an
Vollgeschossen**

405 **Urbanes Gebiet**

- **Teilfläche 4** III
- **Teilfläche 5** II - III
- **Teilfläche 6** III
- **Teilfläche 7** III - IV
- **Teilfläche 8** III
- **Teilfläche 9** III – IV
- **Teilfläche 10** III
- **Teilfläche 11** III – IV

406 **Allgemeines Wohngebiet**

- III

407 Es werden folgende Vorgaben zur minimalen Zahl an Vollgeschossen gemacht:

408 Die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe wird in die **Nutzungsschablone** aufgenommen.

5.5.2.2 Höhenmaße für bauliche Anlagen

409 Im vorliegenden Fall soll die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich teilweise zusätzlich durch die Bestimmung der (maximalen) Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

410 Hintergrund ist die teilweise direkte Nachbarschaft einer geplanten bzw. vorbereiteten zukünftigen Bebauung zu bestehenden, ortbildprägenden Gebäuden an der „Bahnhofstraße“. Auch das Heranrücken geplanter Bebauung an bestehende Gebäude ist der Grund für die Bestimmung genauer maximaler Höhen in einzelnen Teilflächen. Die bloße Bestimmung der maximalen Zahl an Vollgeschossen ist an diesen Stellen nicht genau genug, um einen passenden Übergang sicherzustellen.

Aus diesem Grund wird für die entsprechenden Bereiche ein maximales Höhenmaß bestimmt.

411 Als Höhenmaß für die bauliche Anlagen wird im vorliegenden Fall die **maximale Firsthöhe (FH)** herangezogen. *maximale Firsthöhe*

Die festgesetzte Firsthöhe bezieht sich dabei jeweils auf den obersten Punkt der Dachfläche, den First.

412 Ausgehend vom eingangs formulierten Umstand, dass die maximale Firsthöhe auf die bestehende, prägende Bebauung an der „Bahnhofstraße“ reagieren soll, wird eine solche Festsetzung für die Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3 des Sonstigen Sondergebiets und für die Teilflächen TF 7, TF 9 und TF 11 des Urbanen Gebiets getroffen.

Berücksichtigt werden dabei auch die unterschiedlichen Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs, die sich auf die Höhenwirkung der baulichen Anlagen auswirken.

413 Ausgehend von der Höhe der bestehenden Bebauung innerhalb der Teilfläche TF 11 des Urbanen Gebiets, die bei 119,60 m über NHN liegt, wird eine maximale Firsthöhe von 120,50 m über NHN bestimmt. Mit diesem Puffer sind geringfügige Anpassungen, z.B. im Rahmen von Sanierungen möglich.

414 Das gleiche Maximalmaß wird auch für die gegenüberliegende Straßenseite, deren Bebauung die gleiche Geländehöhe und die selbe Geschossanzahl aufweist. Für die Teilfläche TF 9 des Urbanen Gebiets gilt daher ebenfalls 120,50 m über NHN als Maximalmaß zur Firsthöhe.

415 In der für diese Festsetzung ebenfalls relevante Teilfläche TF 7 des Urbanen Gebiets ist zum Zeitpunkt der Aufstellung noch keine Bestandsbebauung vorhanden. Die dort gültige maximale Firsthöhe ist daher aus der Höhe der angrenzenden Bebauung sowie der geplanten Geschossigkeit abzuleiten. Zu berücksichtigen sind zudem die Vorgaben zur Dachneigung.

Insbesondere mit Blick auf die Bebauung innerhalb der Teilfläche TF 9 wird die maximale Firsthöhe für die Teilfläche TF 7 des Urbanen Gebiets auf ebenfalls 120,50 m über NHN bestimmt.

416 Grundsätzlich sind im Sondergebiet geringfügig größere Höhen zu ermöglichen. Dies liegt an der kompletten Neustrukturierung des Standortes in Verbindung mit der beim Planvorhaben nur in diesem Bereich vorgesehenen Eingliederung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Im Bereich der Teilfläche TF 2 kommt hinzu, dass die Geländeoberfläche zusätzliche leicht höher liegt als bei den weiteren Baugebietsflächen entlang der südlichen „Bahnhofstraße“.

417 Zum Zwecke der differenzierten Bestimmung von Festsetzungen zum Höhenmaß wird die Teilfläche TF 2 im Sonstigen Sondergebiet in die beiden Unter-Teilflächen TF 2a und TF 2b unterteilt. Diese Unterteilung bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzungen zum Höhenmaß und wirkt sich nicht auf die weiteren Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aus.

418 Innerhalb der Unter-Teilfläche TF 2b sind, analog zur Teilfläche TF 11 im Urbanen Gebiet, durch Festsetzung maximal vier Vollgeschosse ermöglicht worden. Im Bereich der Unter-Teilfläche TF 2a soll lediglich der geplante Fachmarkt umgesetzt werden, weshalb maximal ein Geschoss benötigt und damit erlaubt werden soll.

419 Aus diesem Zusammenspiel ergibt sich der Bedarf an einer maximalen Firsthöhe von 122,10 m über NHN innerhalb der Unter-Teilfläche TF 2b des Sonstigen Sondergebiets.

Ein solches Höhenmaß soll für die Unter-Teilfläche TF 2a nicht ermöglicht werden, da sie bei einer maximalen Geschossanzahl von eins nicht benötigt und mit Blick auf den Nachbarschaftsschutz nicht gewünscht wird. Daher wird die maximale Höhe in der Unter-Teilfläche TF 2a auf 108,00 m über NHN festgesetzt.

420 Auch für die Teilfläche TF 1 des Sondergebiets ist der zuvor benannte Umstand der kompletten Neustrukturierung samt Einbindung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu beachten.

Im Falle dieser Teilfläche kommt einschränkend jedoch hinzu, dass das anstehende Gelände eine geringe Höhe aufweist. Dies wird in der Festsetzung der maximalen Firsthöhe berücksichtigt, um auch den Übergang zur nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Bebauung zu gestalten.

Folglich wird eine maximale Firsthöhe von 121,70 m über NHN für die Teilfläche TF 1 des Sondergebiets festgesetzt.

421 Auch im Falle der Teilfläche TF 3 des Sonstigen Sondergebiets soll die maximal mögliche Höhe des Baukörpers zusätzlich zur Begrenzung auf maximal ein Geschoss reguliert werden. Hintergründe sind auch hier die nicht einigermaßen klar vorauszusehenden Höhenmaße eines Geschosses für den Einzelhandel (anders als im Wohnungsbau) und der Schutz von nachbarschaftlichen Belangen.

Aus diesem Grund wird eine maximale Firsthöhe von 109,70 m über NHN für die Teilfläche TF 3 bestimmt.

422 Aufgrund dessen ergeben sich folgende maximale Firsthöhe für die einzelnen betrachteten Teilflächen der Baugebiete (jeweils über NHN):

423 **Sonstiges Sondergebiet**

**Festsetzung
maximale Firsthöhe**



- Teilfläche 1 121,70 m ü. NHN
 - Teilfläche 2
 - o Unter-Teilfläche 2a 108,00 m ü. NHN
 - o Unter-Teilfläche 2b 122,10 m ü. NHN
 - Teilfläche 3 109,70 m ü. NHN
- Urbanes Gebiet**
- Teilfläche 7 120,50 m ü. NHN
 - Teilfläche 9 120,50 m ü. NHN
 - Teilfläche 11 120,50 m ü. NHN

424

425 Damit wird eine zu umfangreiche Höhengestaltung der ermöglichten Baukörper insgesamt verhindert. Wie im Planungskonzept formuliert, wird so die Einbindung der zukünftigen Bebauung in den umgebenden Bestand sichergestellt.

426 Eine Festsetzung zu einem Mindestmaß wird nicht getroffen, da dies zum gegenwärtigen Stand nur grob bestimmt werden kann und soll. Daher wird eine Mindesthöhe über die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

427 Die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe wird in die **Nutzungsschablone** aufgenommen.

428 Aufgrund der Festsetzung von absoluten Höhen über NHN entfällt der Bedarf an Höhenbezugspunkten. Es sind somit trotz den Höhenunterschieden im Plangebiet keine Fehlentwicklungen zu erwarten.

5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO

429 In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die im Rahmen der Planung zu beachten sind.

430 Folgende Orientierungswerte gibt die BauNVO für die drei im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietskategorien vor:

Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ
Allgemeines Wohngebiet	0,4	1,2	-
Urbanes Gebiet	0,8	3,0	-
Sonstiges Sondergebiet	0,8	2,4	10,0

432 Vorliegend wird nur die GRZ direkt durch den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen bestimmt.

Für die GFZ und auch die BMZ im Falle des Sonstigen Sondergebiets lässt sich ein entsprechender Wert aus der durch Festsetzungen definierten GR oder GRZ und der maximalen Anzahl an Vollgeschossen errechnen.

433 Für die Teilflächen TF 4 bis TF 6 des Urbanen Gebiets gilt, dass sowohl der GRZ-Wert als auch der rechnerische Wert zur GFZ teils deutlich unterschritten wird (GRZ 0,6 & GFZ 1,8), da die Höhe der Gebäude bzw. die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend gering ist. Damit wird dem Planungskonzept entsprochen.

434 Im Falle der Teilflächen TF 8 und TF 10 des Urbanen Gebiets wird der gemäß § 17 BauNVO bestimmte Orientierungswert zur GRZ mit 0,8 vollständig ausgeschöpft. Die maximale Anzahl an Vollgeschossen von drei (III) ergibt jedoch eine (rechnerische) Unterschreitung des Orientierungswertes zur GFZ (liegt bei 2,4).

435 Bei den Teilflächen TF 7, TF 9 und TF 11 des Urbanen Gebiets tritt aufgrund der schon im Bestand vorliegenden hohen baulichen Dichte, die im Falle der TF 7 adaptiert wird, und die bei den getroffenen Festsetzungen beachtet werden musste, eine geringfügige Überschreitung des (rechnerischen) GZF-Wertes (vorliegend 3,2) ein. Der Orientierungswert zur GRZ wird mit 0,8 eingehalten.

436 Durch die getroffenen Festsetzungen zur zulässigen GRZ von 1,0 wird der Orientierungswert von 0,8 zum Sonstigen Sondergebiet in allen drei Teilflächen TF 1 bis TF 3 überschritten. Hintergrund ist hier das verfolgte Planungsziel zur effizienten Nutzung der verfügbaren Flächen an diesem gut in den Stadtkontext eingebetteten Standort.



Hinzu kommt der schon im Bestand bei ca. 1,0 liegende Überbauungsgrad, aufgrund dessen keine Verschlechterung oder Intensivierung durch die Planung eintritt.

- 437 Der rechnerische Wert zur GFZ liegt bei der Teilfläche TF 3 aufgrund der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf eines (I) und der maximal zulässigen GRZ bei 1,0. Auch für die Teilfläche TF 2a des Sonstigen Sondergebiets wird der selbe rechnerische Wert zur GRZ erreicht.

Der Orientierungswert von 2,4 wird damit deutlich unterschritten.

- 438 Für die Teilflächen TF 1 und TF 2b hingegen ist aufgrund der höheren zulässigen Geschossanzahl eine rechnerische GFZ von bis zu 4,0 möglich. Dies ergibt sich aus dem Ziel der Planung auch in den entsprechenden Teilflächen des Sondergebiets eine an die Dichte der umgebenden Bestandsbebauung angepasste Nutzung umzusetzen.

- 439 Zu beachten ist an dieser Stelle zudem, dass die zulässigen Hauptanlagen aufgrund der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nur auf Teilen der jeweiligen Teilflächen des Sondergebiets errichtet werden können. Damit wird tatsächlich, trotz GRZ von 1,0 und bis zu vier zulässigen Vollgeschossen, eine niedrigere GFZ als 4,0 erreicht.

