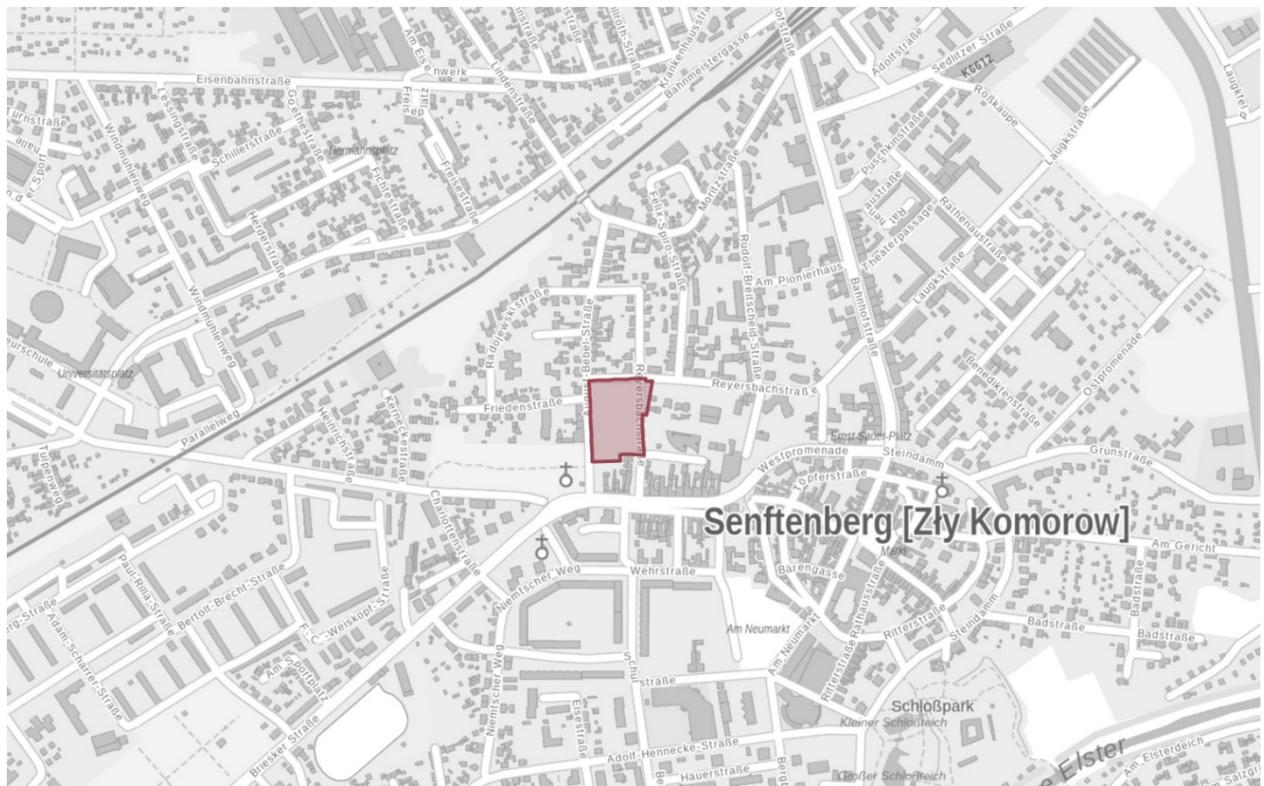


Bebauungsplan Nr. 57 „Wohnquartier Raiffeisens Stadtgärten“

Stadt Senftenberg



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.
(Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Begründung gem. § 2a BauGB

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Senftenberg/Cottbus, 17.04.2025



Impressum

Verfahrensträger / Plangeber

Stadt Senftenberg
Markt 1
01968 Senftenberg

Verfasser

mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

Hinweis

In diesem Dokument wird auf eine geschlechterneutrale Sprache geachtet. Insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsvorschriften kommt es jedoch aus Gründen der Lesbarkeit vor, dass ausschließlich das generische Maskulin verwendet wird. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einführung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	6
2. Ausgangssituation	8
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	8
2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes	8
2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	9
2.4 Verkehrserschließung	10
2.5 Stadttechnische Erschließung	10
2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie	11
2.7 Schallemissionen und -immissionen	12
2.8 Altlasten und Kampfmittel	12
2.9 Rückbauflächen	12
2.10 Denkmalschutz	12
3. Planungsbindungen	13
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
3.2 Raumordnung und Landesplanung	13
3.3 Flächennutzungsplan	14
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Senftenberg 2040 (INSEK)	15
3.5 Frei- und Brachflächenkonzept	16
3.6 Stadtumbaustrategie 2030	16
3.7 Lärmaktionsplan	17
4. Planungskonzept	18
4.1 Städtebauliche Konzeption	18
4.2 Verkehrserschließung	20
4.3 Stadttechnische Erschließung	20
4.4 Planungsalternativen	22
5. Inhalte des Bebauungsplanes	23
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	31
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
5.4 Nachrichtliche Übernahmen	35
5.5 Hinweise	35
6. Umweltbelange	37
6.1 Einleitung	37
6.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	37
6.3 Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	42



7.	Auswirkungen der Planung	43
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	43
7.2	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt	43
7.3	Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr	44
7.4	Bodenordnende Maßnahmen	44
7.5	Kosten und Finanzierung	44
7.6	Städtebauliche Flächenbilanz	45
8.	Verfahren	46
8.1	Verfahrensübersicht	46
8.2	Aufstellungsbeschluss und Unterrichtung der Öffentlichkeit	46
8.3	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	47
9.	Verzeichnis der Anlagen	48
10.	Rechtsgrundlagen	48



Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,0 ha und folgende Flurstücke der Gemarkung Senftenberg, Flur 15: 294, 295, 348, 349, 350, 351, 363, 364, 524 (teilweise) sowie folgendes Flurstück der Gemarkung Senftenberg, Flur 17: 177 (teilweise).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt im Westen parallel zur östlichen Fahrbahnkante der August-Bebel-Straße sowie im Norden entlang der südlichen Fahrbahnkante der Reyersbachstraße. Im Osten führt der Geltungsbereich entlang der Grenze zum Wohngrundstück mit der Flurstücksnummer 256/2 und in südlicher Verlängerung entlang einer bestehenden Zaunanlage. Diese bildet zugleich die östliche Grenze des Thammer Weges. Im Südosten grenzt das Plangebiet an das gewerblich, durch eine Kfz-Werkstatt genutzte Flurstück 258/2 sowie an das wohnbaulich genutzte Flurstück 264/5. Die Geltungsbereichsgrenze im Südwesten wird durch eine zukünftige Flurstücksgrenze gebildet. Die in diesem Bereich geplanten Teilstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit bereits vermarktet, jedoch noch nicht im Liegenschaftskataster eingetragen worden. Die Grundstücksteilung an dieser Stelle erfolgte aufgrund der bestehenden Nutzungen südlich der Geltungsbereichsgrenze, welche private Gartenflächen sowie eine Grundstückszufahrt umfassen.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

Die Geltungsbereichsgrenze wurde nach dem Aufstellungsbeschluss am 04.09.2019 im Nordosten geringfügig vergrößert. Der Geltungsbereich wurde bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 256/2 erweitert, um den gesamten Straßenraum einschließlich der Entwässerungsmulde des zukünftig ausgebauten Thammer Weges und der bestehenden, öffentlichen Grünfläche mit einer Baumreihe mit einzu beziehen. Im südwestlichen Bereich wurde die Geltungsbereichsgrenze zurückgenommen, wodurch das Flurstück 347 größtenteils sowie die Flurstücke 278/2, 267/3 vollständig aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden. Bezüglich dieser Grundstücksflächen erfolgte eine Klärung hinsichtlich des Eigentums und der Wegerechte privatrechtlich, außerhalb des sachlichen Bebauungsplanverfahrens.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Planaufstellung ist die geplante Wiedernutzbarmachung der Rückbauflächen zu wohnbaulichen Zwecken durch die Wohnungsbaugenossenschaft „die senftenberger“ und die Stadt Senftenberg. Die Bauleitplanung basiert auf einem städtebaulichen Konzept, welches wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Belange berücksichtigt (vgl. Kap. 4 Planungskonzept). Im Mittelpunkt steht die Entwicklung von Wohnnutzungen, welche nachfragegerecht am vorliegenden Standort entwickelt werden sollen. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die historisch gewachsene Umgebung zu richten. Insbesondere ist eine städtebauliche Verträglichkeit der zukünftigen Bebauung mit der angrenzenden, historischen Bebauung am Jüttendorfer Anger zu beachten.

Für das Plangebiet existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, gemäß den Vorschriften über Bebauungspläne der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB aufgestellt (vgl. Kap. 8 Verfahren).

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Zentrales Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum in innerstädtischer Lage durch die Wiedernutzbarmachung städtischer Rückbauflächen. Vorab wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dient (vgl. Kap. 4



Planungskonzept). Mit der Planungsabsicht folgt die Stadt dem "Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Senftenberg 2040" vom 20.03.2023, welches unter anderem die Wiederbebauung von Rückbauflächen zur Schaffung innerstädtischer Wohnnutzungen beschreibt.

In Anlehnung an § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Bauleitplanung folgende Belange und Ziele berücksichtigt:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Belange des Denkmalschutzes
- die Ergebnisse des, von der Stadt Senftenberg beschlossenen, integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (vgl. Kap. 3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Senftenberg 2040)

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Senftenberg ist eine Mittelstadt im Süden Brandenburgs. Sie ist die Kreisstadt des Landkreises Oberspreewald-Lausitz, befindet sich an der Schwarzen Elster sowie am Senftenberger See und zählt zu den regionalen Wachstumskernen des Landes. Sie liegt in der Niederlausitz und ist mit 23.650 Einwohnern (Stand 2021) deren viertgrößte Stadt. Seit dem 9. September 2016 trägt Senftenberg das Prädikat staatlich anerkannter Erholungsort. Die Stadt befindet sich am Westrand des amtlichen Siedlungsgebietes der Sorben/Wenden.

Das Zentrum der Stadt mit Rathaus ist ungefähr 0,5 km von dem Plangebiet entfernt, der Stadthafen am Senftenberger See etwa 1,2 km. Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der Bahnhofstraße sowie im Bereich der Altstadt in einer Entfernung von 0,5 km bis 0,8 km. In direkter Nachbarschaft am Jüttendorfer Anger befindet sich zudem eine Bäckerei.

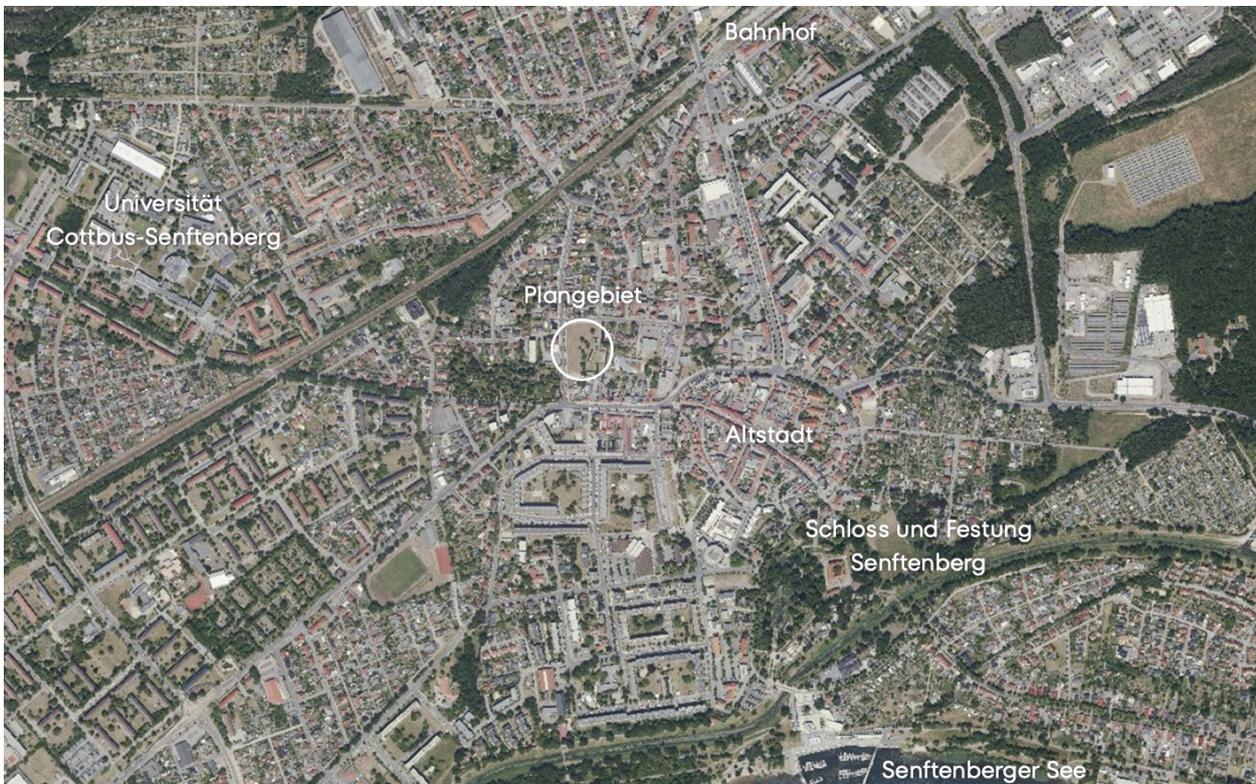


Abb.: Einordnung des Geltungsbereiches in das Stadtgebiet | o. M.²

2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtbereich von Senftenberg. Jüttendorf war ein Vorort von Senftenberg, bis das Angerdorf 1923 eingemeindet wurde. Der Ort wurde in sumpfigem Gelände angelegt. Die ursprüngliche Bebauung im Plangebiet erstreckte sich entlang der August-Bebel-Straße, während der östliche Bereich unbebaut war und vermutlich als Gartenland genutzt wurde bzw. aufgrund der sumpfigen Böden brach lag. Nördlich des Plangebietes lag das Amtsdorf Thamm und westlich die Jüttendorfer Kolonie Neusorge. Im Jahr 1540 wurde der, heute als Alter Friedhof bezeichnete,

² BrandenburgViewer mit eigener Beschriftung, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Friedhof westlich der August-Bebel-Straße angelegt. In den Jahren 2007/2008 wurde er in eine öffentliche Parkanlage umgewidmet.