Im Falle der Teilfläche TF 1 wird rechnerisch dann lediglich noch eine GFZ von 2,0, in der Teilfläche TF 2 noch von 2,96 erreicht.

- 440 Beim Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich ein GRZ-Wert von 0,6 und ein rechnerischer GFZ-Wert von 1,8.

Dabei geht die Überschreitung auf den direkten Anschluss an die baulich dichteren Bereiche des westlich angrenzenden Urbanen Gebiets, der verträglich abgestuft werden soll sowie die Höhe / Geschossanzahl der bestehenden Gebäude, die abgesichert werden sollen, zurück.

- 441 Die für Sonstiges Sondergebiete in § 17 BauNVO angegebene BMZ besitzt im vorliegenden Planungsfall keine Relevanz.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

- 442 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*

- 443 Vorliegend werden sowohl Baugrenzen als auch Baulinien festgesetzt.

5.6.1 Baulinien

- 444 Durch die Festsetzung einer **Baulinie** ist die Stellung der baulichen Anlagen strikt vorgegeben. Die Ausführung muss zwingend entlang der Baulinie erfolgen. Ein Abweichen davon ist nur in Ausnahmen möglich. *Festsetzung Baulinie*

- 445 Im vorliegenden Fall soll mit Baulinien die durchgehende, geschlossene Bebauung entlang der „Bahnhofstraße“ unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze sichergestellt werden. Es wird keine Vorzone vor den Gebäuden berücksichtigt, da diese untypisch ist.

Dadurch kann die im Planungskonzept beschriebene Fortführung der typischen, urbanen Bebauung an der „Bahnhofstraße“ im Bestand gesichert und mögliche Ersatz- und Ergänzungsbauten darin eingebunden.

- 446 Auf der Ostseite der „Bahnhofstraße“ wird eine Baulinie für den Bereich zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Einmündung zur „Theaterpassage“ außerhalb des Geltungsbereichs) und der Einmündung zur „Puschkinstraße“ festgesetzt (Teilflächen TF 7 und TF 9 des Urbanen Gebiets).

Einbezogen in die Baulinie wird dabei auch ein kurzer Abschnitt entlang der südlichen geltungsbereichsgrenze, um die dort grenzständige Bebauung an der „Theaterpassage“ aufzugreifen.

Im nördlichen Abschnitt der Ostseite der „Bahnhofstraße“ dagegen ist eine freistehende Bebauung mit unterschiedlichen Abständen zur öffentlichen Verkehrsfläche typisch. Dort wird eine Baulinie lediglich für den Bereich südöstlich des Knotenpunktes „Bahnhofstraße“ und „Sedlitzer Straße“ (Teilfläche TF 5) festgesetzt. Die dortige, grenzständige Bebauung soll auch zukünftig als bauliche Definition der Ecke des Baugrundstücks beibehalten werden.

- 447 Für die Westseite der „Bahnhofstraße“ dagegen wird sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich eine Baulinie festgesetzt.

Dies betrifft in der Folge den Bereich des Neubaus des Vollsortimenters im Norden innerhalb der Teilfläche TF 1 des Sondergebiets und die bestehende Bebauung nördlich der Einmündung zur Straße „Am Pionierhaus“ (Teilfläche TF 11 des Urbanen Gebiets) sowie den Bereich des Neubaus des Fachmarktes im südlichen Abschnitt der Westseite der „Bahnhofstraße“ innerhalb der Teilfläche TF 2 des Sondergebiets.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird dabei ein Abstand von 3 m eingehalten. Auch der zentrale Abschnitt auf der Westseite der Straße, in dem auch zukünftig der offene Stellplatzbereich der Einzelhandelsagglomeration untergebracht wird, wird bei der Festsetzung der Baulinie ausgelassen.

5.6.2 Baugrenze

448 Zusätzlich zu den festgesetzten Baulinien sind für die Baugebiet im Geltungsbereich auch **Festsetzung**
Baugrenzen definiert worden, um die überbaubaren Grundstücksflächen klar definieren **Baugrenze**
zu können.

449 Durch die festgesetzte Baugrenze kann die Stellung der Gebäude innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zwar nicht komplett frei gewählt werden. Eine grundsätzliche Flexibilität innerhalb des Baufensters ist jedoch gegeben. Der Zwang zur Errichtung der Hauptnutzungen genau auf den entsprechenden Linien wie bei der Baulinie besteht also nicht.

450 Baugrenzen werden dabei im Bereich der Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets zur Sicherstellung eines Mindestabstands der zukünftigen Bebauung zur nördlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze (Abstand von 3 m) und zur Freihaltung des zentralen Bereichs des Sonstigen Sondergebiets zur Umsetzung der offenen Stellplatzanlage zwischen dem Vollsortimenter und dem Lebensmittel-Discounter festgesetzt.

451 Die südliche Baugrenze innerhalb der Teilfläche TF 1 sowie die nördlichen Baugrenzen innerhalb der Teilflächen TF 2 und TF 3 des Sondergebiets orientieren sich in Verlauf und Lage an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Objektplanung. Berücksichtigt wird dabei jedoch ein geringfügiger Puffer.

452 Entlang der südlichen Grenze der Teilfläche TF 3 des Sondergebiets wird eine Baugrenze in einem Abstand von 2 m zur südlichen Baugebietsgrenze festgesetzt. Diese wird im Osten weiter durch die Teilfläche TF 10 des Urbanen Gebiets bis zum hinteren Abschluss der Bebauung an der „Bahnhofstraße“ innerhalb der Teilfläche TF 11geführt.

453 Für den Bereich auf der Ostseite der „Bahnhofstraße“, Teilflächen TF 4, TF 5 und TF 6 wird eine Baugrenze alle Seiten des Baugebiets, mit Ausnahme der nordwestlichsten Ecke definiert.

Zur Umsetzung der für die beiden Straßenzüge jeweils typischen Vorzonen vor den bestehenden und zukünftigen Gebäuden weist die Baugrenze einen Abstand von 2 m in der „Puschkinstraße“ (Teilfläche TF 6) und von 3 m in der „Bahnhofstraße“ (Teilfläche TF 5) auf. Auch in Richtung Osten, also überwiegend in der Teilfläche TF 4, wird ein Abstand von 3 m zum Geltungsbereich eingehalten.

An der nordöstlichen Ecke der Teilfläche TF 5 des Urbanen Gebiets hält die Baugrenze einen Abstand von 7,5 m zur Geltungsbereichsgrenze ein, um einen ausreichenden Abstand zur dortigen Baumgruppe zu berücksichtigen.

454 Innerhalb des Urbanen Gebiets (Teilfläche TF 7) und des Allgemeinen Wohngebiets südlich der „Puschkinstraße“ wird ebenfalls ein Abstand von 2 m zu eben dieser Straße durch die Baugrenzen beachtet.

Zu den jeweils angrenzenden, aber außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Straßen „Theaterpassage“ und „Rathenaustraße“ wist die Baugrenze einen Abstand von 3 m auf. Dies betrifft die Teilflächen TF 7, TF 8 und im geringen Umfang auch TF 9 des Urbanen Gebiets.

5.6.3 Beachtung Abstandsflächenforderungen

455 Aus den zuvor beschriebenen Festsetzungen zu Baugrenzen als Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche und den festgelegten Abständen zwischen den Baugrenzen und den Grenzen der Baugebieten ergeben sich bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche theoretisch Unterschreitungen der nach bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachtendem Abstandsflächen.

456 Eine Abweichung von den Abstandsflächenforderungen aus dem Bauordnungsrecht auf diesem Weg ist im vorliegenden Fall nicht gewollt. Es wird daher explizit herausgestellt,



dass, mit Ausnahme der nachfolgenden Fälle, die bauordnungsrechtliche Bestimmungen zu Abstandsflächen trotz der Festsetzungen zu Baugrenzen zu beachten sind.

457 Eine Ausnahme davon bilden die unter Punkt 5.7.5 dieser Begründung beschriebenen bzw. die von der Textfestsetzung zur Abweichung von der Tiefe der Abstandsflächen umfassten Fälle / Flächen im Geltungsbereich.

458 In den Fällen und Bereichen, in den vorliegend Baulinien zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt worden sind, finden die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Abstandsflächen keine Anwendung.

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

459 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich *Vorbemerkung* zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

5.7.1 Bauweise

460 Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes. *Vorbemerkung*

Ohne eine entsprechende Festsetzung können auf dem jeweiligen Grundstück Gebäude und bauliche Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.

461 Gemäß Planungskonzept soll die vergleichsweise lockere Bebauung mit freistehenden Hauptgebäuden im Nordosten des Geltungsbereichs erhalten und geringfügig fortentwickelt werden. *Offene Bauweise*

Dies betrifft die Teilflächen TF 4 bis TF 6 des Urbanen Gebiets sowie das Allgemeine Wohngebiet.

462 Auch das auf der Südseite der „Puschkinstraße“ festgesetzte Allgemeine Wohngebiet soll entsprechend offen bebaut werden.

463 Um dies sicherstellen zu können, wird für diese Baugebietsflächen im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

464 Dies hat zu Folge, dass Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser sowie als Häusergruppen mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Die maximale Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

465 Die straßenbegleitenden Flächen entlang des südlichen Abschnitts der „Bahnhofstraße“ dagegen sollen ortstypisch urban und dicht in Form einer durchgehenden Bebauung ausgeführt werden. *Geschlossene Bauweise*

466 Dazu wird die Ausführung der Bebauung in den Teilflächen TF 7 bis TF 11 des Urbanen Gebiets in einer geschlossenen Bauweise (g) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO gefordert.

467 Damit sind in den angeführten Teilflächen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Theoretisch sind zudem auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig. Aufgrund der bestehenden Parzellierung, wird jedoch keine Gefahr für eine Fehlentwicklung gesehen.

468 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan auch eine von den bereits normierten Bauweisen abweichende Bauweise festgesetzt werden. *Abweichende Bauweise*

469 Dabei ist es nicht zwingend erforderlich, alle Aspekte der Bauweise zu regeln. Bei einem Verzicht auf einzelne Aspekte (wie Hausform, Gebäudelänge oder Grenzabstand) greift folgerichtig die ‚Nullvariante‘; d. h. bei der Beurteilung eines Bauvorhabens sind die von der abweichenden Bauweise nicht erfassten Aspekte so zu beurteilen, als wäre auf eine diesbezügliche Festsetzung gänzlich verzichtet worden.

Es ist eindeutig das Ziel der Festsetzung, ausschließlich die relevanten Aspekte zu regeln.

470 Solche Festsetzungen zu abweichender Bauweise sind für alle Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets nötig, da die dort geplante Bebauung mit der geschlossenen oder offenen Bauweise mindestens hinsichtlich eines Aspektes nicht umsetzbar ist.



471 Innerhalb der Teilfläche TF 1 des Sondergebiets ist ein Gebäude mit grundsätzlich seitlichen Grenzabständen geplant, In Richtung Norden Westen und Süden sind Abstände zu den Grundstücksflächen vorgesehen. Das vorliegende Bebauungskonzept geht jedoch von einer Ausrichtung der Bebauung in Richtung der Mitte der Einzelhandelsagglomeration, also zur offenen Stellplatzanlage hin aus. Damit stellt die Gebäudeaußenwand in Richtung der östlich des Gebäudes verlaufenden „Bahnhofstraße“ eine Seite und keine Front dar. Da dort eine Baulinie direkt auf der Grundstücksgrenze festgesetzt wird, können dort die in der offenen Bauweise geforderten Abstände nicht eingehalten werden.

Zusätzlich ist für den Neubau des Vollsortimenters ein Gebäude mit über 50 m Länge geplant. Auch dies ist mit einer offenen Bauweise nicht vereinbar.

472 In der Folge wird für die Teilfläche TF 1 des Sondergebiets eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Gebäude mit bis zu 85 m Länge errichtet werden dürfen. Die Gebäude sind in Richtung Westen ohne Grenzabstand zu errichten.

473 Auch für die Bebauung innerhalb der Teilfläche TF 2 des Sondergebiets wird bestimmt, dass es sich bei dem an dieser Stelle geplanten Gebäude um eine Eckbebauung im Übergang zwischen „Bahnhofstraße“ und der Mitte der Einzelhandelsagglomeration handelt. Damit bildet die dortige Bebauung Vorderseiten in Richtung der offenen Stellplatzanlage zwischen den Marktgebäuden und in Richtung der „Bahnhofstraße“ aus.

In den sich somit ergebenden gleichzeitigen seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Bebauung in Richtung Westen und Süden ist eine geschlossene Bauweise ohne Grenzabstände vorgesehen. Es ist sowohl ein direkter Anschluss an die bestehende Bebauung in der „Bahnhofstraße“ als auch an den westlich anschließend geplanten Neubau des Discounters geplant.

In Richtung Osten wird analog zur Teilfläche TF 1 eine Baulinie auf der Grundstücksgrenze festgesetzt. In diesem Fall stellt die dortige Gebäudeseite jedoch wie zuvor beschrieben eine Vorderseite des Gebäudes dar. Diese ist ebenfalls ohne Grenzabstand auszuführen.

474 Zusammen mit der weiter oben bestimmten Festsetzung zur geschlossenen Bauweise in der Teilfläche TF 11 des Urbanen Gebiets ergibt sich eine grenzständige Bebauung an der Grenze des Sondergebiets mit dem Urbanen Gebiet.

475 Zusammenfassend wird damit eine abweichende Bauweise bestimmt, bei der Gebäude ohne Grenzabstände zur südlichen, zur westlichen und zur östlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind.

476 Für die Bebauung innerhalb der Teilfläche TF 3 des Sondergebiets ist ebenfalls eine Ausrichtung der Gebäude mit Front in Richtung Norden vorgesehen. Damit befinden sich die seitlichen Bereiche der Bebauung in Richtung Osten (Teilfläche TF 2 des Sondergebiets und Teilfläche TF 10 des Urbanen Gebiets) sowie in Richtung Westen (Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs).

Grundsätzlich soll die Bebauung ohne seitliche Abstände analog zur geschlossenen Bebauung hergestellt werden. Im Westen entspricht eine solche grenzständige Bebauung dem aktuellen Bestand. In Richtung Osten ist eine grenzständige Bebauung jedoch nur zur Teilfläche TF 2 des Sondergebiets vorgesehen. Damit soll der bauliche Zusammenhang der Einzelhandelsagglomeration erreicht werden. Entlang der Grenze zwischen der Teilfläche TF 3 und dem Urbanen Gebiet (Teilfläche TF 10) ist keine grenzständige Bebauung vorgesehen. Damit soll Rücksicht auf die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des rückwärtigen Teils der Grundstücke in der Teilfläche TF 10 genommen werden.

In Richtung Süden ist ebenso keine grenzständige Bebauung gewollt. Dort ist der Anlieferungsbereich des Discounters und ein durch eine Baugrenze definierter Abstand zur Straße geplant.

Analog zur Teilfläche TF 1 des Sondergebiets ist zusätzlich für den Neubau des Discounters ein Gebäude mit über 50 m Länge geplant. Hier ist gemäß Planungskonzept ein Gebäude mit bis zu ca. 75m geplant.

477 Es ergibt sich eine abweichende Bauweise, bei der Gebäude ohne Grenzstände in Richtung Westen und zur Teilfläche TF 2 des Sondergebiets sowie mit einer Länge von bis zu 75 m errichtet werden dürfen.

478 Es wird folgend zusammenfassende Festsetzung für die Bauweise in allen Baugebieten und deren Teilflächen im Geltungsbereich getroffen:

479 **8. Für das Allgemeine Wohngebiet sowie die Teilflächen TF 4 bis TF 6 des Urbanen Gebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt.**

**Festsetzung
Bauweise**

Die Bebauung innerhalb der Teilflächen TF 7 bis TF 11 ist in geschlossener Bauweise auszuführen.

Für alle Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets wird eine abweichende Bauweise mit folgenden Parametern festgesetzt: In der Teilfläche TF 1 dürfen Gebäude mit bis zu 85 m Länge errichtet werden. Die Gebäude sind in Richtung Westen ohne Grenzabstand zu errichten. Innerhalb der Teilfläche TF 2 sind Gebäude ohne Grenzabstände zur südlichen, zur westlichen und zur östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Gebäude innerhalb der Teilfläche TF 3 sind ohne Grenzstände in Richtung Westen und zur Teilfläche TF 2 des Sonstigen Sondergebiets zu errichten. Die Länge der Gebäude darf bis zu 75 m betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

5.7.2 Flächen für Stellplätze, Garagen

480 Im Bebauungsplan sind bereits grundsätzliche Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf der Grundlage des § 12 BauNVO enthalten. *Vorbemerkung*

481 Allerdings sind bisher keine Regelungen zu den Standorten dieser Anlagen erfolgt.

482 Ein „Verorten“ des Parkplatzes ist aber von großer Bedeutung, da die mit dem Einzelhandel verbundenen Parkplätze Einfluss auf die Funktionsabläufe auf dem Grundstück und die sich daraus ergebende Immissionssituation haben.

483 Der Standort des Hauptparkplatzes muss im Bebauungsplan also bestimmt werden. Das schließt nicht aus, dass außerhalb einzelne Stellplätze z. B. für die Angestellten zugelassen werden können.

Eine solche Verortung ist auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB möglich.

484 Gemäß Planungskonzept wird bei den Grundstücken entlang der in die Planungen mit einbezogenen Nebenstraßen sowie bei den Grundstücken auf der Ostseite der „Bahnhofstraße“, für die Grundstücke, die bereits baulich genutzt werden, der ruhende Verkehr auf den Grundstücken selbst untergebracht. Die Nutzung von offenen Stellplätzen oder kleinteiligen Garagen wird zukünftig auch fortgeführt. *Tiefgaragen*

Tiefgaragen sind in der Folge in diesen Bereichen des Plangebiets, sprich das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in der „Puschkinstraße“ sowie die Teilflächen TF 4 bis TF 9 des Urbanen Gebiets, nicht notwendig.

Gleichzeitig handelt es sich bei diesen Flächen um die Bereiche, die von einem Hochwasserrisikogebiet HQ extrem überlagert werden. In der Folge liegen damit erhebliche Gründe vor, für diese Bereiche die Errichtung von Tiefgaragen durch den Bebauungsplan auszuschließen. Damit sollen Schäden durch Hochwasserereignisse verhindert werden.

485 Der ruhende Verkehr der Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen auf der Westseite der „Bahnhofstraße“ wird dagegen zukünftig nicht mehr vollständig über offene Stellplatzanlagen berücksichtigt. Zukünftig sollen für die (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen Stellplätze auch über Tiefgaragen bereitgestellt werden. Diese werden unter dem Neubau des Vollsortimenters und unter dem gänzlich neuen Fachmarkt angeordnet. Dabei ist nur die nördliche Tiefgarage unter dem Vollsortimenter auch für eine öffentliche Nutzung durch Kunden vorgesehen.

Die Zufahrt zu der Tiefgarage unter dem Vollsortimenter erfolgt über die „Bahnhofstraße“ und die oberirdische Stellplatzanlage zwischen den Marktgebäuden. Die Tiefgarage unter dem neuen Fachmarkt dagegen wird, aufgrund des begrenzten Nutzerkreises, von der Straße „Am Pionierhaus“ im Süden angebunden.

486 Für die Teilfläche TF 3 des Sonstigen Sondergebiets soll die Option zur Umsetzung einer Tiefgarage grundsätzlich offen gehalten werden.

Zu dieser Teilflächen werden in Bezug auf die Zulässigkeit/Umsetzung von Tiefgaragen jedoch noch ergänzende Regelungen getroffen (siehe weiter unten).

487 Gleiches trifft die Teilflächen TF 10 und TF 11 des Urbanen Gebiets zu, die sich südöstlich des geplanten Fachmarktes bzw. des Discounters anschließen. Diese Flächen berühren ebenso wie das Sondergebiet nicht das Hochwasserrisikogebiet.

488 Für sämtlicher Teilflächen der unterschiedlichen Baugebiete in denen wie oben beschrieben Tiefgaragen zulässig sind, wird die Umsetzung dieser auf die als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Bereiche beschränkt. Damit sind Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen und Baulinien unzulässig.

- 489 Um den unter Punkt 4 dieser Begründung formulierten Planungszielen zu entsprechen, sind neben der Eröffnung der grundsätzlichen Umsetzbarkeit von Tiefgaragen in der Teilfläche TF 3 des Sondergebiets weitere Einschränkungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB vorzunehmen. *Einschränkung Teilfläche TF 3 des Sondergebiets*
- 490 Wie im Planungskonzept beschrieben, sollen Zufahrten zu Kundenparkplätzen von der Straße „Am Pionierhaus“ unterbunden werden, um übermäßige Verkehrsbelastungen in dieser Straße zu verhindern. Der Kundenverkehr der Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der Agglomeration soll lediglich über die Flächen zwischen den Marktgebäuden (Nordseite der Teilfläche TF 3) und die Zufahrt dazu von der „Bahnhofstraße“ abgewickelt werden.
- Die entsprechende Festsetzung wird **zeichnerisch** in Anlehnung an das Planzeichen 6.4. „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ vorgenommen. Dies wird jedoch so eingeschränkt, dass ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen** bestimmt wird.
- Ein genereller Ausschluss unter Anwendung dieses Planzeichens auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist nicht möglich und gewollt, da an dieser Stelle auch weiterhin der Anlieferungsbereich des Discounters verortet wird.
- 491 Aufgrund der vorliegenden Objektplanung und der örtlichen Verhältnisse und angrenzenden Bestandsnutzungen und -bebauungen ist es jedoch notwendig die Ein- und Ausfahrt der innerhalb der Teilfläche TF 2 vorgesehene Tiefgarage entlang der südöstlichen Grenze der Teilfläche TF 3 zu führen.
- Um diesen Umstand trotz dem zuvor bestimmten Ausschluss von Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen von der Teilfläche TF 3 aus zur Straße „Am Pionierhaus“ berücksichtigen zu können, wird innerhalb der Teilfläche TF 3 eine Fläche festgesetzt, die explizit im Zusammenhang mit der in der Teilfläche TF 2 geplanten Tiefgarage genutzt werden kann. Dort kann eine entsprechende Zufahrt hergestellt werden.
- Die Fläche innerhalb der Teilfläche TF 3, die der Umsetzung der Tiefgarage innerhalb der Teilfläche TF 2 zugeordnet wird, wird zeichnerisch festgesetzt und mit „TGa2“ gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche darf eine Tiefgarage nur mit Bezug zur Teilfläche TF 2 des Sondergebiets umgesetzt werden.
- 492 Bezüglich der Regulierung der Zulässigkeit von Tiefgaragen im Geltungsbereich wird folglich nachstehende textliche Festsetzung getroffen:
- 493 **9. Tiefgaragen sind innerhalb der Teilflächen TF 4 bis TF 9 des Urbanen Gebiets und innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets unzulässig.** *Festsetzung Ausschluss Tiefgaragen*
Innerhalb der in der Teilfläche TF 3 des Sonstigen Sondergebiets verorteten Fläche mit der Bezeichnung „TGa2“ sind nur der Teilfläche TF 2 des Sondergebiets dienende Tiefgaragen samt den dazugehörigen Zufahrten zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- 494 Wie oben beschrieben ist die geplante offene Stellplatzanlage für einen Großteil der Kunden der Einzelhandelsagglomeration zwischen den beiden Neubauten zum Lebensmittel-Discounter und zum Vollsortimenter vorgesehen. *(oberirdische) Stellplätze*
- 495 Um auch bei einem Wegfall eines der Märkte eine Verlagerung dieser Stellplatzanlage entweder in Richtung der Straße „Am Pionierhaus“ (samt den damit verbundenen Verkehren in dieser Straße) oder in Richtung der nördlich angrenzenden Bebauung (samt den damit verbundenen Immissionen) zu verhindern, wird die entsprechende **Fläche für (Kunden-) Stellplätze (Stp)** verortet und **zeichnerisch festgesetzt**. *Festsetzung Flächen für Stellplätze*
- Diese liegt in der Folge zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) der Teilflächen TF 1 bis TF 3 des Sonstigen Sondergebiets und verteilt sich flächig auf diese.
- 496 Im südlichen Bereich der Fläche für (Kunden-) Stellplätze ist eine Überlagerung dieser Flächen mit der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen worden. Dadurch kann flexibel auf die genaue Lage der finalen nördlichen Gebäudekanten des dort geplanten Lebensmittel-Discounter bzw. des Fachmarktes mit den Stellplätzen reagiert werden.
- Gleichzeitig wird eine Nutzung der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche in den Teilflächen TF 2 und TF 3 des Sonstigen Sondergebiets verhindert.
- 497 Neben den „klassischen“ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet, und somit auch innerhalb der Flächen für Stellplätze, ebenso insbesondere auch folgende Anlagen als Nebenanlagen zulässig: *Nebenanlagen*
- Stromtankstellen als Ausstattung der Stellplätze,
 - Werbeanlagen (z.B. Kästen, Pylonen, Fahnen),
 - Versandboxen von externen Paketdienstleistern (sog. Paketboxen),