Abb.: Auszug aus der Karte „deutsches Reich“ (Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 57 rot) | o. M.³

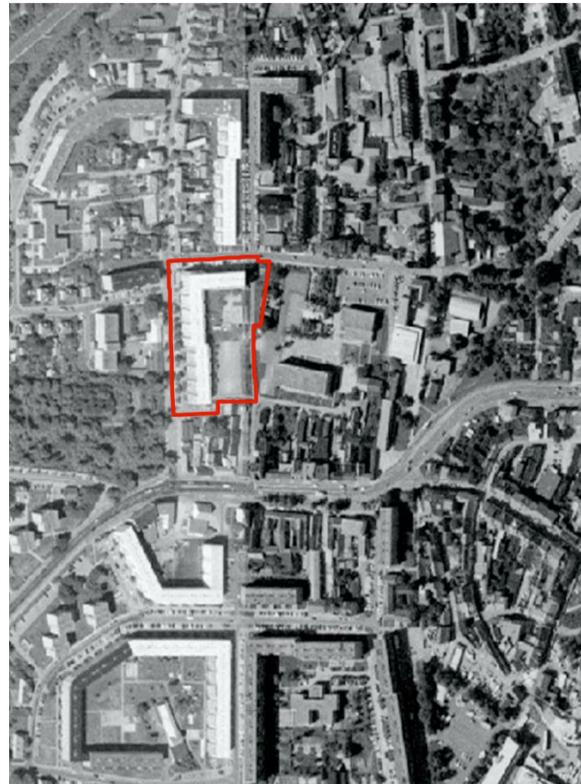


Abb.: Digitales Orthophoto 1992-1997 (Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 57 rot) | o. M.⁴

Zwischen 1950 und 1990 kam es auch in der Stadt Senftenberg zu einer regen Neubautätigkeit in Form von industriellem Wohnungsbau, zum Teil verbunden mit dem Abriss bestehender, historischer Baustrukturen. Der mit der politischen Wende einsetzende Bevölkerungsrückgang führte zu erheblichem Leerstand und in der Folge zu umfangreichen Rückbaumaßnahmen. So auch innerhalb des Plangebietes, wo eine in Plattenbauweise errichtete, gewinkelte Wohnzeile mit 130 Wohneinheiten zwischen 2006 und 2010 zurückgebaut wurde. Seither liegt die Fläche brach.

2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt eine stadumbaubedingte Rückbaufäche dar und ist gegenwärtig nicht bebaut. Mittig im Plangebiet befinden sich mehrere Laubbäume. Im südöstlichen Bereich verläuft schräg ein Gehweg, welcher von kleineren Bäumen gesäumt ist. In diesem Bereich befinden sich ebenfalls Heckenstrukturen, welche im Rahmen der Gestaltungsmaßnahme „Quartiersvitalisierung Senftenberg Reyersbachstraße“ angelegt wurden. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Thammer Weg, eine für Fußgänger und Radfahrer beliebte Verbindung zum Jütten-dorfer Anger.

Im Nordwesten, Norden, Nordosten und Süden grenzt ein, zum großen Teil geordnetes Siedlungsgefüge an den Geltungsbereich an. Im Südwesten liegt die Freifläche der Parkanlage „Alter Friedhof“ und im Osten die Freiflächen eines Kindergartens und eines Spielplatzes.

³ Brandenburgviewier, © Staatsbibliothek zu Berlin – Preußischer Kulturbesitz, dl-de/by-2-0

⁴ Brandenburgviewier, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Die Flurstücke im westlichen und nördlichen Bereich, welche ehemals mit einer fünfgeschossigen Wohnbebauung bebaut waren, befinden sich im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft „die senftenberger“. Alle weiteren Flurstücke einschließlich der Verkehrsflächen der August-Bebel- und Reyersbachstraße sind im Besitz der Stadt Senftenberg. Im Osten bildet das kommunale Flurstück 524 den Thammer Weg sowie die Freibereiche der ehemaligen Wohnbebauung.

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und zum Teil im Osten von Verkehrsflächen umgeben, welche die Erschließung sicherstellen. Im Westen befindet sich die neu ausgebaute August-Bebel-Straße, im Norden die Reyersbachstraße und im Osten eine von Norden nach Süden verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung (Thammer Weg). Die August-Bebel-Straße ist als Sammelstraße und die Reyersbachstraße als Anliegerstraße klassifiziert. Der Thammer Weg wird zukünftig als Anliegerstraße ausgebaut, ist jedoch nicht als Durchfahrtsstraße vorgesehen.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes kann durch verschiedene Stadt- und Regionalbuslinien der Verkehrsgesellschaft Oberspreewald-Lausitz mbH sichergestellt werden. Entsprechend stehen mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Die beiden nächstgelegenen Bushaltestellen, welche von den meisten Buslinien bedient werden, sind:

- in nordöstlicher Richtung in ca. 500 m Entfernung die Haltestelle „Theaterpassage“, wird durch den Stadtverkehr (Linien 641, 642, 643) und Regionalbuslinien (Linien 599, 613, 617, 618, 620, 621, 622) bedient
- in südöstlicher Richtung in ca. 300 m Entfernung die Haltestelle „Altstadt“, wird durch den Stadtverkehr (Linie 643) und Regionalbuslinien (Linie 599, 617, 618, 621, 622) bedient

Der Bahnhof Senftenberg liegt nordöstlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von etwa 800 m. Er wird angefahren von dem Regionalverkehr (RE 7 Dessau – Senftenberg, RE 13 Cottbus – Elsterwerda, RE 18 Cottbus – Dresden, RB 49 Cottbus – Falkenberg (Elster)).

Radwegeverbindungen existieren von Westen aus Hörlitz und der Gartenstadt Marga kommend entlang des Jüttendorfer Angers bis zur Altstadt und zum Senftenberger See.

2.5 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasserversorgung

Trinkwasserleitungen verlaufen in allen anliegenden Straßenräumen. In der August-Bebel-Straße liegt die Trinkwasserleitung TW 90 PEh weitgehend im westlichen Bereich der Fahrbahn. Die Trinkwasserleitung TW 160 PEh verläuft in der Reyersbachstraße unter den öffentlichen Stellplätzen im südlichen Straßenraum. Im Bereich des Thammer Weges verläuft die Trinkwasserleitung TW 200 AZ im nördlichen Abschnitt unter dem bestehenden Fuß- und Radweg, im südlichen Abschnitt verläuft die Leitung über das private Flurstück 258/2 bis zum Jüttendorfer Anger.

Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung liegen derzeit keine detaillierten Kenntnisse vor, eine Aussage wird im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erwartet.

Schmutzwasserentsorgung

Schmutzwasserleitungen liegen im nördlichen Abschnitt der August-Bebel-Straße, in der Reyersbachstraße und dem Thammer Weg. In der August-Bebel-Straße liegt eine Schmutzwasserleitung DN 150



Stz ab Höhe August-Bebel-Straße 6 unter dem westlichen Gehweg mit Verlauf in Richtung Norden. Auf Höhe der Einmündung der Friedensstraße bindet sie in einen Kanal DN 300 Stz ein, der die Fahrbahn und den östlichen Gehweg der August-Bebel-Straße kreuzt und unter der Fahrbahn der Reyersbachstraße weiter in Richtung Osten verläuft. Etwa mittig des Plangebietes verläuft der Abwasserkanal als B 500 weiter in südöstlicher Richtung, kreuzt das Flurstück 351 und bindet in den Kanal DN 500 Stz ein, der westlich der Fahrbahn des Thammer Weges in Richtung Süden bis zum Jüttendorfer Anger verläuft.

Niederschlagswasserentsorgung

Generell versickert das auf dem unversiegelten Grundstück anfallende Regenwasser frei auf der Fläche. Das auf den Verkehrsflächen der August-Bebel-Straße und der Reyersbachstraße anfallende Niederschlagswasser wird in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet. Die Asphaltdecke des Thammer Weges entwässert frei in die Seitenbereiche.

Regenwasserkanäle befinden sich im Straßenraum der August-Bebel-Straße, der Reyersbachstraße und dem Thammer Weg.

Fernwärmeversorgung

Ein Fernwärmekanal verläuft von Westen kommend im Straßenraum der Reyersbachstraße und weiter östlich des Fuß- und Radweges in Richtung Süden sich im Norden unter der Fahrbahn der Reyersbachstraße. Etwa mittig des Thammer Weges knickt der Kanal nach Osten ab und verläuft nördlich des Kita-Gebäudes in Richtung Osten. Im Thammer Weg befindet sich zudem ein Fernwärmeschacht.

Gasversorgung

Unter dem westlichen Gehweg der August-Bebel-Straße verläuft eine Niederdruckgasleitung.

Stromversorgung

Niederspannungsleitungen NS 0,4 kV verlaufen in der August-Bebel-Straße sowohl unter dem westlichen Gehweg als auch auf der Ostseite, östlich der Gehwegkante in den zukünftigen Vorgärten. Im Süden des Geltungsbereiches quert diese Leitung das Baugebiet von West nach Ost in Richtung Thammer Weg.

An der Ecke August-Bebel-Straße und Reyersbachstraße befindet sich im Randbereich des Gehweges eine Kabelverteilerstation, von der aus Niederspannungskabel weiter nach Osten und Norden verlaufen. Des Weiteren liegt eine 20-kV-Erdleitung unter den Stellplatzflächen der Reyersbachstraße, etwa ab Mitte des Plangebietes in Richtung Osten.

An der südwestlichen Ecke des Flurstückes 256/2 befindet sich eine weitere Kabelverteilerstation bzw. ein Trafokasten, über dessen Funktion bzw. Notwendigkeit ist bislang nichts bekannt.

2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet kann als schiefe Ebene angesehen werden. Der höchste Punkt befindet sich dabei im südwestlichen Geltungsbereich mit 103,72 m ü. NHN und der niedrigste Punkt liegt mit 102,38 m ü. NHN im südöstlichen Geltungsbereich. Vom höchsten Punkt aus fällt das Gelände nach Osten (auf 102,38 m ü. NHN) und Nordwesten (auf 103,03 m ü. NHN) bzw. Nordosten (auf 103,01 m ü. NHN).

Laut Bodenübersichtskarte 300 (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) sind im Plangebiet überwiegend Versiegelungsflächen mit gering verbreitet Lockersyroseme und Pararendzinen aus Schutt oder Grus führendem Kippcarbonatsand mit Bau- und z. T. Industrieschutt über sehr tiefem Fluss- oder periglaziär-fluviatitem Sand vorherrschend, gering verbreitet Kolluviole und Regosole und selten Braunerde-Hortisole aus Grus führendem Kippsand mit Bauschutt über tiefem Fluss- oder periglaziär-fluviatitem Sand.



Entsprechend der geologischen Übersichtskarte (1:25.000) des LBGR sind im Plangebiet Fluss- und Urstromtalablagerungen (Flussablagerungen der Unteren Niederterrasse) in Form von fein- bis grobkörnigem z. T. schwach kiesig bis kiesigem Sand vorzufinden.

Entsprechend der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg beträgt der Grundwasserflurabstand ca. 3 bis 5 m.

2.7 Schallemissionen und -immissionen

Der Jüttendorfer Anger ist Bestandteil des innerörtlichen Hauptstraßennetzes und weist erhöhte Verkehrslärmemissionen auf.⁵

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung gewerbliche Kleinbetriebe. Hierbei handelt es sich um ein Autohaus mit angeschlossener Kfz-Werkstatt in der August-Bebel-Straße 8 sowie einen Kfz-Betrieb im Bereich Jüttendorfer Anger 19. Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden in einem Schalltechnischen Gutachten detailliert betrachtet (vgl. Kap. 6.2.8 und Anlage 3). Vom Plangebiet selbst gehen keine Schallemissionen aus.

2.8 Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten, vorhandene Kampfmittel oder Kampfmittelverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

2.9 Rückbauflächen

Das Plangebiet umfasst die stadumbaubedingte Rückbaufläche August-Bebel-Straße/Reyersbachstraße. Die Fläche war ursprünglich mit einer, in Plattenbauweise errichteten, gewinkelten Wohnzeile mit 130 Wohneinheiten bebaut, die zwischen 2006 und 2010 zurückgebaut wurde.

In diesem Zusammenhang ist nicht auszuschließen, dass sich im Erdreich Fundamentreste befinden. Im Bereich der ehemaligen Keller ist Auffüllungen aus unverdichtetem Erdreich bzw. Bauschutt zu rechnen.

2.10 Denkmalschutz

Im südlichen Plangebiet befindet sich das flächenhafte Bodendenkmal (Nr. 80203). Es erstreckt sich nach Osten, Süden und Westen und deckt damit den Bereich des Jüttendorfer Angers ab. Das Bodendenkmal Nr. 80203 wird beschrieben als „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit“.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung, im südlichen Bereich der August-Bebel-Straße (auf dem Flurstück 109) die ehemalige Friedhofseingangskapelle sowie das Torhaus des Alten Friedhofs als eingetragenes Denkmal (Denkmal-Nr. 09120213).

Das eingeschossige Torhaus wurde in Ziegelbauweise im Jahr 1827 auf dem Alten Friedhof in Jüttendorf errichtet. Das Zeltdach ist mit einem Kreuz bekrönt. Neben dem Durchgang befinden sich die Inschriften „Was wir sind, das waren sie“ und „Was sie sind, das werden wir“.

⁵ Lärmaktionsplan der Stufe III für die Stadt Senftenberg vom 27.09.2018



3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt westlich des mittelalterlichen Stadtkerns im innerstädtischen Siedlungsgefüge Senftenbergs. Die verkehrliche Erschließung ist über die August-Bebel-Straße, Reyersbachstraße und den Thammer Weg möglich. Die stadtechnische Erschließung ist weitestgehend sichergestellt bzw. kann im Zuge des Straßenausbaus Thammer Weg sichergestellt werden (vgl. Kap. 2.5 und 4.3 Stadttechnische Erschließung).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Senftenberg ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Das Plangebiet stellt sich als unbeplanter Innenbereich dar, die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Das Bebauungsplanverfahren zielt insbesondere auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen und auf die Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität im Kontext der historischen Stadt ab. Es kommen die Vorschriften über Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zur Anwendung, wonach Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden können (vgl. Kap. 8 Verfahren).

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die, auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie den festgelegten Regionalplänen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Der LEP HR beinhaltet beachtenspflichtige Ziele und berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung.

Gemäß dem Ziel 1.1 Strukturräume der Hauptstadtregion, gehört Senftenberg zum weiteren Metropolenraum, genauer zum Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Die Stadt Senftenberg besitzt laut Festlegungskarte des LEP HR die Funktion eines Mittelzentrums in Funktionsteilung mit der Stadt Großräschen. Als Mittelzentrum ist die Stadt Senftenberg als Zentraler Ort, entsprechend des Ziels 3.1 des LEP HR, festgelegt.

Der Grundsatz 5.1 beschreibt unter Absatz 1, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. In der Begründung zum Grundsatz 5.1 wird für die festgesetzten Gemeindefunktion „Zentrale Orte“ eine flächensparende Baudichte von 30 WE/ha Bruttowohnbauland empfohlen. Dabei können die Baudichten im Rahmen kommunaler Planungen unter anderem von der städtebaulichen Prägung der Umgebung bzw. des Zentralen Ortes abhängig sein. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird diesem Grundsatz gefolgt. Entsprechend der festgesetzten Grundstücksgrößen entstehen, je nachdem wie viele Wohneinheiten je Baugrundstück verwirklicht werden, 20 bis 40 WE/ha.

Mittelzentren sind neben Oberzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Ziel 5.6 LEP HR). Der raumordnerische Steuerungsansatz zur Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen sieht demnach vor, die Siedlungsentwicklung, die über die Möglichkeit der Eigenentwicklung aller Gemeinden hinausgeht, auf standörtlich geeignete Schwerpunkte zu konzentrieren. Als



Mittelzentrum in Funktionsteilung im Weiteren Metropolenraum steht der Stadt Senftenberg entsprechend Ziel 5.6 Abs. 3 LEP HR eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus zu.

Entsprechend Grundsatz G 5.9 sollen unter anderem zivile Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung des konkreten Planentwurfs erfüllt der Bebauungsplan die vorgenannten Ziele der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Verbindliche Regionalplanung ist der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (veröffentlicht 1998). Der Teilregionalplan enthält für das Plangebiet keine Vorgaben. Des Weiteren wurde der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ am 17. Juni 2021 beschlossen und am 22. Dezember 2021 veröffentlicht. Dieser definiert die Stadt Senftenberg als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Großräschen. Von den Vorgaben zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Stadt Senftenberg und das Plangebiet daher nicht betroffen.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ liegt im Entwurf vor und wurde am 14. September 2023 zur Offenlage beschlossen. Die Beteiligung wurde durchgeführt. Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 keine Aussagen.

Über die, in der Landesentwicklungsplanung definierten Grundsätze und Ziele hinaus, bestehen demnach für das Vorhaben keine weiteren regionalplanerischen Vorgaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Senftenberg (in der Fassung der 1. bis 5. Änderung und 7. Änderung vom 04.05.2019) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Dabei ist der Bereich zusätzlich als Rückbau- und Aufwertungsgebiet gekennzeichnet, bei dem die Aufwertungsmaßnahmen vorrangig durch Neubau individueller Wohnformen und Wohnumfeldgestaltung stattfinden soll (rot, leicht grün schraffiert).

Die Flächenausweisung erstreckt sich ebenso über die nördlich und nordwestlich angrenzenden Flächen. Im Osten des Plangebiets sind gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt und mit einer Schraffur als Rückbau- und Aufwertungsgebiete gekennzeichnet, deren Aufwertungsmaßnahmen ebenfalls vorrangig durch Neubau individueller Wohnformen und die Wohnumfeldgestaltung realisiert werden sollen. Des Weiteren ist in diesem Bereich ein Symbol für Gebäude und Einrichtungen dargestellt, welche sozialen Zwecken dienen (Kindergarten, Sechseck). Im Süden grenzen gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO an das Plangebiet (hellbraun). Die Flächen stellen ein Aufwertungsgebiet dar, in dem Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden und dem Wohnumfeld vorzunehmen sind.

Südwestlich schließt sich ein ehemaliger Friedhof mit einem Einzeldenkmal (Torhaus, „D“) an. Die Fläche wird als Grünfläche (grün) mit dem Symbol für Siedlungsgrünverbindung/Parkanlage (gruppierte Punkte) dargestellt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist ein Bodendenkmal verzeichnet, welches den Bereich des Jütendorfer Angers umfasst (rot/grau gestrichelt, „BD“).

Die August-Bebel-Straße und Reyersbachstraße sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt (gelb).



Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Ausgehend von der Darstellung von Wohnbauflächen mit Aufwertungsmaßnahmen, vorrangig durch Neubau individueller Wohnformen und Wohnumfeldgestaltung, gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

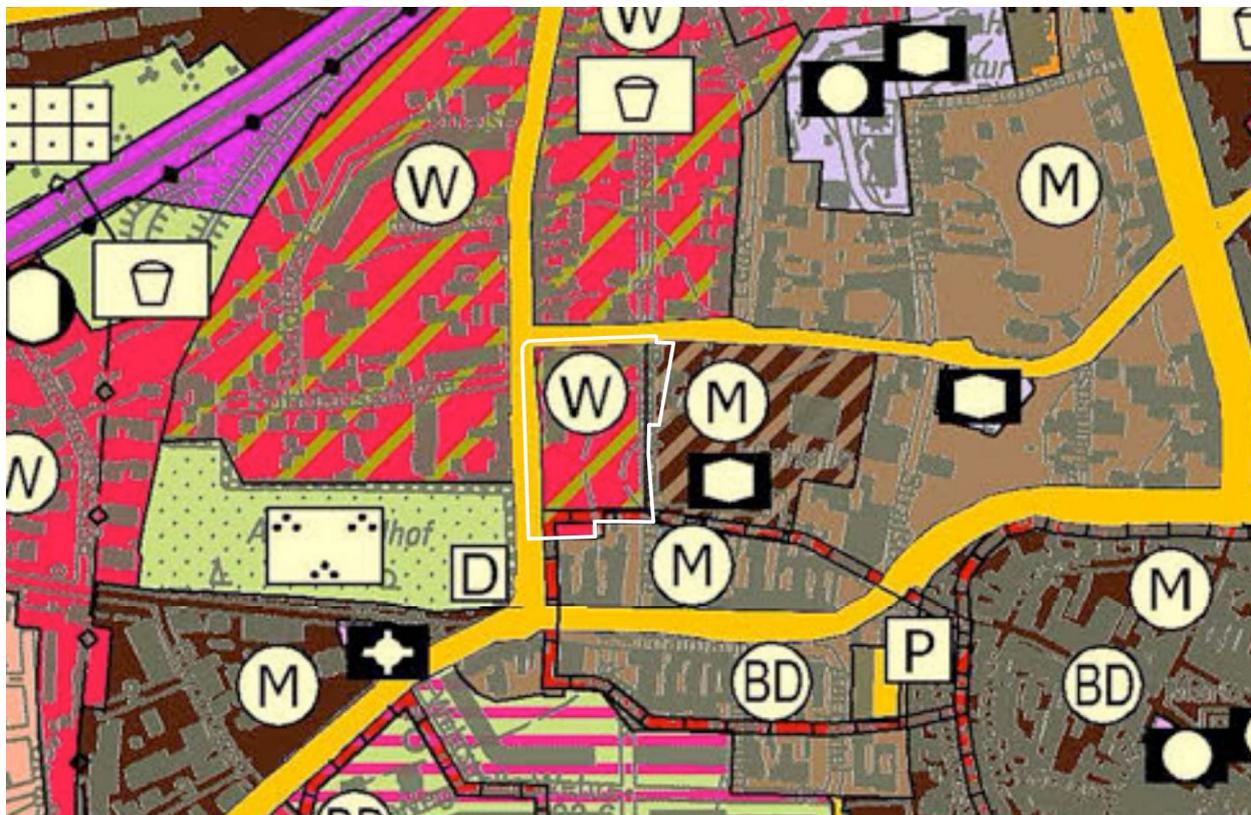


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Senftenberg (Geltungsbereich Bebauungsplan weiß dargestellt) | o. M.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Senftenberg 2040 (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Senftenberg 2040 vom 20.03.2023 ist eine wichtige planerische Grundlage für die Planung, Finanzierung und Realisierung strategisch bedeutender Investitionsvorhaben und ein bewährtes informelles und strategisches Instrument der Stadtentwicklung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse des INSEK, als ein von der Gemeinde beschlossenes, städtebauliches Entwicklungskonzept, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Die im Rahmen des INSEK formulierten Leitlinien der Stadtentwicklung 2040 „Lebensqualität am Wasser für alle Generationen“ sowie „Klimaschutz ist Zukunft“ sind für die Inhalte des Bebauungsplanes maßgeblich und geben die entsprechenden Entwicklungsziele vor. Zu beiden Leitlinien zählen folgende relevante Zielaussagen:

- Generierung von Zuzug durch attraktive Wohnraumangebote
- individuelle, grüne Stadtquartiere
- vielfältige Wohnungsangebote mit vielseitigen Lagequalitäten für unterschiedliche Zielgruppen
- kinder- und familienfreundlicher Wohn- und Lebensstandort am Wasser
- Stadt der kurzen Wege
- Klimaresilienz und Begegnung der Folgen des Klimawandels, Sicherung der Biodiversität



Das räumliche Entwicklungsmodell ist eine strategisch-räumliche Konkretisierung der Leitlinien und Entwicklungsziele. Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten von Senftenberg wird ein räumlicher Entwicklungsansatz für die zukünftige Stadtentwicklung formuliert. Unter anderem sollen verschiedene Nachverdichtungsbereiche in der Kernstadt weiter aktiv in ihrer Entwicklung vorangebracht werden. Zu den größeren Nachverdichtungsbereichen in der Kernstadt zählt das Wohnquartier „Raiffeisens Stadtgärten“.

Das zentrale Vorhaben „C - Attraktiver Wohnstandort“ beschreibt die Etablierung von Senftenberg als attraktiven Wohnstandort. Hierzu soll eine hohe Wohn- und Lebensqualität für unterschiedliche Zielgruppen erreicht werden, insbesondere im Hinblick auf die Gewinnung von dringend benötigten Fachkräften in der Region. Familien stellen eine besondere Zielgruppe dar, wenn es um die Ansiedlung von Arbeits- und Fachkräften geht. Die Nachfrage nach attraktiven und bauträgerfreien Grundstücken ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Perspektivisch ist die Wiederbebauung von Rückbauflächen anzustreben. Das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist unter anderem Neubebauung in der Innenstadt mit dichteren mehrgeschossigen Baustrukturen.