- Einstellboxen für Einkaufswagen,
- Unterirdische Löschwasserzisterne,
- u.ä.

498 Gemäß Planungskonzept sind überdachte Stellplätze (z.B. Carports) und Garagen in allen festgesetzten Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auszuschließen.

Ausschluss überdachte Stellplätze & Garagen

Damit sollen Stellplätze mit hochbaulichen Elementen und somit direkten Wirkungen auf den öffentlichen Raum und dessen Raumwirkung unmittelbar an der Grundstücksgrenze verhindert werden. Solche Anlagen sind dann erst, je nach Bereich des Plangebiets, in einem Abstand von 2 m, 3 m oder bis zu 7,5 m hinter der „vordersten“ Grundstücksgrenze zulässig.

Auch diese Festsetzung wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB getroffen und wird wie folgt formuliert:

499 **10. Überdachte Stellplätze (z.B. Carports) und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.**
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

**Festsetzung
Ausschluss
überdachte Stellplätze
& Garagen**

5.7.3 Versorgungsflächen

500 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB kann die Gemeinde **Versorgungsflächen** planen und festsetzen.

501 Vorliegend soll durch die Festsetzung einer solchen Fläche ein Standort auf der Südseite der „Puschkinstraße“ gesichert werden. An diesem Standort befinden sich bereits im Bestand eine Umspannstation für die Elektrizitätsversorgung.

Umspannstation

502 Die Anlage dient nicht nur den im Geltungsbereich gelegenen Anlagen, sondern auch den Anlagen in der (näheren) Nachbarschaft. Die vorhandene Infrastruktur dient folglich nicht nur dem (geplanten) Baugebiet.

503 Die **Zweckbestimmung** bzw. die Art der in der Fläche zulässigen Versorgungsanlagen wird mit „**Elektro**“ festgesetzt. Zulässig sind ebenfalls alle dieser Anlagen dienenden Nebenanlagen.

**Festsetzung
Versorgungsfläche
Elektro**

5.7.4 Grünordnerische Festsetzungen

504 Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Kommune.

Vorbemerkung

Unter diesem Begriff werden einige der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.

505 Gemäß Planungskonzept soll die bestehende Allee in der „Bahnhofstraße“ erhalten und so nicht zwingend nötige Eingriffe in bestehende Gehölze verhindert werden.

Gehölzerhalt

506 Die einzelnen Standorte der Allee-Bäume in der „Bahnhofstraße“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB als **zu erhalten festgesetzt**. Die entsprechenden **Einzelstandorte** der Gehölze werden **zeichnerisch festgesetzt**.

**Festsetzung
Gehölzerhalt**

507 Einzig im Bereich der geplanten Zufahrten von der „Bahnhofstraße“ zum Sondergebiet bzw. der offenen Stellplatzanlage wird der Standort eines im Vermessungsplan vorhandenen Alle-Baums nicht durch Festsetzung gesichert. Dies liegt an der geringfügigen Anpassung der genauen Lage der Zufahrten gegenüber dem Bestand.

508 Mit der bei diesem Bebauungsplan beachteten Objektplanung ist damit der „Wegfall“ eines Baumes innerhalb der Allee in der „Bahnhofstraße“ notwendig. Dies ergibt sich aus der Neuordnung der Zufahrtssituation zur Einzelhandelsagglomeration von der „Bahnhofstraße“ aus.

Gehölzverpflanzung

509 Der „Wegfall“ dieses Alleebaumes soll dadurch kompensiert werden, dass der entsprechende Baum nicht gefällt und durch Neupflanzungen ersetzt, sondern an eine andere Stelle verpflanzt wird.

Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass der schon erreichte Wert des Baumes erhalten wird und erst durch entsprechende Ersatzpflanzungen im Laufe der Zeit wieder erreicht werden muss. Ein solches Vorgehen würde gleichzeitig eine Mehrzahl an Ersatzpflanzungen erfordern, um den time-lag Effekt auszugleichen.

Dieses Vorgehen ist im Vorhinein zur Planung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

- 510 Als neuer Standort, an den der zu verpflanzende Baum umgesetzt werden kann, kann ein aufgrund der aktuellen Lage der südlichen Zufahrt zum Einzelhandelsstandort bisher noch nicht mit Allee-Bäumen bestandener Bereich in der „Bahnhofstraße“ genutzt werden.

An diesem Standort ist es neben dem Erhalt des Baumes an anderer Stelle zudem möglich die Allee in der „Bahnhofstraße“ sinnvoll zu ergänzen.

- 511 Der Standort, an dem der zu verpflanzende Allee-Baum neu gepflanzt werden soll, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB als **anzupflanzen festgesetzt**. Der entsprechende **Einzelstandort** wird **zeichnerisch festgesetzt**.

**Festsetzung
Gehölzverpflanzung**

- 512 Für einen gesicherten Neuanwuchs ist eine 7-jährige Pflege erforderlich. Diese hat durch den Verursacher (hier den Vorhabenträger zur Umstrukturierung der Einzelhandelsagglomeration) zu erfolgen. Die Pflege beinhaltet u.a. Kronenpflege und Schnittarbeiten, Wässerung und Erneuerung der Baumverankerung.

Bei Anzeichen von Abgängigkeit (z.B. absterben des Leittriebes) oder Verlust von Kronen- und Habitusbildenden Ästen, ist der Anwuchs nicht erfolgreich. Folglich muss vom o.g. Verursache der Verpflanzung eine Ersatzpflanzung mit einer mindestens 5-jährigen Pflege erfolgen. In diesem Fall ist die entsprechend zu verwendende Pflanzqualität mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Entsprechende Verpflichtungen werden in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.

- 513 Um sich bei der Vorhabenplanung an gegebene Bedingungen (wie z. B. Leitungsführungen etc.) anpassen zu können, wird der zeichnerisch vorgegebene Standort relativiert. Es müssen Spielräume in der Feinplanung möglich sein.

- 514 **11. Von dem vorgegebenen Standort für das Anpflanzen von Bäumen kann um bis zu 3 m abgewichen werden.**

**Festsetzung
Gehölzverpflanzung -
Standort**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

- 515 Im Planungskonzept ist festgehalten worden, dass die offene Stellplatzanlage zwischen den Marktgebäuden mittels Baumpflanzungen begrünt werden soll. Hintergrund ist neben einem positiven, optischen Effekt auf das Ortsbild auch der klimaseitige Nutzen, z.B. durch die Beschattung durch die Gehölze.

Gehölzpflanzungen

Eine solche Festsetzung wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB getroffen.

- 516 Um die Festsetzung so flexibel zu gestalten, dass auf eine Erhöhung und Minderung der bisher geplanten Anzahl an Stellplätzen und damit auf die veränderten Auswirkungen der damit verbundenen Versiegelungen reagiert werden kann, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in ein Verhältnis zu den hergestellten Stellplätzen gesetzt.

Aus Sicht der Stadt ist dabei ein Verhältnis von einem Baum je zehn hergestellte Stellplätze innerhalb der mit „St“ bezeichneten Fläche ausreichend, um die entsprechenden Effekte auf das Ortsbild und das Mikroklima zu erreichen.

- 517 Zu verwenden sind dabei Arten der nachfolgenden Pflanzliste. Die Arten in dieser Liste entstammen Anhang A der Begründung zu der am Standort geltenden Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL) und stellen einheimische Laubgehölze mit besonderer regionaler Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege dar.

518	Botanischer Name	Deutscher Name
	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Crataegus	Weißdorn
	Malus-Hybriden	Zierapfel
	Ostrya carpinifolia	Hainbuche
	Pyrus calleryana oder Pyrus salicifolia	Zierbirne

**Pflanzliste
Gehölzpflanzungen**

- 519 Für die Gehölzpflanzungen ergibt sich somit folgende Festsetzung:

- 520 **12. Innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Tiefgaragen“**

**Festsetzung
Gehölzpflanzungen**



festgesetzten und mit „St“ bezeichneten Fläche ist ein Baum je zehn innerhalb dieser Fläche errichteten Stellplätzen anzupflanzen. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

5.7.5 Abweichung von der Tiefe der Abstandsflächen

- 521 Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB kann die Tiefe der Abstandsflächen geändert werden. Auch über den § 87 Abs. 2 der BbgBO kann eine andere als nach landesrechtlicher Bestimmung geforderte Abstandsfläche festgesetzt werden. Vorbemerkung

Im vorliegenden Bebauungsplan soll davon Gebrauch gemacht werden.

Andere Parameter der Abstandsflächenregelung (wie z.B. die Lage der Abstandsflächen, deren Sicherung und der Bezugspunkt, ab dem die Tiefe der Abstandflächen errechnet wird) können nicht verändert werden.

Die entsprechenden Parameter sind folglich den entsprechenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen neben den in diesem Abschnitt bestimmten Abweichungen auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans anzuwenden.

- 522 Hintergrund einer solchen Regelung im vorliegenden Bebauungsplan ist das Ziel im Planungskonzept, dass auch mit den Neuplanungen am Standort die hohe bauliche Dichte, die für den Bereich der „Bahnhofstraße“ und den weiteren Verlauf dieser in Richtung Norden und Süden, erreicht werden kann.

Gemäß Punkt 4 dieser Begründung soll in den Bereichen der Einzelhandelsagglomeration auf Abstandsflächen verzichtet werden, soweit dies durch angrenzende Flächen mit geringerer baulicher Dichte und entsprechendem Frei- und Grünraum oder durch bauliche Ausgestaltung der entsprechenden Baukörper möglich ist.