Für die Stärkung der Stadt Senftenberg als attraktiver Wohnstandort ist die Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, die Stärkung der innenstadtnahen Wohnfunktion durch Nachnutzung von Rückbauflächen, die Schaffung neuer Wohnraumangebote auch mit besonderer Lagequalität in der Kernstadt unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien, die Sicherung und Schaffung identitätsstiftender Stadtquartiere sowie die Entwicklung stabiler Nachbarschaften zu verfolgen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Inhalte des INSEK, da auf einer Rückbaufläche in der Kernstadt ein allgemeines Wohngebiet mit besonderen, kompakteren Bautypologien festgesetzt werden. Es werden die Ausbildung von Gründächern festgesetzt, sowie die Errichtung von Schottergräten verboten. Die vorgesehene Kettenhaustypologie in integrierter Lage und direkter Nachbarschaft zu einer Kindertagesstätte ist insbesondere für Familien attraktiv.

3.5 Frei- und Brachflächenkonzept

Durch Rückbaumaßnahmen sind in der Stadt Senftenberg in den vergangenen Jahren Frei- und Brachflächen entstanden. Um die Nachnutzung dieser Flächen gezielt zu steuern und zu priorisieren, wurde bereits im Jahr 2009 eine konzeptionelle Grundlage erarbeitet. Die Aktualisierung des Frei- und Brachflächenkonzept zur Nachnutzung stadumbaubedingter Freiflächen vom 20.11.2018 stellt die aktuelle Fassung dar⁶.

Für die Freifläche im Bebauungsplan ist entsprechend des Konzeptes eine bauliche Nachnutzung anzustreben: *„Die Wohnbebauung sollte sich der umgebenden Bebauung vorwiegend in geschlossener oder halboffener Bauweise anpassen“*⁷. Das Areal ist aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage vorrangig zu entwickeln. Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen.

3.6 Stadumbaustrategie 2030

Die Stadumbaustrategie 2030 vom Mai 2021 beschreibt die Zielstellung, die Rückbaufläche August-Bebel-Straße/Reyersbachstraße mit hochwertigen Wohnformen in Ein- und Mehrfamilienhausbebauungen baulich nachzunutzen.

⁶ Verfasser: complan Kommunalberatung GmbH

⁷ Frei- und Brachflächenkonzept, S. 18



3.7 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan der Stufe III für die Stadt Senftenberg vom 27.09.2018 wurde erarbeitet, um eine Lärminderung in besonders belasteten Gebieten zu erreichen. Grundsätzlich sind gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen zu vermeiden bzw. verringern. Die Lärmaktionsplanung erfolgt an allen Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 8.000 Kraftfahrzeugen pro Tag. Hiervon ist der Jüttendorfer Anger südlich des Bebauungsplanes Nr. 57 betroffen. Die Strategischen Lärmkarten stellen entlang des Jüttendorfer Angers tagsüber einen Pegelbereich von 70 bis 74 dB(A) und nachts einen Pegelbereich von 60 bis 69 dB(A) dar. Als lärmindernde Maßnahmen werden in der Lärmaktionsplanung die Reduzierung der höchstzulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h und die Verwendung von lärmminderndem Asphalt beschrieben.

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit des Plangebietes vom Straßenverkehrslärm ausgehend vom Jüttendorfer Anger ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden (vgl. Kap 6.2.8 und Anlage 3).



4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliche Konzeption

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet das nachfolgend dargestellte städtebauliche Konzept vom 07.04.2025 (vgl. Anlage 1). Das Bauungs- und Parzellierungskonzept wurde in Abstimmung mit der Wohnungsbaugenossenschaft „die senftenberger“, welche neben der Stadt Senftenberg Eigentümerin von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist, entwickelt.

Städtebauliche Zielstellung ist die Entwicklung attraktiver Wohnbaugrundstücke zur Eigentumsbildung unter Berücksichtigung einer verdichteten Bauweise, die der innerstädtischen Lage des Plangebietes und dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt. Historisch gesehen lag straßenbegleitend entlang der August-Bebel-Straße eine weitgehend geschlossene Bebauung vor. Der östliche Geltungsbereich war ursprünglich unbebaut.

Entsprechend wird für die Bebauung entlang der August-Bebel-Straße eine Kettenhaustypologie und entlang des Thammer Weges eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Baugrundstücke an der August-Bebel-Straße werden mit dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut, wobei das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Die Hauptgebäude werden jeweils nördlich an den seitlichen Grundstücksgrenzen mittels der Ausbildung einer Brandwand errichtet. Nach Süden beträgt der Grenzabstand der Wohngebäude mindestens 5 Meter, so dass diese Gebäudeseiten befenstert werden können. Die gekettete Bauweise wird mittels eingeschossiger Garagen hergestellt, die jeweils südlich an die Hauptgebäude angeschlossen werden und als Grenzbebauung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Hierdurch entsteht eine Bauweise mit einem geschlossenen Charakter (vgl. Kap. 5.1.3). Zur Rhythmisierung der Bebauung wird die Kettenbebauung etwa mittig unterbrochen.

Entlang des Thammer Weges sind zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, welche durch grenzständige Garagen ebenfalls gekettet werden. Durch die beiden Bautypologien und deren Festsetzungen im Bebauungsplan entsteht ein Quartier mit einem ablesbaren, eigenen Charakter. Das, durch das historische Umfeld geprägte Ortsbild wird gewahrt und weiterentwickelt. Dieses städtebauliche Ziel wird auch über die Festsetzung einer einheitlichen Dachform in Form von begrünten Flachdächern sowie durch bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Fassadenmaterialien und -farben sowie zur Ausbildung von Einfriedungen erreicht.

Städtebauliche Zielstellung ist die Entwicklung attraktiver Wohnbaugrundstücke zur Eigentumsbildung unter Berücksichtigung einer verdichteten Bauweise, die der innerstädtischen Lage des Plangebietes und dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt. Historisch gesehen lag straßenbegleitend entlang der August-Bebel-Straße eine weitgehend geschlossene Bebauung vor. Der östliche Geltungsbereich war ursprünglich unbebaut.

Entsprechend wird für die Bebauung entlang der August-Bebel-Straße eine Kettenhaustypologie und entlang des Thammer Weges eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Baugrundstücke an der August-Bebel-Straße werden mit dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut, wobei das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Die Hauptgebäude werden jeweils nördlich an den seitlichen Grundstücksgrenzen mittels der Ausbildung einer Brandwand errichtet. Nach Süden beträgt der Grenzabstand der Wohngebäude mindestens 5 Meter, so dass diese Gebäudeseiten befenstert werden können. Die gekettete Bauweise wird mittels eingeschossiger Garagen hergestellt, die jeweils südlich an die Hauptgebäude angeschlossen werden und als Grenzbebauung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Hierdurch entsteht eine Bauweise mit einem geschlossenen Charakter (vgl. Kap. 5.1.3). Zur Rhythmisierung der Bebauung wird die Kettenbebauung etwa mittig unterbrochen.



Abb.: Städtebauliches Konzept vom 17.04.2025 | o. M. ⁸

Entlang des Thammer Weges sind zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, welche durch grenzständige Garagen ebenfalls gekettet werden. Durch die beiden Bautypologien und deren Festsetzungen im Bebauungsplan entsteht ein Quartier mit einem ablesbaren, eigenen Charakter. Das, durch das historische Umfeld geprägte Ortsbild wird gewahrt und weiterentwickelt. Dieses städtebauliche Ziel wird auch über die Festsetzung einer einheitlichen Dachform in Form von begrünten Flach-

⁸ Luftbid: Digitales Orthophoto LGB, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



dächern sowie durch bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Fassadenmaterialien und -farben sowie zur Ausbildung von Einfriedungen erreicht.

Mit der geschlossenen, rhythmisierten Kettenhausbebauung entlang der August-Bebel-Straße wird eine angemessene städtebauliche Kante zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche erzeugt. Die einzelnen Gebäudekubaturen weisen auch aufgrund ihrer zurückhaltenden Fassaden- und Dachgestaltung untereinander eine starke Ähnlichkeit auf. Da die Bebauung der einzelnen Parzellen jedoch von den zukünftigen Eigentümern und damit von unterschiedlichen Privatpersonen erfolgen soll, wird jedes Haus auch die individuelle Handschrift der einzelnen Eigentümer tragen.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die, im Plangebiet vorhandenen, großkronigen Laubbäume weitestgehend. Neue Baumpflanzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen die Durchgrünung des Quartieres weiter befördern.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der westlichen Grundstücke erfolgt über die bereits sanierte August-Bebel-Straße. Im Bereich der östlichen, straßenbegleitenden Grün- und Parkierungsflächen sind Umbaumaßnahmen zur Herstellung der Grundstückszufahrten und für Versorgungsleitungen notwendig. Die vorhandenen Parkplätze an der Reyersbachstraße können weitestgehend erhalten bleiben. Lediglich im Einmündungsbereich in den Thammer Weg wird aufgrund der dort geplanten Umbaumaßnahmen ein Stellplatz entfallen.

Für die Erschließung der östlichen Grundstücke wird der, derzeit als Fuß- und Radweg ausgebildete Thammer Weg zur Anliegerstraße ausgebaut. Hierzu erfolgte bereits eine Verkehrsanlagenplanung. Der Vorplanungsstand vom Oktober 2022 vom Büro BiKo aus Senftenberg liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Die Fahrbahn soll in einer Breite von 4,75 Metern und einem beidseitigen Bankett von 0,5 Metern ausgebildet werden. Etwa mittig angeordnete Poller verhindern ein Durchfahren zwischen Jütendorfer Anger und Reyersbachstraße. Zur Gewährleistung der Müllentsorgung und Rettung können die Poller versenkt oder umgelegt werden.

Das Plangebiet wurde im Süden so abgegrenzt, dass bestehende Grundstückszufahrten von der August-Bebel-Straße zu rückwärtigen Grundstücksbereichen erhalten und, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, rechtlich gesichert werden können.

4.3 Stadttechnische Erschließung

Zur Gewährleistung einer ökonomischen und technisch machbaren Ver- und Entsorgung der Baugebiete ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein koordinierter Leitungsplan erstellt (Ingenieure Berner+Möller GbR, 12/2024) und mit den Medienträgern abgestimmt worden. Nachfolgend werden die Inhalte des koordinierten Leitungsplanes wiedergegeben.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der geplanten Wohngebäude an der August-Bebel-Straße erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung TW 90 PEh, welche im westlichen Fahrbahnraum verläuft. Hierfür muss die Fahrbahn für jeden Hausanschluss gequert und damit geöffnet werden. Da östlich der Fahrbahn ohnehin eine neue Medientrasse für Fernwärme, Abwasser und Strom geplant ist, prüft der Wasserverbandes Lausitz (WAL) als zuständiger Unternehmensträger, ob eine Neuverlegung der Trinkwasserleitung ebenfalls im östlichen Straßennebenbereich vorgenommen werden kann.

Die Bebauung entlang des Thammer Weges kann durch die bestehende Trinkwasserleitung TW 200 AZ versorgt werden. Der WAL prüft eine Erneuerung dieser Leitung im Zuge des Straßenausbaus.



Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung liegen derzeit keine detaillierten Aussagen vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Grundschutz für das neue Wohngebiet über die bestehenden Trinkwasserleitungen, gegebenenfalls unter Errichtung neuer Hydranten, abgesichert werden kann. Konkrete Aussagen werden im Rahmen der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erwartet.

Schmutzwasserentsorgung

Für die schmutzwasserseitige Erschließung der Parzellen entlang der August-Bebel-Straße ist eine neue Medientrasse im Bereich des östlich der Fahrbahn verlaufenden Fußweges vorgesehen. Der neue Schmutzwasserkanal entwässert in Richtung Norden und bindet auf Höhe der Friedensstraße in den bestehenden Schacht SES1767 ein.

Der, das Flurstück 351 querende, Schmutzwasserkanal DN 500 Stz wird in diesem Bereich mittels einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, im Bebauungsplan gesichert. Da dieser Kanal im Thammer Weg in einer Tiefe von etwa 5 Metern verläuft, ist im Zuge des Straßenausbaus die Errichtung eines neuen, parallel verlaufenden Sammlers geplant, der im südlichen Abschnitt in den bestehenden Schacht SES0435 einbindet. Die Entwässerung der einzelnen Grundstücke erfolgt in den neuen Schmutzwassersammler.