- 523 Beiderseits der „Bahnhofstraße“ sowie im Bereich der gesamten Einzelhandelsagglomeration wird eine sehr hohe urbane Dichte angestrebt. Damit wird eine Eingliederung der Planungen in die historischen Strukturen entlang der „Bahnhofstraße“ verfolgt.

Die jeweils dahinter liegenden, ebenfalls in die Planung mit einbezogenen Flächen, zu denen auch jene direkt an den Nebenstraßen zählen, sollen im Hinblick auf die bauliche Dichte reduzierter ausgeführt werden. Auch dies deckt sich mit den Strukturen, die lokal im Bestand bereits vorhanden sind.

Damit soll der historischen Gestalt des prägenden Straßenzuges entsprochen werden und die entsprechende Urbanität erreicht werden. Dieses Ziel deckt sich mit der Begründung zur Veränderung der Tiefe der Abstandsflächen nach § 87 Abs. 5 BbgBO. Dieser besagt: *„Eine geringere Tiefe der Abstandsflächen darf insbesondere zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und zur städtebaulichen Gestaltung eines bestimmten Ortsteiles festgesetzt werden.“*

- 524 Aufgrund der besonderen Grundstückssituation und um eine fortführende, mehr geschos-sige Bebauung (die dem historischen Bestand im Verlauf der „Bahnhofstraße“ entspricht) umzusetzen, kann die nach §6 BbgBO erforderliche Abstandsfläche nicht vollständig eingehalten werden.

Aufgrund dessen wird Reduktion der Abstandsflächen, in den Bereichen, die ohne eine solche Regelung nicht wie geplant entwickelt werden können, angestrebt.

- 525 Insgesamt kann so, auch ungeachtet der Anforderung an den historischen Bestand, die gewünschte effiziente Nutzung des zur Verfügung stehenden Bodens für die geplanten Handelseinrichtungen und die Wohnnutzungen im Plangebiet erreicht werden.

So ist mit der Abweichung von den Abstandsflächenforderungen die Errichtung der Einzelhandelsbetriebe samt der darüber liegenden Wohngeschossen möglich.

- 526 Dies wird vorliegend u.a. durch die getroffene Festsetzung zu einer geschlossenen oder aber einer dem Standort entsprechend abweichenden Bauweise im überwiegenden Teil der betroffenen Baufelder verfolgt.

- 527 Zusätzlich ist eine Regelung zur Abweichung von den Forderungen zu Abstandsflächen für die Teilfläche TF 1 erforderlich. Hintergrund ist der, dass aufgrund des geplanten Neubaus des Marktgebäudes innerhalb dieser Teilfläche bzw. den technischen Anforderungen an diesen keine andere Festsetzungsmöglichkeit zur Ermöglichung der erforderlichen baulichen Dichte greift.

So kann keine Festsetzung zu einer geschlossenen Bauweise getroffen werden, da trotz Bedarf an effizienter Nutzung des Baugrundstücks ein geringfügiger Abstand zu den nördlichen und westlichen Baugebietsgrenzen technisch notwendig ist.

528 Innerhalb der Teilfläche TF 1 wird aufgrund dessen die Tiefe der nachzuweisenden Abstandsflächen auf einen festen Wert von 3 m reduziert. Auch dieses Maß ist unabhängig von der Höhe der baulichen Anlage, für die eine Abstandsfläche gemäß bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu beachten ist, einzuhalten.

529 Innerhalb der Teilfläche TF 1 ist ein freistehender Baukörper geplant, für den der jeweilige Grundstückszuschnitt effizient genutzt werden soll. Dies macht zwar eine Reduzierung der Abstandsflächenforderung notwendig, jedoch weist dieser freistehende Baukörper selbst auf fast allen Außenseiten Nutzungen und Öffnungen auf, die ein Mindestmaß an Abstandsflächen benötigen.

530 Eine solche Abweichung von den Regelungen zu Abstandsflächen hat unausweichlich Auswirkungen auf die mit der Abstandsflächenforderung verbundenen Schutzziele hinsichtlich Belichtung, Belüftung, Sozialabstand und Brandschutz.

531 Der Bereich der Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets besitzt die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschossbereich selbst keine Ansprüche an Sozialabstand. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind über die südlich an den geplanten Baukörper angrenzenden Freifläche des Parkplatzes sowie auf technischer Ebene gesichert.

Der darüberliegende Wohnungsbau ist aufgrund der vorgesehenen Anlagenplanung nach „innen“ orientiert – der Freiraum wird zwischen den beiden geplanten Wohnblöcken angeordnet. Auch dieser wird von Süden belichtet und belüftet.

Erhebliche Auswirkungen auf die westlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, privaten Grundstücke sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist weiterhin möglich, da die dafür insbesondere wichtige Südrichtung unverbaut bleibt. Aufgrund der Gebäudehöhe, -tiefe und -Ausrichtung entstehen keine wesentlichen zusätzlichen Verschattungen. Die Hauptbelichtungsrichtungen der Aufenthaltsräume der Nachbargebäude werden durch das Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Die verbleibende Distanz sowie die offene Bauweise gewährleisten weiterhin eine ausreichende Luftzirkulation.

Der große Abstand der zukünftigen Bebauung in der Teilfläche TF 1 ermöglicht einen ausreichenden Sozialabstand. Die „grünen“ Freiräume auf den angrenzenden Grundstücken bleiben von den Planungen unberührt. Ein zweite Bebauungsreihe in dieser Lage ist zukünftig nicht anzunehmen.

Das geplante Gebäude weist eine ortsübliche volle Kubatur auf. Wandhöhe und -länge bewegen sich im ortsüblichen Rahmen bzw. im Rahmen der Umgebungsbebauung. Eine erdrückende oder einmauernde Wirkung ist nicht zu erwarten. Eine unzumutbare optische Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

532 Der Brandschutz muss bei allen Neubauprojekten, unabhängig von abweichenden Forderungen zu Abstandsflächen, auf die jeweilige Bestandssituation angepasst werden.

Im Bereich der Einzelhandelsagglomeration, die gänzlich neu geordnet wird, ist gemäß Planungskonzept der Brandschutz ohnehin gänzlich neu zu ordnen / sicherzustellen. So sind u.a. (ergänzende) Löschwasserentnahmestellen neu anzuordnen. Dabei kann die dichtere Bebauung aufgrund der Abweichungen in der Abstandsflächenforderung berücksichtigt werden.

533 Für die weiteren Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets ergibt sich kein Bedarf für eine Abweichung von den Tiefen der Abstandsflächen. Gleiches gilt für die Teilflächen im Urbanen Gebiet.

534 Zusammenfassend ergibt sich folgende textliche Festsetzung:

535 **13. Innerhalb der Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets wird die Tiefe der nachzuweisenden Abstandsflächen, unabhängig von der Höhe der baulichen Anlage, für die eine Abstandsfläche gemäß bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nachzuweisen ist, auf einen Wert von 3 m reduziert.**

§ 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB

**Festsetzung
Abweichung von der
Tiefe der
Abstandsflächen**

5.7.6 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

536 Im vorliegenden Bebauungsplan wird von der Forderung gemäß Landesbauordnung abgesehen, gemäß der die geplante offene Stellplatzanlage zwischen den Marktgebäuden mit einer Solaranlage zu überdecken/bebauen ist. Eine Anlage zur Nutzung solarer Energie über der Stellplatzanlage, die den Umstand berücksichtigt, dass sowohl Bäume auf der Stellplatzanlage gepflanzt werden sollen und die Flächen auch der Anlieferung mittels

Vorbemerkung

LKW dienen sollen, würde aufgrund der dann notwendigen Höhe zu städtebaulich nicht gewollten Auswirkungen führen.

- 537 Als Ausgleich wird eine Forderung zur Umsetzung von Anlagen zur Nutzung solarer Energien auf den Dachflächen der im Bereich der Einzelhandelsagglomeration geplanten Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nutzung Dachflächen für EE-Anlagen

In diesem Zusammenhang sind im vorliegenden Bebauungsplan auch Forderungen zur Neigung der Dächer im Sondergebiet aufgenommen worden.

- 538 Um die Umsetzung eines Mindestmaßes von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dachflächen abzusichern, wird eine entsprechende Festsetzung auf Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB getroffen.

- 539 Durch diese wird bestimmt, dass auf Mindestens 60 % aller nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen im Sondergebiet Anlagen zur Erzeugung und/oder Nutzung erneuerbarer Energien umzusetzen sind.

Nutzbare Dachflächen sind solche, die sich konstruktionsbedingt für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und/oder Nutzung von erneuerbaren Energien eignen. Nicht anzurechnen sind Flächen, die für notwendige technische Aufbauten (z.B. Schonsteine, Belüftungen, Antennen & Satelliten, Kühlanlagen, etc.) benötigt werden.

- 540 Unter die Anlagen zur Erzeugung sowie Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dachflächen fallen vor allem Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Jedoch kann auch die Fläche anderweitige Anlagen zur Erzeugung und/oder Nutzung erneuerbarer Energien bei der Erfüllung der Festsetzung berücksichtigt werden.

- 541 Daraus ergibt sich folgende Festsetzung:

- 542 **14. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 60 % mit Anlagen zur Erzeugung und/oder Nutzung erneuerbarer Energien auszustatten. Flächen für notwendige technische Aufbauten (z.B. Schonsteine, Belüftungen, Antennen & Satelliten, Kühlanlagen, etc.) sind nicht Teil der nutzbaren Dachfläche.**

*Festsetzung
Nutzung Dachflächen
für EE-Anlagen*

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB

- 543 Für die weiteren Bauflächen im Bebauungsplan außerhalb des Sondergebiets wird keine Forderung zum Einsatz von erneuerbaren Energien formuliert. Dadurch soll eine kleinteilige und flexible Umsetzung bei den einzelnen Gebäuden ermöglicht werden. Aus Sicht der Stadt bestehen hier zudem ausreichend gesetzliche Forderungen, die den Einsatz erneuerbarer Energien absichern.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 544 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO in den Bebauungsplan übernommen.

Vorbemerkung

- 545 Angestrebt wird gemäß Planungskonzept eine ortstypische Ausgestaltung für die prägenden Hauptanlagen insbesondere entlang der für das Ortsbild bedeutende „Bahnhofstraße“ aber auch für die einbezogenen Nebenstraßen. Maßgeblich sind hier unter anderem die Dachausprägungen.

Dachneigung

- 546 Zur vertraglichen Einfügung des Plangebiets in den umgebenden Bestand wird die Dachneigung reguliert. Dies ist notwendig, Da mit den getroffenen Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Geschosse alleine extrem steile Dächer oder auch Flachdächer gerade entlang der „Bahnhofstraße“ nicht verhindert werden können.

- 547 Mit Blick auf den vorliegenden Bestand an Dachneigungen im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld, insbesondere entlang der „Bahnhofstraße“, wird ein Bereich zwischen 30 und 45 Grad als ortstypische Dachneigung bestimmt. Neubauten haben sich in diesen Grad-Bereich einzugliedern.

- 548 Gemäß Planungskonzept wird von dieser allgemeinen Vorgehensweise im Bereich des Sondergebiets abgewichen. Hintergrund ist, die stark von der restlichen Bebauung im Plangebiet abweichende Bauweise der Marktgebäude. Dies erfordert eine entsprechende, anderweitige Regelung.

Hinzu kommt, dass die Dachflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets per Festsetzung für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energie genutzt werden sollen.

- 549 Aus Sicht der Stadt ist es ausreichend eine der generellen Dachgestaltung entsprechenden Dachneigung für die unmittelbar an die Teilfläche TF 11 des Urbanen Gebiets



angrenzenden Flächen des Sonstigen Sondergebiets entlang der „Bahnhofstraße“ zu fordern.

Die geplante Bebauung der dort gelegenen Teilfläche TF 2 b des Sonstigen Sondergebiets soll sich gemäß Planungskonzept ohnehin an dem südlich angrenzenden Bestand orientieren. Daher wird an dieser Stelle eine Dachneigung analog zu den Flächen des Urbanen Gebiets gefordert.

- 550 Eine Ausführung der Dachflächen innerhalb der Teilfläche TF 1 sowie der Dachflächen in den Teilflächen TF 2 a sowie TF 3 als Flachdächer oder Dächer mit geringer Neigung würde entscheidende Flächen für die Errichtung von Photovoltaik- und -thermieanlagen bieten.

Da von diesen Flächen keine vergleichbare Wirkung auf das lokale Ortsbild ausgeht, wie im Fall der Dachflächen in der Teilfläche TF 2 b, wird an dieser Stelle auf eine Forderung zu einer bestimmten Dachneigung verzichtet.

Eine Forderung größeren Neigungswinkeln der Dachflächen für die z.B. Teilfläche TF 3 würde zudem zu übermäßigen Dachaufbauten führen, die wiederum selbst das Ortsbild stören würden.

- 551 Den vorhergehenden Ausführungen folgend wird für sämtliche Teilflächen des Urbanen Gebiets, für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sowie für die Teilfläche TF 2 b des Sonstigen Sondergebiets eine Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad vorgegeben.

- 552 Zur Ausführung der Dachneigung ergibt sich daher folgende Festsetzung:

- 553 **15. Dächer innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets, innerhalb des Urbanen Gebiets sowie in der Teilfläche TF 2 b des Sonstigen Sondergebiets sind mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad auszuführen.** ***Festsetzung Dachneigung***

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

- 554 Aus gestalterischen Gründen sind im Bebauungsplan zudem Festsetzungen zu Werbeanlagen erforderlich.

*Werbeanlagen
Vorbemerkung*

- 555 Für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe sind üblicherweise Gebäude-unabhängige, freistehende Werbeanlagen, vorwiegend im Bereich der Zufahrten bzw. des öffentlichen Verkehrsraums erforderlich. Diese sollen auch vorliegend, dem Planungskonzept entsprechen, ermöglicht werden. Unter solche Werbeanlagen fallen z.B. Werbepylonen, Stelen oder Schilder.

*Gebäude unabhängige
Anlagen*

Eine Häufung separater von den Gebäuden unabhängiger Aufsteller soll im Interesse des Ortsbildes aber verhindert werden.

- 556 Mit der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Senftenberg (Werbeanlagensatzung der Stadt Senftenberg) vom 15.02.2006 liegt eine allgemeine kommunale Steuerung zu Werbeanlagen im gesamten Stadtgebiet vor. Diese Satzung regelt u.a. auch die Verortung, Anzahl und Maße von Werbeanlagen.

Um die zuvor benannten, für Einzelhandelsbetriebe typischerweise erforderlichen Werbeanlagen, zu ermöglichen und gleichzeitig zu steuern, sind abweichende Bestimmungen im vorliegenden Bebauungsplan erforderlich.

Alle weiteren, von den nachfolgend beschriebenen Abweichungen nicht berührten Inhalte der Werbeanlagensatzung, finden zukünftig auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Anwendung.

- 557 An zwei entlang der „Bahnhofstraße“ verorteten Werbepylonen sollen die einzelnen Werbeanlagen für alle am Standort etablierten Unternehmen aufnehmen.

Eine Verortung der Werbepylone wird nicht vorgenommen. Aufgrund der Vorgaben zur Umsetzung der im Sondergebiet geplanten Gebäude (z.B. durch Baulinien) und den Anforderungen für Werbeanlagen (u.a. gute Sichtbarkeit vom öffentlichen (Verkehrs-) Raum aus) ist eine Umsetzung der Werbepylone ohnehin nur im Bereich der offenen Stellplatzanlage in Richtung der „Bahnhofstraße“ anzunehmen.

- 558 Zusätzlich zu den Werbepylonen sind begleitende Fahnenmasten ebenfalls auf Höhe der offenen Stellplatzanlage und entlang der „Bahnhofstraße“ geplant. Für die Bewerbung der am Standort geplanten drei Märkte sind 5 Fahnenmasten vorgesehen.

- 559 Als ergänzende Werbeanlagen sowie als zusätzliche Kennzeichnung der (neuen) Einfahrtsbereiche zur offenen Stellplatzanlage ist an jeder der beiden Zufahrten eine Zufahrtsstele geplant. Diese weisen jeweils eine Breite von 1,5 m auf.

560 Als maximale Höhe für die beiden Werbefylone wird eine Höhe von 15 m über dem anstehenden Gelände bestimmt. Für die 5 Fahnenmasten gilt eine maximale Höhe von 8 m. Die Zufahrtsstelen dürfen eine maximale Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

Dies ist ausreichend für wirkungsvolle Werbewirkungen und gleichzeitig verträglich mit der Bebauung in der „Bahnhofstraße“.

Maßgeblich ist die Geländehöhe gemäß Vermessungsgrundlage am im späteren Bauantragsverfahren bestimmten Standorte der Pylone.

561 Für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen, Vollsortimenter und Discounter im Lebensmittelbereich sowie ergänzender Fachmarkt im Drogeriebereich, sind entsprechende, großflächige Werbeanlagen typisch und werden von den entsprechenden Unternehmen im Rahmen der Werbekonzepte benötigt.

Anlagen an Gebäuden

Im vorliegenden Fall werden diese Anlagen, je nach Teilfläche des Sondergebiets, aller Wahrscheinlichkeit nach an den Gebäudeseiten in Richtung „Bahnhofstraße“ oder zur offenen Stellplatzanlage zwischen den Marktgebäuden angebracht. Andere Ausrichtungen sind unwahrscheinlich, sollen jedoch, um Fehlentwicklungen zu verhindern, ausgeschlossen werden.

562 Zusätzlich werden die entsprechenden Anlagen nur auf Höhe der Geschosse zugelassen, in denen auch die entsprechenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Dementsprechend sind solche Anlagen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

563 Dabei sollen überdimensionierte Werbeanlagen mit Blick auf das Ortsbild verhindert werden. In der Folge sind an Gebäude gebundene Werbeanlagen in Form von z.B. Schildern, Tafeln, Kästen, Logos / Schriftzügen jeweils nur in den maximalen Maßen von 5 m Breite und 3 m Höhe zulässig.

564 Um eine vollständige Bedeckung des zulässigen Fassadenbereichs durch Werbeanlage und so eine optische Störung der äußeren Wirkung der Gebäude auf das Umfeld bzw. den Straßenzug der „Bahnhofstraße“ zu verhindern, soll zusätzlich die Gesamtgröße aller Werbeanlagen je Fassade begrenzt werden. Unter zugrunde legen einer typischen Außenwerbungsgestaltung im Bereich von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben, wird die maximal durch solche Werbeanlagen eingenommene Fläche auf 15 % je Fassadenseite des Erdgeschosses beschränkt. Damit sind je Außenseite der einzelnen Gebäude 85 % der Fassade des Erdgeschosses frei von Werbeanlagen zu halten.

565 Eine Beleuchtung oder Hinterleuchtung dieser Werbeanlagen (darunter fallen auch selbstleuchtende Anlagen) soll in jedem Fall aufgrund der marktüblichen Anforderungen möglich sein.

566 Nur für den Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets wird folgende Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen:

567 **16. Abweichend von der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Senftenberg (Werbeanlagensatzung der Stadt Senftenberg) vom 15.02.2006, sind im Sonstigen Sondergebiet folgende Gebäude unabhängige Werbeanlagen zulässig: Zwei freistehende Werbeanlage als Pylone mit einer Höhe von maximal 15 m und maximal 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8 m. Zusätzlich sind in den geplanten Einfahrtbereichen zum Parkplatz insgesamt zwei Zufahrtsstelen mit einer Höhe von maximal 3,5 m und einer Breite von maximal 1,5 m zulässig. Weitere Werbeanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet nur an den Gebäudefassaden in Richtung der „Bahnhofstraße“ sowie in Richtung der mit „Stp“ bezeichneten Fläche zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und in beiden Bereichen ausschließlich ersten Geschoss (Erdgeschoss) zulässig. Die entsprechenden Werbeanlagen sind in Form von z.B. Schildern, Tafeln, Kästen, Logos / Schriftzügen (jeweils auch be- oder hinterleuchtet) zulässig. Die Größe der entsprechenden Werbeflächen darf jeweils die Maße von (B x H) 5,0 m zu 3,0 m nicht überschreiten und darf nicht mehr als 15% der Fassadenfläche des Erdgeschosses der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.**

***Festsetzung
Werbeanlagen
Sonstiges
Sondergebiet***

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

568 Gemäß dem unter Punkt 4 dieser Begründung skizzierten Planungskonzept sollen besondere Regelungen zur Gestaltung der Fassade des geplanten Vollsortimenters in Richtung der „Bahnhofstraße“ getroffen werden. Dies liegt darin begründet, dass aufgrund der Art der Nutzung und der Ausrichtung der Front des Gebäudes in Richtung Süden an dieser Stelle Vorhaben-typisch eine durchgehende Fassade ohne Öffnungen / (Schau-) Fenster anzunehmen ist.