Niederschlagswasserentsorgung

Vorrangiges Ziel ist es, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückzuhalten, zu nutzen oder über die belebte Bodenschicht zu versickern. Sollte eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht oder nur teilweise möglich sein, ist eine Einleitung in die bestehende Regenwasserkanalisation zu prüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen der August-Bebel-Straße und der Reyersbachstraße erfolgt bereits jetzt in die bestehenden Regenwasserkanäle. Im Zuge des Straßenausbaus des Thammer Weges ist im nördlichen Teilabschnitt eine offene Versickerungsmulde und im südlichen Abschnitt eine Filtersubstratrinne geplant.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der geplanten Wohnhäuser kann grundsätzlich mittels Fernwärme sichergestellt werden. Alternativ kommen auch grundstücksbezogene Lösungen, wie beispielsweise Erdwärme infrage.

Das Fernwärmenetz soll im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahmen erweitert und erneuert werden. Es ist die Errichtung einer neuen Fernwärmeleitung im östlichen Straßennebenraum unter dem Gehwegstreifen der August-Bebel-Straße, ausgehend von der bestehenden Leitung in der Reyersbachstraße, vorgesehen. Da die geplante Fernwärmetrasse die nordwestliche Ecke des Flurstückes 351 kreuzt und in diesem Bereich weitere Leitungen, wie Trinkwasser- und Elektroleitungen verlaufen, ist in diesem Bereich eine grundbuchliche Sicherung notwendig.

Für die bestehende Fernwärmeleitung im Bereich des Thammer Weges ist eine Sanierung und die Neuverlegung von Hausanschlüssen notwendig.

Stromversorgung

Zur Stromversorgung der zukünftigen Grundstücke an der August-Bebel-Straße ist die Außerbetriebnahme der bestehenden, in den Vorgartenbereichen verlaufende Niederspannungsleitung geplant. Als Ersatz wird eine neue 0,4 kV-Leitung in der Medientrasse unter dem östlichen Gehweg verlegt. Auch das im südlichen Bereich des Geltungsbereiches von West nach Ost querende Niederspannungskabel wird stillgelegt und weiter südlich entlang der Geltungsbereichsgrenzen neu verlegt. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit einem entsprechenden Leitungsrecht belastet wird.

Die Stromversorgung der Grundstücke am Thammer Weg wird ausgehend von der bestehenden Kabelverteilstation Reyersbachstraße Ecke August-Bebel-Straße neu errichtet. Die geplante Niederspannungsleitung verläuft im südlichen Bereich der Verkehrsfläche der Reyersbachstraße und unter der neu zu errichtenden Fahrbahn des Thammer Weges. Die Kabelverteilstation muss im Zuge des Ausbaus erneuert werden. Eine eigene Transformatorstation für das Baugebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht notwendig.

4.4 Planungsalternativen



Abb. von links nach rechts: Städtebauliches Konzept vom 22.01.2020, Variante 2A und Variante 2B vom 05.02.2024 | o. M.

Das vorliegende städtebauliche Konzept baut auf einer umfangreichen Variantenuntersuchung und Variantendiskussion auf und ist im Ergebnis dieses Prozesses als Vorzugslösung ermittelt worden.

Das ursprüngliche Bebauungskonzept aus Januar 2020 sah eine etwas differenziertere Bebauungstypologie vor. Neben den Kettenhäusern war an der August-Bebel-Straße seniorengerechtes Wohnen vorgesehen. Am Thammer Weg sollte hingegen eine klassische Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Mit Wiederaufnahme der Planung im Jahr 2024 und den zwischenzeitlich veränderten, wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen der beteiligten Wohnungsgenossenschaft, wurde das städtebauliche Konzept weiterentwickelt. Seniorenwohnen bzw. kleinteiliger Geschosswohnungsbau war demnach nicht mehr Bestandteil der Entwicklungsabsichten.

Im Rahmen einer erneuten Variantendiskussion kristallisierte sich das oben beschriebene Konzept als Vorzugslösung heraus (vgl. Kap. 4.1). Weitere, in die Variantendiskussion eingestellte Lösungen sahen im Bereich des Thammer Weges West-Ost ausgerichtete Reihenhäuser bzw. sogenannte Würfelhäuser vor. Diese Varianten wurden aufgrund des höheren Versiegelungsgrades und einer potenziellen Störung der Wohnruhe durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die Tiefe der Grundstücke, verworfen.

Insofern stellt die vorliegende Planung im Sinne einer städtebaulich verträglichen Entwicklung bereits das Ergebnis einer umfangreichen Alternativenprüfung und Abwägung dar.



5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO unzulässig.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Senftenberg und den städtebaulichen Zielstellungen des Plangebers. Ziel der Festsetzung ist die Sicherstellung eines eindeutigen Wohncharakters im Plangebiet. Weitere, das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungsarten sind zulässig. Hierzu zählen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 4 Abs. 3 BauNVO definiert Anlagen und Betrieb, die in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Auf Grundlage dieser Regelung werden ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss begründet sich darin, dass Tankstellen, aufgrund ihrer baulichen Ausprägung, ihres Flächenbedarfs und dem hohen Grad an zusammenhängender, versiegelter Fläche, den Zielen einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Bebauungsplangebietes entgegenstehen. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist aufgrund von Nutzungskonflikten mit der Zielstellung der Neuausweisung kleinteiliger Wohnbaugrundstücke nicht vertretbar. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erfolgt aufgrund der Zielstellung der Stadt, insbesondere im Hinblick auf ihren Status als ein staatlich anerkannter Erholungsort, die Entwicklung des Fremdenverkehrs räumlich und quantitativ zu steuern. Zugleich soll für das Plangebiet die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Vordergrund stehen.

Entsprechend § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Diese werden im Bebauungsplan auf Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt, um eine Störung der Wohnruhe durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verhindern. Übernachtungsmöglichkeiten sind an anderen Orten im Stadtgebiet deutlich konfliktärmer entwickelbar. Abgesehen von den nicht zulässigen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO können alle anderen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Dies verdeutlicht das Ziel des Plangebers, eine Kombination von Wohnen und Arbeiten innerhalb der festgesetzten Baugebiete zu ermöglichen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) erfolgt entsprechend der, im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes geplanten Haustypologien (vgl. 4.1). In Kombination mit der Festsetzung zu den Grundstücksgrößen ermöglicht die festgesetzte GRZ von 0,4 ausreichend Spielraum für eine angemessene Bebauung und sichert zugleich ein größtmögliches Maß an nicht überbauter und unversiegelter Grundstücksfläche.

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt, dass die festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 %

überschritten werden dürfen. Da im Bebauungsplan dahingehend keine abweichende Festsetzung getroffen wird, werden diese Überschreitungsmöglichkeiten entsprechend bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 für die allgemeinen Wohngebiete wirksam. Dies bedeutet, dass in Summe maximal 60 % des jeweiligen Baugrundstückes überbaut bzw. versiegelt werden kann und entsprechend mindestens 40 % der Grundstücksfläche einer gärtnerischen Nutzung zur Verfügung steht.

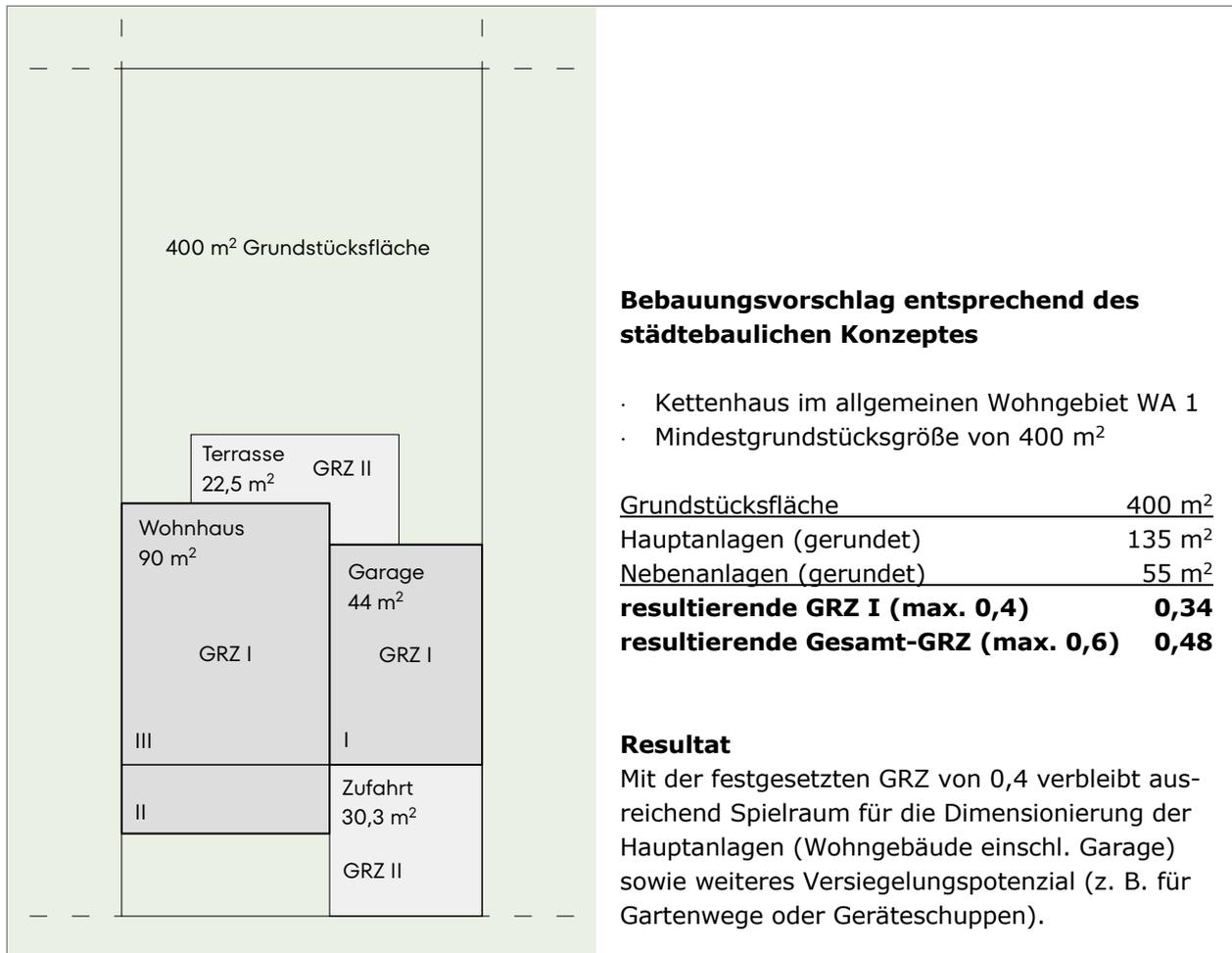


Abb.: Schematische Darstellung zum Nachweis der Grundflächenzahl in Kombination mit einer Mindestgrundstücksgröße | o. M.

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Geschossigkeit der Baukörper ist im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes definiert worden. Sie richtet sich an der Umgebungsbebauung aus und verfolgt das städtebauliche Ziel, mit einer angemessenen Geschossigkeit die Ausnutzbarkeit des Baulandes unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu erhöhen und so einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Zur angemessenen Steuerung einer kohärenten Quartiersidentität werden die Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit der Hauptgebäude gem. § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als zwingend festgesetzt.

Demnach wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 für alle Gebäude der Hauptnutzung eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt, während das dritte Vollgeschoss im Sinne eines Staffelgeschosses um mindestens 2,5 Meter von der vorderen Baulinie zurückspringen muss. Entsprechend müssen entlang der Baulinie zwingend zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden für die Hauptgebäude zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Eingeschossige Bungalowhäuser, die in der Regel sehr große Grundflächen beanspruchen, sind demnach unzulässig.



Entsprechend § 20 Abs. 1 BauNVO gelten nur jene Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Gem. § 88 Abs. 2 S. 1 BbgBO gilt für die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses § 2 Abs. 4 der BbgBO in der Fassung vom 17. September 2008. Demnach sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberflächen hinausragen.

Entsprechend wären von der Festsetzung von zwingend drei Vollgeschossen im WA 1 bzw. zwingend zwei Vollgeschossen im WA 2 auch die, zur Herstellung der geketteten Bauweise notwendigen Garagen und Nebengebäude betroffen. Da diese Gebäudeteile jedoch entsprechend dem städtebaulichen Konzept nur eingeschossig ausgeführt werden sollen, werden Garagen und Nebengebäude auf ein Vollgeschoss beschränkt (zur begrifflichen Definition von Garagen und Nebengebäuden vgl. Kap. 5.1.3).

Im Zusammenspiel mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur einheitlichen Dachgestaltung in Form von Flachdächern entsteht ein einheitlicher Quartierscharakters mit eigenständiger Identität.

Höhe technischer Aufbauten gem. § 18 BauNVO

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind technische Aufbauten nur auf Hauptgebäuden zulässig. Die Höhe der technischen Aufbauten darf die Oberkante des Hauptgebäudes maximal um 2,0 m überschreiten.

Von einer Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird abgesehen, da mit der vorgesehenen, überwiegenden Wohnnutzung und der Festsetzung von zwingend zwei bzw. drei Vollgeschossen für Hauptgebäude und von eingeschossigen Nebengebäuden und Garagen, eine ausreichende Regelung bereits erfolgt.