*Fassadengestaltung /
- gliederung*

- 569 Aus diesem Grund wird eine Festsetzung getroffen, mit Hilfe der die Ostfassade des Vollsortimenters optisch zониert und gegliedert werden soll. Dadurch wird die Durchgängigkeit der Fassade gebrochen und eine Unterteilung erreicht.
- Der entsprechende Fassadenabschnitt ist in der Planzeichnung mit den Punkten „A“ und „D“ begrenzt. Der Bereich der dazwischen ist gemäß den hier formulierten Vorgaben zu Fassadengestaltung zu gliedern / zu gestalten.
- 570 Um dies umzusetzen wird eine Maximallänge der Fassade bestimmt, die in einer Gestaltungsart ausgeführt werden darf. Der sich daran direkt anschließende Fassadenabschnitt muss sich in der Gestaltung merklich unterscheiden.
- Eine nachfolgende, erneute Verwendung der ersten Gestaltungsart ist zulässig. So wird ein regelmäßiger Wechsel erreicht, aber auch Wiederkehrende „Muster“ ermöglicht.
- Die Gestaltungsart bzw. die Unterschiede zwischen unterschiedlich gestalteten Abschnitten kann sich in verschiedenen Farbtönen, verschiedenen Materialitäten oder verschiedenen Größen/Formen gleicher Bauelemente ausdrücken-
- 571 Die maximale Fassadenbreite, die in einem Farbton gestaltet werden darf, beträgt 15 m. Bei der maximal zulässigen Gebäudelänge innerhalb der Teilfläche TF 1 von 85 m ergeben sich so mindestens sechs einzelne Gestaltungsabschnitte.
- 572 An der Fassade angebrachte Werbeanlagen bleiben bei der Berechnung der maximalen Fassadenbreite je einheitlich gestaltenden Fassadenabschnitt unberücksichtigt. Dazu sind die entsprechenden weiteren Festsetzungen zu Werbeanlagen zu beachten.
- 573 **17. Die Außenfassaden neu zu errichtender Gebäude innerhalb der Teilfläche TF 1 des Sonstigen Sondergebiets im Bereich zwischen den gekennzeichneten Punkten „A“ und „D“ sind im Bereich des Erdgeschosses durch die sich merklich unterscheidende Gestaltung der Fassade zu gliedern. Ein optisch einheitlich gestalteter Abschnitt darf eine Fassadenlänge von 15 m nicht überschreiten. Die Gestaltung der Außenfassaden kann sich z.B. durch verschiedene Farbtöne, Materialitäten oder Bauelemente unterscheiden.** *Festsetzung Fassadengestaltung / -gliederung*
- § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO**
- 574 Ergänzend zur Gliederung der Fassade durch sich optisch unterscheidende / abwechselnde Abschnitte sollen zur Umsetzung der Planungsziele zur Fassadengestaltung im Bereich der Ostseite des geplanten Neubaus des Vollsortimenters Maßnahmen zur Fassadenbegrünung bestimmt werden. *Fassadenbegrünung*
- 575 Trotz der Umsetzung als Pflanzmaßnahme steht das Ziel der optischen Gestaltung / Aufwertung im Mittelpunkt. Daher ist auch für diese Festsetzung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO die Rechtsgrundlage.
- 576 Vorgesehen ist, die Fassade des Vollsortimentes jeweils an der nordöstlichen und an der südöstlichen Ecke des Gebäudes, also jener in Richtung der „Bahnhofstraße“, zu begrünen.
- Diese Bereiche sind durch die Punkte „A“ bis „C“ sowie „D“ bis „F“ in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ausgangs- / Eckpunkte sind „A“ und „D“, von denen jeweils 9 m entlang der maximalen Gebäudefluchten bestimmt werden.
- 577 Ausgehend von den genauen Eckpunkten des Gebäudes sind mindestens 4 m in die beiden jeweiligen Gebäudefluchten zu begrünen. Dies führt zu einer Eingrünung der Fassade in Richtung der „Bahnhofstraße“ am nördlichen und am südlichen Ende der Fassade sowie der ersten 4 m der Fassade auf der Nord- und auf der Südseite des Gebäudes (jeweils von Osten aus gesehen).
- 578 Die Eingrünung der Fassade wird nur im Erdgeschoss vorgegeben. Nur im Bereich des in diesem Geschoss geplanten Vollsortimenters ist eine Gestaltung der Fassade notwendig. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen vorgesehen, die aufgrund der Nutzungsart zu einer eigenen Zonierung und Bespielung der Fassade führen.
- 579 Offengelassen wird die Art der Umsetzung der Begrünung der o.g. Fassadenabschnitte. Dies kann entweder durch das Anpflanzen von Arten / Gehölzen erfolgen, die vor der Fassade stehen und sie damit Begrünen oder durch solche, die mittels Ranghilfen direkt an der Fassade wachsen.
- 580 **18. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets, Teilfläche TF 1 sind, ausgehend von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkten „A“ und „D“ die je ersten 4 m der Gebäudefassaden im Erdgeschoss in Richtung der Punkte „B“ und „C“ sowie der Punkte „E“ und „F“ durch Anpflanzungen zu begrünen.** *Festsetzung Fassadenbegrünung*
- § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO**

5.9 Sonstige Planinhalte

5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 581 Die Festsetzungen des Bebauungsplan werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.
- 582 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.9.1.1 Nachrichtliche Übernahmen

- 583 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 übernommen, 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. *Vorbemerkung*
- 584 Die Flächen im Geltungsbereich werden großflächig durch ein Hochwasserrisikogebiete mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) überlagert. *Hochwasserrisikogebiet*
- 585 Gemäß § 78b WHG sollen bauliche Anlagen in Hochwasserrisikogebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden.
- 586 Das Hochwasserrisikogebiet HQ_{extrem} wird auch zeichnerisch als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. *Nachrichtliche Übernahme Hochwasserrisikogebiet*
- 587 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL), in der Fassung der 1. Änderung vom 06.12.2018, geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen. *Gehölzschutz*
- 588 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL), in der Fassung der 1. Änderung vom 06.12.2018, geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig. *Nachrichtlich Gehölzschutz*

5.9.2 Vermerke / Hinweise

- 589 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Vorhabenplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden trotz der (selektiven) Nennung nicht von der Pflicht, bei der Vorhabenplanung und -ausführung diese und weitere einschlägige Vorschriften zu prüfen, zu ermitteln und zu beachten.
- 590 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Vermerke nicht erforderlich.

5.9.2.1 Hinweise

- 591 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. *Vorbemerkung*
- 592 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. *Artenschutz*
- 593 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des Bebauungsplans realisiert werden.
- 594 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um auf drohende arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte und der Notwendigkeit zu deren Abwendung aufmerksam zu machen:

- 595 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.** *Hinweis
Artenschutz*
- 596 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.
- 597 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.
- 598 Im Umweltbericht sind entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.
- 599 Mit der Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Senftenberg (Werbeanlagensatzung der Stadt Senftenberg) vom 15.02.2006 liegt eine allgemeine kommunale Steuerung zu Werbeanlagen im gesamten Stadtgebiet vor. Diese Satzung regelt u.a. auch die Verortung, Anzahl und Maße von Werbeanlagen (siehe dazu Ausführungen unter Punkt 2.3 dieser Begründung). *Werbeanlagensatzung*
- Um für Einzelhandelsbetriebe typischerweise erforderliche Werbeanlagen zu ermöglichen und gleichzeitig zu steuern, sind abweichende Bestimmungen im vorliegenden Bebauungsplan als bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen worden.
- 600 Alle weiteren, von den in den Festsetzungen des Bebauungsplans definierten Abweichungen nicht berührten Inhalte der Werbeanlagensatzung, finden zukünftig auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Anwendung.
- Da sich die getroffenen Festsetzungen zu Abweichungen von der Werbeanlagensatzung lediglich auf den Bereich des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets beschränken, sind die Inhalte der Satzung im weiteren Geltungsbereich uneingeschränkt zu beachten.
- Darauf wird nochmals auf der Planurkunde hingewiesen.
- 601 **Mit Ausnahme der explizit festgesetzten Abweichungen von den Inhalten im Sonstigen Sondergebiet ist die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Senftenberg (Werbeanlagensatzung der Stadt Senftenberg) vom 15.02.2006 im Geltungsbereich anzuwenden.** *Hinweis
Werbeanlagensatzung*
- 602 Der Bebauungsplan ‚friert‘ den gesetzlichen Stand des Bauplanungsrechts zum Beschlusszeitpunkt im Grunde für die Ewigkeit ein – dies kann er aber nicht für alle zu beachtenden Rechtsvorschriften übernehmen: Diese können künftig geändert oder aufgehoben werden; weitere hinzukommen – eine Benennung kann niemals vollständig aufgeführt werden. *weitere
Rechtsvorschriften*
- 603 Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden sowie sachlich und räumlich wirkenden kommunalen Satzungen sind unter Punkt 2.3 dieser Begründung aufgeführt.
- 604 Weitere Themen können bspw.
- allgemeiner Artenschutz nach §§ 39 und 40 ff. BNatSchG
 - spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG
 - Pflichten nach den Vorschriften zum Bodendenkmalschutz (Landesrecht)
- genannt.
- 605 Allein daher wird auf eine Erwähnung ‚allgemeingültiger‘ – d. h. unabhängig von den konkreten Standorteigenschaften bestehender – Vorschriften verzichtet. Ein derart angereicherter Bebauungsplan liefe – abgesehen von der Überfrachtung mit nicht-bauleitplanerischen Inhalten – zwangsläufig Gefahr, irreführende Aussagen zu treffen bzw. eine falsche Sicherheit / Abgeschlossenheit zu suggerieren.
- 606 Daher wird folgender Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen:
- 607 **Das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans entbindet nicht von der Pflicht, weitere bei der Vorhabenrealisierung einschlägige gültige (Rechts-) Vorschriften zu ermitteln, zu prüfen und ggf. zu beachten.** *Hinweis
weitere
Rechtsvorschriften*

6 Auswirkungen

608 Zusätzlich zu den Erwägungsgründen und Auswirkungen einzelner Festsetzungen des Plans (deren Abwägungsüberlegung bereits an der jeweiligen Stelle im Kapitel „Rechtsverbindliche Festsetzungen“ geführt und dargelegt worden ist) bestehen weitere durch den Plan an sich.

Auf diese wird nachfolgend mit Blick auf die bestehenden Rahmenbedingungen und / oder betroffene Belange eingegangen.

609 **Dieser Punkt wird im Laufe des Verfahrens vervollständigt.**

6.1 Entwicklung aus dem FNP

610 Bebauungspläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*

611 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplans rechtswirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. vom 04.05.2019 ist der Bereich überwiegend als Gemischte Baufläche dargestellt.

Dabei wird zwischen „Gemischter Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO“ auf der Ostseite der Bahnhofstraße und „Gemischter Baufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO – Aufwertungsgebiet – Aufwertungsmaßnahmen in Gebäuden und im Wohnumfeld“ auf der Westseite der Bahnhofstraße unterschieden.

Die Flächen im Ostteil des Geltungsbereichs, zwischen Puschkin- und Rathenaustraße, werden als „Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO“ dargestellt.

Der Bereich der beiden bestehenden Einzelhandelsmärkte wird als „Sonderbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit Zweckbestimmung Handel“ dargestellt.

612 Die Festsetzungen zum Urbanen Gebiet mit den Teilflächen TF 4 bis TF 12 entspricht den Darstellungen zu Gemischter Baufläche im FNP.

613 Den Darstellungen zu Wohnbauflächen im Bereich südlich der „Puschkinstraße“ wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan entsprochen.

614 Die festgesetzte Teilfläche TF 3 im Ganzen sowie ein Großteil der Teilflächen TF 1 und TF 2 des festgesetzten Sondergebiets decken sich mit den Darstellungen des FNP zu Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Handel“.

615 Der südliche Teil der Teilfläche TF 2 und der nördliche Teil der Teilfläche TF 1 des Sondergebiets jedoch werden im FNP, wie oben beschrieben, als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die Folgen daraus sind im weiteren Aufstellungsverfahren zu bestimmen.

6.2 Qualifizierter Bebauungsplan

616 Es handelt sich vorliegend um einen qualifizierten B-Plan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

7 Umweltbericht

Die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der UP nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Dieser Punkt wird im Laufe des Verfahrens vervollständigt.

8 Anhang

8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen.

Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

*Vermeidung
Vogelschlag an
Glasflächen*

Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätzttem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen.

Gegen Vogelschlag ist bei waldnahen Gebäuden (Wohnhaus, LKW-Garagen) mindestens waldseitig (Nordseite, Nordostseite) die Einbringung von linienartigen Mustern in Fensterglas und evtl. Glasfassaden erforderlich. Wirksam sind neben außen aufgebrachtem Sonnenschutz linienartige, senkrecht verlaufende Muster in einer Liniendicke von mindestens 5 mm und einem Abstand von 10 cm. Bei vertikalen Linien darf der maximale Abstand nur 5 cm betragen.

Aufgrund der Nähe zum Wald, welcher als Rückzugsort für zahlreiche Tierarten dient, wird darauf verwiesen, dass die Licht-Immissionen so weit wie möglich zu reduzieren und Beleuchtungen „insektenfreundlich“ zu gestalten sind.

*Insektenfreundliche
Außenbeleuchtung*

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen nachzustellen, sie anzulocken oder zu töten.

Die Leitlinie des Umweltministeriums zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen enthält Vorgaben zum Umgang mit Beleuchtung. Diese und aktuelle Schutzmaßnahmen (z. B. Beleuchtung <3000 Kelvin) sind bei der Planung und Errichtung der Beleuchtung zu berücksichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

*Auffinden von
Bodendenkmalen*

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Kampfmittel

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bodenschutz allgemein

Alle Maßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird müssen unter Ausschluss von Bodenverunreinigungen oder schädlichen Bodenveränderungen ausgeführt werden. (Gefahrenabwehr- und Vorsorgepflicht gemäß § 4 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Mutterbodenschutz



Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.

Abfallbehandlung

Auf die mit der Nähe zum Wald verbundenen Einschränkungen aufgrund des Waldgesetzes wird hingewiesen. Das betrifft zum einen die Abstände zum Wald und zum anderen das Betreiben von Feuerstätten.

Wald

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen nutzbar sind.

Erschließung

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen.

Leitungsbestand

Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.

Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.

Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

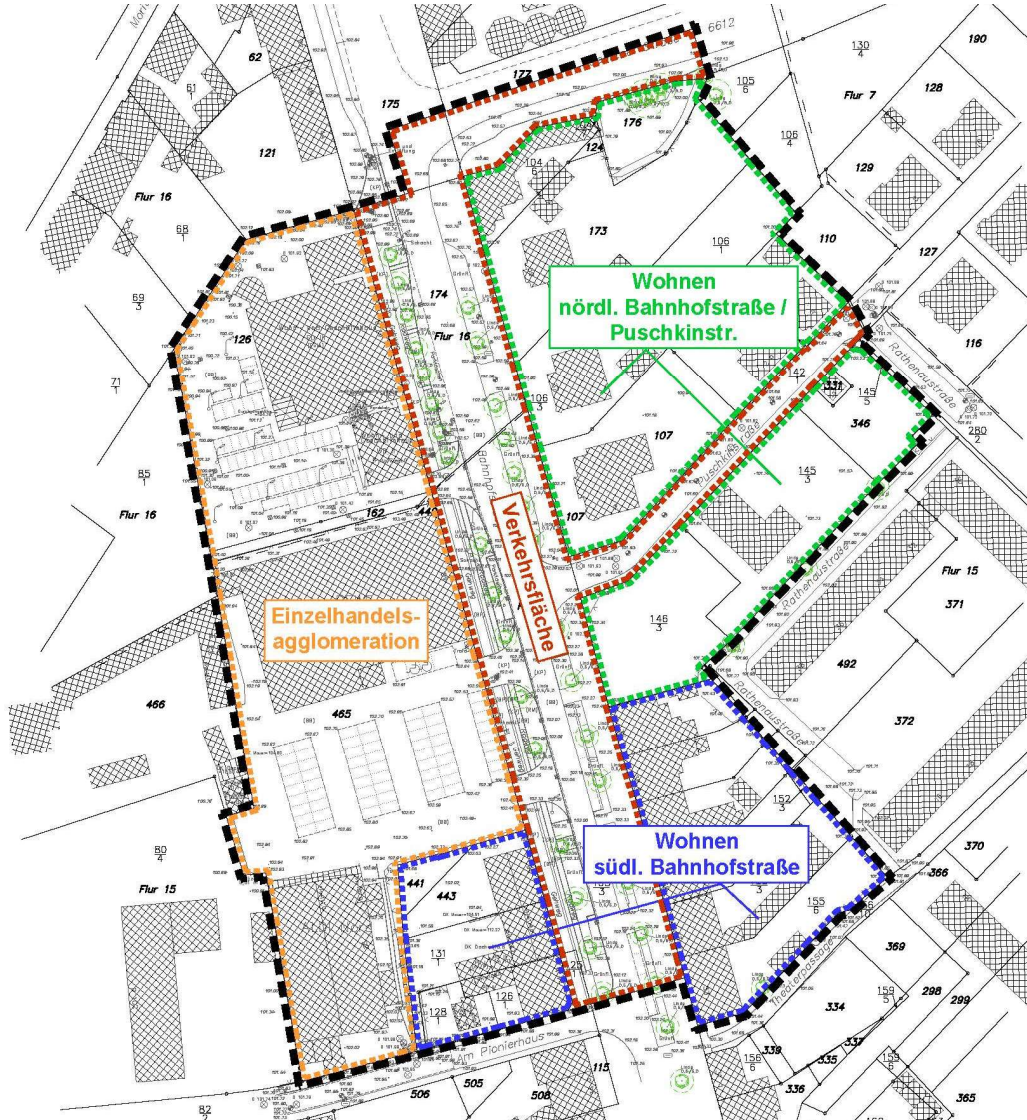
Bei Baumpflanzungen sind u. U. Schutzabstände einzuhalten und die jeweiligen Hinweise der Versorgungsbetriebe zu beachten.

8.2 Bilanzen

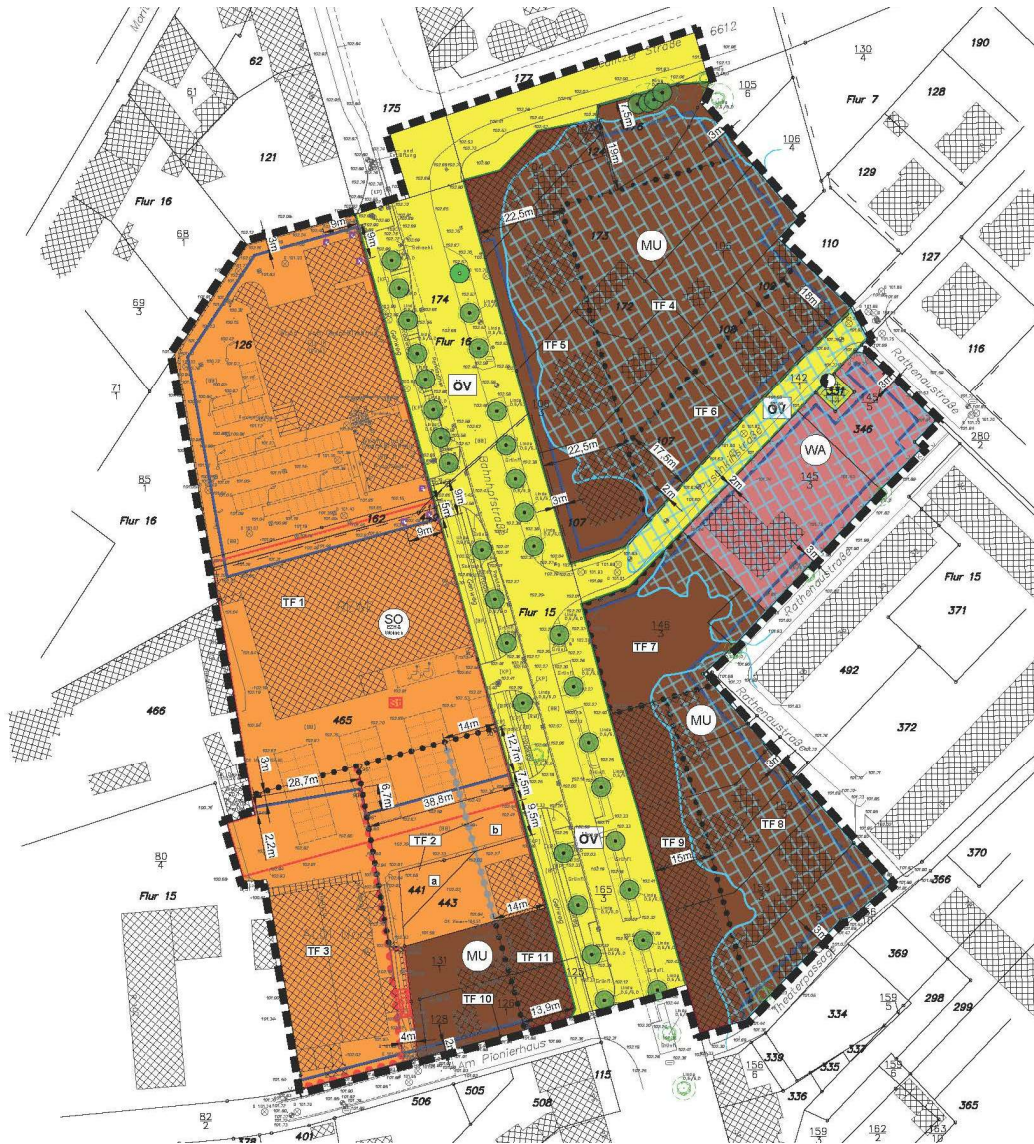
Als Grundlage für die Bilanzierung der Flächenaufteilungen und des Versiegelungs- und Bebauungsgrads wird für die Bestandssituation die vorliegende Vermessungsgrundlage für den Bebauungsplan und für den Planungsfall der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen selbst herangezogen.

Die Einteilung des Plangebiets für die Bestandssituation ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen. Die Einteilung für den Planungsfall folgt den im Bebauungsplan festgesetzten Bau-, Verkehrs- und sonstigen Flächen.

Vorbemerkung



*Einteilung
Geltungsbereich in
„Bilanzierungs-
Abschnitte“*



8.2.1 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich
	Fläche (ha)	Anteil*	Fläche (ha)	Anteil*	Fläche (ha)	
Einzelhandels- agglomeration	1,17	32 %	-	-	-1,17	
Wohnen südl. Bahnhofstr.	0,54	15 %	-	-	-0,54	
Wohnen nördl. Bahnhofstr./ Puschkinstraße	1,04	29 %	-	-	-1,04	
Verkehrsfläche	0,86	24 %	0,86	24 %	+0,00	
Sonstiges Sondergebiet	-	-	1,24	34 %	+1,24	
Urbanes Gebiet *	-	-	1,31	36 %	+1,31	
Allgemeines Wohngebiet	-	-	0,19	5 %	+0,19	
Versorgungs- flächen	-	-	0,01	1 %	+0,01	
Summe	3,61		3,61		+0,00	

8.2.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	Hinweis ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie
	überbaute Fläche (ha)	Überbau- ungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbau- ungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)	
Einzelhandels- agglomeration	1,12	96 %	-	-	-1,12	
Wohnen südl. Bahnhofstr.	0,46	85 %	-	-	-0,46	
Wohnen nördl. Bahnhofstr./ Puschkinstraße	0,42	40 %	-	-	-0,42	
Verkehrsfläche	0,73	85 %	0,73	85 %	+0,00	
Sonstiges Sondergebiet	-	-	1,24	100 %	+1,24	
Urbanes Gebiet *	-	-	0,85	65 % ^A	+0,85	
Teilfläche TF 4			0,16	60 %		
Teilfläche TF 5			0,20	60 %		
Teilfläche TF 6			0,08	60 %		
Teilfläche TF 7			0,10	80 %		
Teilfläche TF 8			0,12	80 %		
Teilfläche TF 9			0,10	80 %		
Teilfläche TF 10			0,06	80 %		
Teilfläche TF 11			0,03	80 %		
Allgemeines Wohngebiet	-	-	0,11	60 %	+0,11	
Versorgungs- flächen	-	-	<0,01	50 %	+<0,01	
Summe	2,73	75 %	2,93	81 %	+0,20	

^A durchschnittlicher Wert zu allen nachfolgenden Teilflächen der Baugebietskategorie

8.3 Rechtsgrundlagen

Die für diesen Bauleitplan gültigen Rechtsgrundlagen sind:

Kürzel	Zitat	<i>zuletzt geändert durch</i>
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 348)</i>
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)</i>
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I Nr. 189)</i>
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)</i>
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz , vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 202 I. Nr. 4)</i>
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), S., ber. (Nr. 38))	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 12. 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S.1)</i>
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	<i>zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])</i>
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03) ber. GVBl. I/13 [Nr. 21])	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])</i>