Jedoch können technische Aufbauten, wie beispielsweise hoch aufgeständerte Solarpaneele auf eingeschossigen Garagen und Nebengebäuden, einen erheblichen Raumeindruck vermitteln und so das intendierte städtebauliche Bild konterkarieren. Die Beschränkung der Errichtung von technischen Aufbauten auf den Dächern der zwei- bzw. dreigeschossigen Hauptgebäude dient dazu, dass die technischen Aufbauten vom öffentlichen Straßenraum, aus der Fußgängerperspektive, nicht raumbildend wahrgenommen werden.

Die festgesetzte Möglichkeit der Überschreitung um bis zu 2,0 Meter bezieht sich auf die Oberkante des jeweiligen Gebäudes. Bei Flachdächern, die verbindlich mit umlaufender Attika festgesetzt werden (vgl. textliche Festsetzung 8.1), wird die Gebäudeoberkante durch die Attikaabdeckung definiert. Zu den technischen Aufbauten zählen insbesondere Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Satelliten-Empfangsanlagen. Zur Ermittlung des notwendigen Maßes der Überschreitung wurde angenommen, dass eine Solarthermieanlage errichtet werden soll. Diese Anlagen werden üblicherweise in einem Winkel von 20-50° errichtet. Beträgt die Höhe eines Solarthermie-Moduls 2,0 m, so beträgt die Höhe der Anlage bei einem Winkel von 50° etwa 1,5 m. Für die Errichtung in Kombination mit einer Dachbegrünung verbleibt ausreichend Spielraum hinsichtlich der Höhe, insbesondere weil im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Attikahöhen getroffen werden.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in allen allgemeinen Wohngebieten mittels Baufensterausweisungen entsprechend dem städtebaulichen Konzept (vgl. 4.1). Die Baufenster werden mittels Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zusätzlich mittels einer vorderen Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO gebildet. Sämtliche Baufenster werden jeweils mit 17,0 m Tiefe festgesetzt, wodurch eine ausreichende Flexibilität in der Baukörperentwicklung gewährleistet wird. Die städtebaulich intendierten Unterbrechungen der gereihten



Baustrukturen werden jeweils durch eine mittige, 5,0 Meter breite Lücke zwischen den Baufenstern erreicht.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 verlaufen die Baugrenzen parallel zu den bestehenden Flurstücksgrenzen zwischen den Flurstücken 348 und 349 sowie 524 und 351 und damit nicht parallel zum geplanten Verlauf des Thammer Weges. Hierdurch werden großzügige Vorgartenbereiche und ein leichtes Vor- und Zurücktreten der einzelnen Wohngebäude zum Thammer Weg befördert und so dem lockeren, durchgrünten Charakter des Gebietes Rechnung getragen.

Die Gebäude im WA 1 sind zwingend an der vorderen Baulinie zu errichten. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der August-Bebel-Straße entsteht eine Vorgartenzone mit einer Tiefe von 3,0 Metern. Die Festsetzung einer Baulinie erfolgt im Rückgriff auf die historisch vorhandene Bebauung, die im weiteren Verlauf der August-Bebel-Straße, nördlich des Plangebietes, noch sehr gut nachvollzogen werden kann. Das Zurücktreten der Gebäude um 3,0 Meter ausgehend vom vorhandenen Fußweg vermindert mögliche Einblicke vom öffentlichen Straßenraum in erdgeschossige Wohnräume und trägt damit modernen Wohnansprüchen Rechnung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen straßenseitigen Außenwandflächen mindestens 2,5 m und maximal 3,5 m von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie zurücktreten müssen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen die baulich mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen und Nebengebäude mindestens 2,5 m und maximal 3,5 m von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie zurücktreten.

Ausnahmen zu den zeichnerisch festgesetzten Baulinien im allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden mit den textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 definiert. Demnach muss sowohl das letzte, also das dritte Vollgeschoss, als auch die, mit dem Hauptgebäude baulich verbundenen, eingeschossigen Garagen und Nebengebäude, mindestens 2,5 Meter und höchstens 3,5 Meter von der Baulinie zurücktreten.

Mit diesen Festsetzungen wird einerseits die Ausbildung eines Staffelgeschosses entsprechend dem städtebaulichen Konzept erreicht. Durch das Zurücktreten des dritten Vollgeschosses entstehen großzügige, nach Westen orientierte Dachterrassen.

Andererseits sichert ein Zurücktreten der Garagen und Nebengebäude um 2,5 bis 3,5 Meter ausgehend von der Baulinie einen Abstand der Garagen zur Straßenverkehrsflächen von mindestens 5,5 Meter. Damit ist ein Aufstellplatz für Pkw vor den Garagen innerhalb der privaten Grundstücksbereiche gewährleistet. Ein Behindern von Fußgänger durch Zuparken von Gehwegbereichen kann somit wirksam verhindert werden. Zusätzlich wird durch das regelmäßige Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die festgesetzte Baulinie eine Rhythmisierung des öffentlichen Raumes erreicht, ohne dass der geschlossene Charakter der Hausgruppen im Erdgeschoss verloren geht.

Hausgruppen bzw. Einzel- und Doppelhäusern gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

*Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Kettenhausbebauung mit der abweichenden Bauweise **a₁** festgesetzt. Im ersten Vollgeschoss muss die Gebäudelänge mindestens 50,0 m betragen. Im ersten Vollgeschoss ist an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen. Das Heranzubauen an die südliche Grundstücksgrenze muss mit Garagen und Nebengebäuden erfolgen, welche mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind. Im zweiten und dritten Vollgeschoss ist an die nördliche Grundstücksgrenze heranzubauen und zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.*



Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden.

Die Festsetzung zur Bauweise im allgemeinen Wohngebiet WA 1 setzt die, im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes entwickelten, besonderen Bebauungstypologien rechtsverbindlich um, wonach im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Errichtung von Hausgruppen in Form von Kettenhäusern vorgesehen ist. Die Gebäudelängen müssen jeweils mindestens 50,0 m betragen, die maximale Gebäudelänge wird durch die zeichnerische Baufensterausweisung auf etwa 53,5 m begrenzt. Durch die Festsetzung entsteht ein durchgehendes Erdgeschoss und darüber liegend Einzelhäuser, welche jeweils an die nördlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen sind. Um eine, im ersten Vollgeschoss durchgängige Raumkante zum öffentlichen Raum der August-Bebel-Straße zu erzeugen, sind auf den einzelnen Baugrundstücken jeweils südlich der Hauptgebäude Nebengebäude und Garagen zwischen den Wohngebäuden und den südlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.

Entsprechend § 6 Abs. 1 Satz 3 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Dies ist vorliegend für die nördlichen Grundstücksgrenzen der Fall. Die Errichtung hat im Sinne einer Brandwand zu erfolgen.

Für die südlichen Grundstücksgrenzen gilt die Maßgabe einer offenen Bauweise, jedoch werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 3 BbgBO im Rahmen des Bebauungsplanes größere Tiefen von Abstandsflächen festgesetzt. Bauordnungsrechtlich würden entsprechend § 6 Abs. 5 Satz 2 BbgBO für die Wohngebäude je nach Gebäudehöhe voraussichtlich Abstandsflächen von 3,0 Metern genügen. Der Bebauungsplan bestimmt jedoch hiervon abweichend eine Abstandsfläche von 5,0 Metern jeweils zur südlichen Grundstücksgrenze.

Das Heranbauen an die südliche Grundstücksgrenze erfolgt im Erdgeschoss durch Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sein müssen. Entsprechend § 6 Abs. 8 Nr. 1 BbgBO sind Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe der grenznahen Wand bis zu 3,0 Meter und einer Gesamtgebäudelänge je Grundstücksgrenze von bis zu 9,0 Meter in den Abstandsflächen eines Gebäudes und ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.

Nebengebäude sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Jedoch ist der Begriff der Nebenanlagen weiter gefasst als der der Nebengebäude. So sind unter Nebengebäude nur diejenigen Nebenanlagen zu verstehen, von denen einen Gebäudewirkung ausgeht. In Anlehnung an die Brandenburgische Bauordnung sind (Neben-)Gebäude „selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die geeignet sind, von Menschen betreten zu werden oder dazu bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.“ Als Grenzbebauung müssen sie zusätzlich die oben beschriebenen Bedingungen des § 6 Abs. 8 Nr. 1 BbgBO erfüllen, wonach Aufenthaltsräume und Feuerstätten nicht zulässig sind.

Die textliche Festsetzung definiert als Ausnahme zur festgesetzten Bauweise die jeweiligen Endhäuser der Kettenbebauung. Diese müssen nicht an seitliche Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Die in der Festsetzung in Bezug genommenen, südlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen sind seitliche Grundstücksgrenzen, die ausgehend von den vorderen Grundstücksgrenzen rechtwinklig zu den hinteren Grundstücksgrenzen verlaufen.

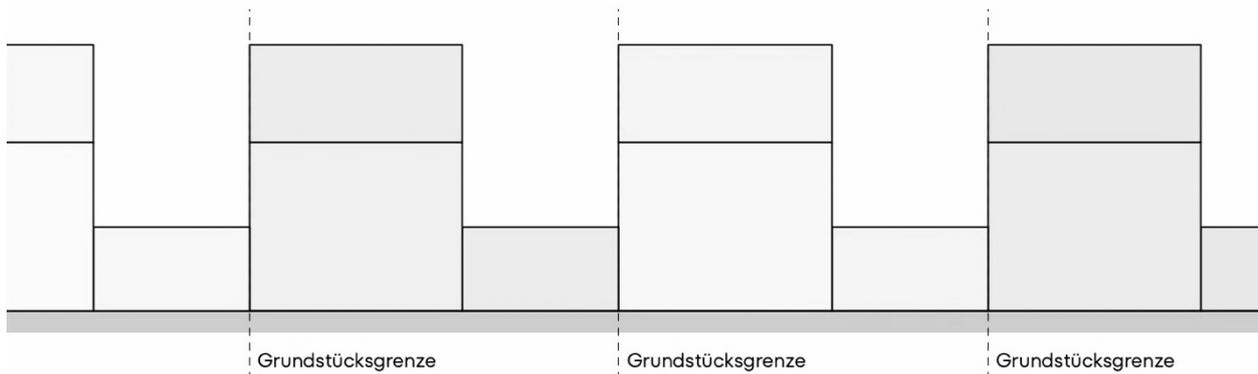


Abb.: Schematische Ansicht der Bebauung entlang der August-Bebel-Straße (WA 1)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit der abweichenden Bauweise a_2 festgesetzt. Im ersten Vollgeschoss muss die Gebäudelänge mindestens 45,0 m betragen. Im ersten Vollgeschoss ist an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen. Das Heranzubauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen kann auch mit Garagen und Nebengebäuden erfolgen, soweit diese mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind. Ausnahmsweise kann auf ein Heranzubauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser errichtet werden.

Im zweiten Vollgeschoss ist eine offene Bauweise ohne Abweichung festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Sinne einer einheitlichen Gestaltung des Quartiers werden für das WA 2 ebenfalls Regelungen zu einer abweichenden Bauweise getroffen, so dass in der Erdgeschosszone der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht.

An welche der seitlichen Grundstücksgrenzen mit Garagen und Nebengebäuden heranzubauen ist wird nicht geregelt. Die textliche Festsetzung ermöglicht somit in Verbindung mit den festgesetzten Bauformen eine Reihung „Einzelhaus – Doppelhaus – Einzelhaus“ (vgl. nachfolgende Abbildung) sowie „Doppelhaus – Doppelhaus“.

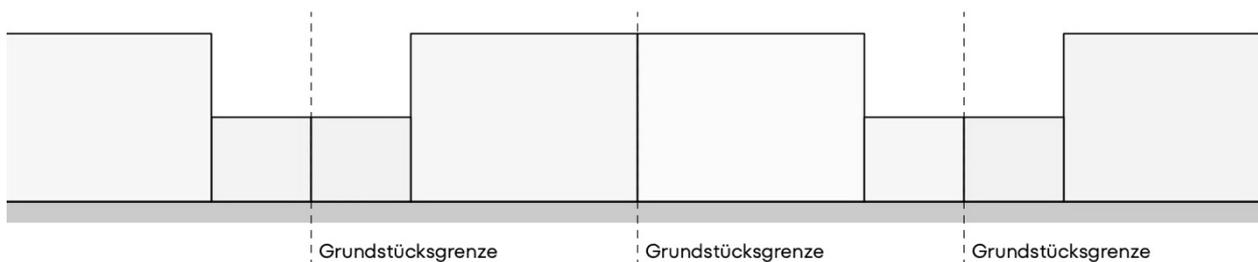


Abb.: Schematische Ansicht der Bebauung entlang des Thammer Weges (WA 2)

5.1.4 Stellplätze und Garagen

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Beschränkung von Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen, erfolgt auf Grundlage § 12 Abs. 6 BauNVO. Die Festsetzung verdeutlicht das städtebauliche Ziel, Garagen als Bestandteil der geketteten Bauweise und damit zur Erreichung einer geschlossenen Bauflucht heranzuziehen. Gem. § 2 Abs. 7 Satz 2 BbgBO sind Garagen Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.



Die ebenfalls zur Erreichung einer geschlossenen Raumkante zulässigen Nebengebäude sind hingegen auch außerhalb der Baufenster zulässig. Damit wird gewährleistet, dass in den rückwärtigen Grundstücksteilen beispielsweise Geräteschuppen oder Gartenpavillons errichtet werden dürfen, sofern die festgesetzte GRZ eingehalten wird.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind überdachte Stellplätze (Carports) zwischen der Straßenbegrenzungslinie der August-Bebel-Straße und den Baulinien bzw. deren geradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind überdachte Stellplätze (Carports) zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Thammer Wegs und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren geradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig.

Das Verbot von Carports betrifft ausschließlich die, das Ortsbild prägenden, Vorgartenzonen. In Abgrenzung zu Garagengebäuden und ebenerdigen Stellplätzen sind Carports überdachte Stellplätze ohne Seitenwände. Aufgrund der raumgreifenden Wirkung von Carportüberdachungen, werden diese baulichen Anlagen auf Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO in den Grundstücksteilen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien ausgeschlossen. Nicht überdachte, ebenerdige Stellplätze nicht von diesem Ausschluss nicht betroffen. So sind insbesondere im Bereich der Garagenzufahrten Pkw-Stellplätze möglich. Durch die Festsetzung zum Zurücktreten der Garagen hinter die Baulinie (vgl. textliche Festsetzung 3.2) wird diese Möglichkeit explizit eingeräumt.

5.1.5 Größe der Baugrundstücke

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Größe der Baugrundstücke 400 m² nicht unterschreiten und 650 m² nicht überschreiten.

Die Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 400 m² sowie einer maximalen Grundstücksgröße von 650 m² erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzung verhindert atypisch kleine bzw. große Grundstücke und stellt ein ausgeglichenes Verhältnis zur festgesetzten GRZ sicher. Die Regelung zur Maximalgröße wird im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden getroffen. Dadurch wird gewährleistet, dass die im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes als angemessen ermittelte Anzahl an Grundstücken weitgehend umgesetzt wird. Durch die Beschränkung der maximalen Grundstücksgröße wird gleichzeitig Sorge getragen, dass die Eigentumbildung auch für mittlere Einkommensschichten möglich ist.

5.1.6 Verkehrsflächen und Leitungsrechte

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb des Plangebietes wird entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt in der August-Bebel-Straße im Westen sowie der Reyersbachstraße im Norden entlang der vorhandenen Gehwegkanten. Im östlichen Bereich erfolgt die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechend der Straßenplanung zum Ausbau des Thammer Weges. Grundlage bildet der Vorplanungsstand des Büros BiKo aus Senftenberg vom Oktober 2022. Im nördlichen Teil des Thammer Weges erfolgt entsprechend der Straßenvorplanung eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche. Hier ist östlich der Fahrbahn die Herstellung einer Versickerungsmulde zur schadlosen Beseitigung des, auf der Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers, vorgesehen. Dieser Bereich wird entsprechend als Rasenfläche mit Mulde ausgebildet.



Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichert die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete.

Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

*Die Fläche **L₁** ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des, für den Bau und Betrieb von Elektroenergieanlagen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, elektrische Erdkabel einschließlich der notwendigen Schutzstreifen zu verlegen und zu unterhalten.*

Die mit dem Leitungsrecht **L₁** gekennzeichnete Fläche in einer Breite von 3,0 Metern dient der Neuverlegung vorhandener Niederspannungsleitungen entlang der zukünftigen südlichen Grundstücksgrenze. Bestehende Erdkabel verlaufen weiter nördlich und queren das Baufenster des WA 1, so dass diese die Bebaubarkeit der Grundstücke einschränken würden. Die Festsetzung bereitet die grundbuchrechtliche Sicherung eines Leitungsrechtes vor.

Zur Verdeutlichung von Einschränkungen im Bereich der gekennzeichneten Flächen, für die ein Leitungsrecht einzutragen ist, ist in den Bebauungsplan zusätzliche ein Hinweis aufgenommen worden (vgl. Kap. 5.5).

*Die Fläche **L₂** ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des, für den Bau und Betrieb von Schmutzwasserentsorgungsanlagen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 300 STZ einschließlich des notwendigen Schutzstreifens zu unterhalten.*

Im Bereich des Leitungsrechtes **L₂** befindet sich ein vorhandener Schmutzwasserkanal, der innerhalb des Baugrundstückes grundbuchrechtlich zu sichern ist. Im gekennzeichneten Bereich ist sowohl der Leitungsverlauf als auch die erforderlichen Schutzabstände von beidseits jeweils 3,0 Metern berücksichtigt worden.

Zur Verdeutlichung von Einschränkungen im Bereich der gekennzeichneten Fläche, für die ein Leitungsrecht einzutragen ist, ist in den Bebauungsplan zusätzlich ein Hinweis aufgenommen worden (vgl. Kap. 5.5).

*Die Fläche **L₃** ist mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, Leitungen einschließlich der notwendigen Schutzstreifen zu verlegen und diese sowie weitere, bestehende Leitungen zu unterhalten.*

Im Bereich des Leitungsrechtes **L₃** verlaufen sich Stromleitungen sowie eine Trinkwasserleitung. Zusätzlich ist entsprechend des koordinierten Leitungsplanes in diesem Bereich die Verlegung einer Fernwärmeleitung geplant (vgl. Kap. 4.3). Die bestehenden und zukünftigen Leitungen sind innerhalb des Baugrundstückes grundbuchrechtlich zu sichern.

Zur Verdeutlichung von Einschränkungen im Bereich der gekennzeichneten Fläche, für die ein Leitungsrecht einzutragen ist, ist in den Bebauungsplan zusätzlich ein Hinweis aufgenommen worden (vgl. Kap. 5.5).



5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Grünfläche

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im nordöstlichen Plangebiet wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist ein Teilbereich der Gestaltungsmaßnahme „Quartiersvitalisierung Senftenberg Reyersbachstraße“, deren Ziel die Umsetzung eines öffentlichen Grünzuges zur Aufwertung des innerstädtischen Quartiers ist. Die Maßnahme wurde 2007 fertiggestellt und hat eine 25-jährige Zweckbindung. Die Gestaltungsmaßnahme beinhaltet weitere Flächen im Bereich östlich des Thammer Weges, welche jedoch nicht vollständig erhalten bleiben können (vgl. 7.1). Mit der Festsetzung wird die Durchgrünung in diesem Bereich gesichert, die mit Bäumen bestandene Fläche leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung innerhalb des Planungsraumes.

5.2.2 Wohngebiete

Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 30 m² extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke beträgt 15 cm. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig. Flächen für nutzbare Freibereiche auf den Dächern sowie für Glasdächer und Oberlichter sind von der Verpflichtung ausgenommen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB. Mit der Herstellung von Gründächern wird die Strukturvielfalt und das Biovolumen im Neubaugebiet erhöht und ein anteiliger Ausgleich für den Verlust an artenarmen Parkrasen geschaffen (vgl. Kap. 6.2.2). Darüber hinaus wird Niederschlagswasser rückgehalten und gedrosselt der Versickerung zugeführt. Durch sukzessive Verdunstung des im Substrat gespeicherten Niederschlagswassers übernehmen Gründächer zudem eine Kühlungsfunktion, was dem Mikroklima im Wohngebiet zuträglich ist.

Die Stärke des Substrataufbaus von mindestens 15 cm ermöglicht eine ausreichende Resilienz der Bepflanzung während Hitze- und Trockenperioden. Durch die Beschränkung auf Dächer ab einer Fläche von 30 m² sind kleinteilige Dachbereiche von der Festsetzung ausgenommen. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig und durch Aufständern der Solaranlagen möglich (sog. Solargründach). Ausgenommen von der Begrüpfungspflicht sind Dachflächenfenster, Glasdächer und Befestigungen für nutzbare Dachterrassen.

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle Oberflächenbefestigungen in einem wasser- und luftdurchlässigen Gesamtaufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Zufahrten und Wege innerhalb der Baugrundstücke erhalten einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau, so dass auf den Flächen anfallendes Niederschlagswasser anteilig versickern kann. Damit wird die Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung durch Versiegelung im Plangebiet gemindert. Die Festsetzung dient damit der teilweisen Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen und wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.



5.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist in der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume der festgesetzten Mindestqualität können angerechnet werden.

Die Festsetzung dient der Sicherung und Entwicklung des Bereiches zwischen den Baugrundstücken, der bereits jetzt durch acht größere Laubbäume (Ahorn, Linde und Eiche) geprägt wird. Je zukünftiges Baugrundstück ist innerhalb der Fläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, d. h. es werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes in der Fläche langfristig mindestens acht Laubbäume gesichert. Die vorhandenen Laubbäume können dabei angerechnet werden. Es wird mit dieser Festsetzung der Erhalt der bestehenden Bäume unterstützt, ohne eine zu bindende Wirkung zum Erhalt zu erzeugen. Sollten Bäume im Zuge der Bautätigkeit oder aufgrund ihres schlechten Allgemeinzustandes entnommen werden müssen, erfolgt eine Neupflanzung. Mit der Zuordnung zu den zukünftigen Baugrundstücken ist zugleich eine klare Zuordnung der Verpflichtung auf die zukünftigen Grundstückseigentümer und Bauantragssteller sichergestellt. Als vorhandene Bäume können jene berücksichtigt werden, deren Stämme sich vollständig innerhalb der festgesetzten Fläche befinden. Die Baumkrone kann aus der Fläche hinausragen. Für Baumneupflanzungen gilt dieselbe Regelung, das Brandenburgische Nachbarrecht ist zu berücksichtigen.

Laubbäume filtern Schadstoffe aus der Luft und dienen als Schattenspender sowie als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und andere Tiere.

Fläche zur Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu ersetzen.

Die in der öffentlichen Grünfläche vorhandenen, acht Laubbäume sind im Rahmen einer, mit Fördermitteln unterstützten Gestaltungsmaßnahme gepflanzt worden und daher zum Erhalt festgesetzt. Die Baumreihe prägt den Straßenraum des nördlichen Thammer Weges und fördert eine grüne Quartiersidentität. Bäume dienen in den Sommermonaten der Verschattung und Verdunstung und haben damit einen positiven Effekt auf das örtliche Kleinklima.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung einer eigenen Quartiersidentität im Kontext der umgebenden historischen Bebauungsstrukturen erlässt die Stadt Senftenberg nachfolgende örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 57. Die Grundlage der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bildet § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO.

Dachformen

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind sämtliche Dächer von Gebäuden (Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen) als Flachdächer auszuführen. Dachrandabschlüsse sind als Attiken herzustellen.

Durch die Festsetzung einer einheitlichen Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Plangebietes wird einem gestalterischen Wildwuchs entgegengewirkt. Vor dem Hintergrund der geplanten Kettenhausbebauung mit gestaffelten Geschossigkeiten von eingeschossigen Garagen und dreigeschossigen Hauptgebäuden mit Ausbildung eines Staffelgeschosses entsprechend dem



städtebaulichen Konzept, trägt die Festsetzung von Flachdächern wesentlich zu einem geordneten Ortsbild bei.

Als Flachdach werden laut Flachdachrichtlinie Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5° definiert. Attiken bezeichnen einen, für Flachdächer gängigen Dachrandabschluss. Die aufgehende Außenwand wird dabei in der Regel zwischen 30 und 90 cm über die Dachhaut hinausgeführt, der obere Abschluss der Mauerwerkskrone bildet meist eine Blechabdeckung. Diese Art der Ausführung erfüllt neben bautechnische auch ästhetische Funktionen. Die Attika sorgt für eine ruhige und klare Gestaltung der einzelnen Baukörper, markante Dachüberstände und außenliegende Regenrinnen werden vermieden. Die Festsetzung von Flachdächern kommt in Kombination mit der Festsetzung zur Dachbegrünung und der Möglichkeit der Solarnutzung, neben den baugestalterischen Aspekten, auch klimaschützende Bedeutung zu.

Fassadenmaterial und -farbe

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 90 % der geschlossenen Fassadenanteile mit Außenputz und einem einheitlichen Anstrich oder mittels durchgefärbter Putze, entsprechend den zulässigen Farbtönen auszubilden.

Zulässig sind weiße Putzfassaden mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %, bezugnehmend auf das Natural Color System (NCS).

Folgende Farbtöne nach dem Natural Color System (NCS) definieren das zulässige Farbspektrum der Fassaden:

S 0300-N	S 0502-B	S 0502-G	S 0502-R	S 0502-Y	S 0502-Y50R
S 0500-N	S 0502-B50G	S 0502-G50Y	S 0502-R50B	S 0502-Y20R	S 0502-Y80R

Hinweis: Der Begründung des Bebauungsplanes liegt ein Farbkonzept als Anlage bei, in welchem die angegebenen Farbtöne abgebildet sind. Verbindlich für den Vollzug des Bebauungsplanes sind allein die NCS-Farbtöne vorstehender Tabelle.

Für einen einheitlichen Charakter der Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 90 % der Fassade mit Außenputz und einem einheitlichen Anstrich zu versehen. Ziel ist es, weiße bzw. nur leicht abgetönte Fassadenfarben für das gesamte Wohngebiet zu verwenden.

Das „Natural Color System“ (NCS) ordnet die Farben nach dem Mischverhältnis der bunten Farben (Gelb, Rot, Blau, Grün) sowie der unbunten Farben (Weiß, Schwarz). Fachbetriebe können anhand der NCS-Angaben die Farben herstellerunabhängig mischen. Anhand der Tabelle wird das zulässige Farbspektrum beschrieben. Demnach sind neben reinem Weiß, Schwarzanteile bis maximal 5 % und Buntanteile von höchstens 2 % zulässig.

Um einen Eindruck der gewählten Farben zu erhalten, befindet sich ein Farbkonzept im Anhang (vgl. Anlage 2), verbindlich sind jedoch die festgesetzten NCS-Farbtöne.

Einfriedungen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einfriedungen und Hecken zwischen der Straßenbegrenzungslinie der August-Bebel-Straße und der Baulinien bzw. deren geradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig.

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Einfriedungen entlang der August-Bebel-Straße. Historisch sind hier keine Vorgartenzonen belegt. Mit Abgrenzungen in Form von Hecken, Mauern und Zäunen würde die räumliche Wirkung der Kettenhäuser entlang des öffentlichen Straßenraumes beeinträchtigt



werden. Es wird eine ruhige Übergangszone mit Pflasterungen und Rasen- oder niedrigen Staudenflächen angestrebt.

Zu rückwärtigen, seitlichen und hinteren Grundstückseinfriedungen werden keine Festsetzungen getroffen, da diese vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Jedoch sind im Bereich des Leitungsrechtes L₁ Restriktionen zum Schutz der geplanten Stromleitung zu beachten. Hierzu müssen Abstimmungen mit dem zuständigen Unternehmensträger erfolgen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Reyersbachstraße ausschließlich als Metall-, Maschendraht- oder Stabmattenzäune ohne Sichtschutzstreifen sowie als standortgerechte Heckenpflanzung zulässig. Die Einfriedungen und Heckenpflanzungen dürfen eine maximale Höhe von 1,8 m, jeweils bezogen auf die Geländeoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten. Durchgängige Sockel sind nicht zulässig. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

Entlang der Reyersbachstraße verläuft der Fußweg direkt an den seitlichen Grundstücksgrenzen der beiden nördlichen Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und damit entlang deren privaten Gartenbereiche. Für diese privaten Außenwohnbereiche besteht vielfach der Wunsch, diese vor Einblicken zu schützen, deshalb wird die maximale Höhe auf 1,8 Meter und damit oberhalb der Blickhöhe von Fußgängern festgesetzt. Um einem gestalterischen Wildwuchs entlang des öffentlichen Raumes der Reyersbachstraße Einhalt zu gebieten, wird die Materialität der Einfriedungen geregelt. Heckenpflanzungen sind als Alternative zu der Zäunung sowie in Kombination zu dieser zulässig. Der festgesetzte Abstand von 15 cm zwischen Zaunanlage und Geländeoberfläche sichert die Durchlässigkeit der Gartenflächen für Kleinsäuger wie beispielsweise Igel.

Im Bereich des Leitungsrechtes L₂ unterliegen bauliche Anlagen also auch Zaunanlagen sowie Gehölzpflanzungen Restriktionen zum Schutz der vorhandenen Abwasserleitung. Hierzu müssen Abstimmungen mit dem zuständigen Unternehmensträger erfolgen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Thammer Weges ausschließlich als Metall-, Maschendraht- oder Stabmattenzäune ohne Sichtschutzstreifen sowie als standortgerechte Heckenpflanzung zulässig. Die Einfriedungen und Heckenpflanzungen dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m, jeweils bezogen auf die Geländeoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten. Durchgängige Sockel sind nicht zulässig. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

Auch entlang des Thammer Weges soll die Einfriedung der Privatgrundstücke zum öffentlichen Raum hin gestalterisch gesteuert werden. Dabei sind ausschließlich durchlässige Zaunarten zulässig. Um mehr Privatheit zu erzeugen können diese Zäune mit Hecken kombiniert werden. Die maximale Höhe von 1,2 Metern begründet sich in der Zielstellung, eine Abschottung des neuen Wohnquartiers zum öffentlichen Raum zu verhindern. Der festgesetzte Abstand von 15 cm zwischen Zaunanlage und Geländeoberfläche sichert auch hier die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen.

Ausschluss von Schottergärten

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.



Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 der BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Ergänzend dazu ermächtigt § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO Schottergärten über eine örtliche Bauvorschrift zu verbieten. Dies kann in einem Bebauungsplan gem. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als Festsetzung aufgenommen werden. Die Festsetzung ist ein wichtiges Instrument zum Schutz einer vitalen und belebten Bodenzone einerseits und zur Gewährleistung eines durchgrüneten, vitalen Landschaftsbildes. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass die nicht überbauten und unversiegelten Flächen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten sind.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

Der Planbereich befindet sich teilweise innerhalb eines Bodendenkmals i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Die zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan aufgenommene, Nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals Nr. 80203 dient dazu, auf verbindliche und beachtliche Rechtsverordnungen und Gesetze hinzuweisen. Insbesondere bei Bodenaufschlüssen in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich sind die Gesetze des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zwingend zu beachten.

5.5 Hinweise

Artenschutz – Vögel

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG gelten unmittelbar. Zur Vermeidung von Tötungen, von Zerstörung von Gelegen bzw. Eiern sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln ist eine Baufeldfreimachung einschließlich Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) sicherzustellen. Maßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Der Hinweis dient dazu, auf die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz hinzuweisen, die im Vorfeld konkreter Maßnahmen (Rodungen, Baumfällungen sowie Abriss und Neubau) zwingend zu berücksichtigen sind.

Leitungen und Schutzstreifen

*Für die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen **L₁**, **L₂** und **L₃** gelten spezifische Schutz- und Abstandsregelungen zu geplanten und vorhandenen Leitungen. In diesem Bereich sind die Baugrundstücke nur eingeschränkt nutzbar. Im Vorfeld baulicher Maßnahmen und Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb dieser Flächen, wie beispielsweise Wegebau, Errichtung von Zaunanlagen oder Hecken- und Baumpflanzungen, sind Auskünfte und Erlaubnisse hinsichtlich geltender und zu berücksichtigender Restriktionen, wie das Einhalten von Schutzabständen sowie die Gewährleistung der Zugänglichkeit der Leitungen, bei den jeweils zuständigen Unternehmensträgern einzuholen.*



Mit dem Hinweis werden zukünftige Eigentümer auf die besonders zu berücksichtigen Restriktionen und die Abstimmungspflicht mit den zuständigen Unternehmensträgern hingewiesen. Insbesondere bestehen Einschränkungen im Hinblick auf Zäunungen und Grenzbepflanzungen.

Werbeanlagen

Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Senftenberg.

Der Hinweis auf die geltende Werbeanlagensatzung der Stadt Senftenberg verdeutlicht die Beachtlichkeit dieser örtlichen Satzung bei jeglicher Form von freistehender und an Gebäuden angebrachter Außenwerbung. Da der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft, gilt die jeweils aktuelle Werbeanlagensatzung. Zum Zeitpunkt des Satzungserlasses ist dies die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Senftenberg vom 28.02.2006.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Entsprechend § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO können Zuwiderhandlungen gegen eine nach § 87 Abs. 1 BbgBO erlassene Satzung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, sofern in der örtlichen Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verwiesen wird. Mit der Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan wird dieser Rechtsvorschrift gefolgt und der Hinweispflicht genüge getan.



6. Umweltbelange

6.1 Einleitung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB kann für vereinfachte Verfahren von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Des Weiteren gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist demnach für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren entbehrlich.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch auch für vereinfachte Verfahren zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a), c), d) BauGB werden nachfolgend behandelt.

6.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

6.2.1 Schutzgut Tiere

Die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten wird durch den Bebauungsplan nicht begründet, da sich der Planbereich nicht im Einflussbereich von FFH-Gebieten oder SPA-Gebieten befindet.

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (vgl. Anlage 4), worin Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, insbesondere hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht wurden. Eine Betroffenheitsanalyse wurde für Brutvögel, genauer für die Gilde der Freibrüter der Gehölze, durchgeführt. Weitere Artengruppen wurden nach einer Potenzialanalyse und Relevanzprüfung aufgrund fehlender, geeigneter Standorte bzw. Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Die Betroffenheitsanalyse ergab, dass für alle potenziell betroffenen Arten unter Berücksichtigung einer Bauzeitenbeschränkung die fachlich relevanten Verbotstatbestände vermieden werden. Entsprechend der Bauzeitenbeschränkung sind Baufeldvorbereitungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen. Die Beschränkung der Zeiten zur Baufeldfreimachung und Baumfällung im Rahmen von konkreten Maßnahmen wurde als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Bei der Umsetzung der Planung können durch Fällung vorhandener Bäume potenzielle Lebensräume für die Avifauna verloren gehen. Aufgrund der Festsetzungen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen im Rahmen des Bebauungsplanes ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Habitatstrukturen für die im Wirkraum vorkommenden Brutvogelarten nicht verschlechtern werden. Darüber hinaus werden aller Voraussicht nach als Einfriedung der Privatgrundstücke Heckenstruktur geschaffen, die weiteren Brutvogelarten Lebensraum bieten.

Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind unter Berücksichtigung des Hinweises zur Bauzeitenbeschränkung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.



6.2.2 Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz wurde die Biotop- und Habitatausstattung im Plangebiet untersucht. Demnach stellt sich ein Großteil der Fläche als artenarmer Parkrasen (Biotop 05162) dar, welcher in der Mitte durch eine Baumreihe (Biotop 071421) aus überwiegen heimischen Baumarten aufgeteilt wird. Östlich der Baumreihe schließt sich ein gestalteter Parkbereich an, welcher zwei Hecken mit Formschnitt und kleinere Ziergehölze aufweist.

Die innerstädtische Grünfläche ist stark anthropogen überprägt und wird durch den umgebenden Autoverkehr und den regelmäßigen Fuß- und Radverkehr beeinflusst. Die Habitatausstattung ist stark begrenzt und verarmt. Die Rasenfläche weist aufgrund ihrer Artenarmut und der intensiven Pflege kaum Habitatpotenzial auf. Der Baumbestand besteht zwar aus heimischen Arten, ist allerdings von geringem Alter (ca. 50 Jahre), was die Anzahl an baumgebundenen Habitaten begrenzt. Alle vorhandenen Bäume weisen demnach ein geringes Habitatpotenzial auf.⁹ Die Erweiterung der Geltungsbereichsfläche um die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes erfolgte im Nachgang zur Erstellung des Fachbeitrags Artenschutz. Für diesen Bereich erfolgt jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes lediglich eine Bestandssicherung, Änderungen in der Grünausstattung sind nicht vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden die wertgebenden Gehölze weitgehend vor Überbauung geschützt. Der mittig im Plangebiet verortete Baumbestand wird erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Ebenso werden die vorhandenen Laubbäume in der öffentlichen Grünfläche erhalten. Jedoch können im Zuge der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht alle bestehenden Bäume im Plangebiet erhalten werden. Mit der Überplanung der Fläche geht ferner der Verlust eines artenarmen Parkrasens einher.

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Neupflanzung und zum Erhalt von Laubbäumen sowie die bauordnungsrechtliche Festsetzung des Verbots von Schottergärten wirkt sich positiv auf das Schutzgut Flora aus. Zusätzlich erfolgt durch die Festsetzung von Dachbegrünungen eine weitere Diversifizierung der Biotopstrukturen im Plangebiet.

Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

6.2.3 Schutzgut Fläche

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dem wird dieser Bebauungsplan gerecht, indem er eine ehemals bebaute, hervorragend erschlossene Fläche einer erneuten Nutzung zuführt. Mit der Wiedernutzbarmachung solcher Flächen wird der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand entgegengewirkt und das Schutzgut Fläche somit geschont.

Insofern trägt der Bebauungsplan dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung und vermeidet damit mittelbar die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen im Außenbereich.

6.2.4 Schutzgut Boden

Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden sind am Standort nicht zu erwarten. Aus Sicht des Bodenschutzes ist aufgrund der Lage, der Bodenverhältnisse und der Flächennutzung ein Standort mit geringer Bedeutung betroffen. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind aufgrund der vorangegangenen, jahrhundertelangen Bebauung und Grundstücksnutzung bereits anthropogen überformt.

⁹ Fachbeitrag Artenschutz, Seite 13 f., Subatzus & Brinkmann GbR, 2020



Eventuell auftretende Bodenverdichtungen im Zuge von Baumaßnahmen werden durch vegetations-technische Maßnahmen wieder beseitigt. Abgrabungen und Aufschüttungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist bei der bestehenden und geplanten Nutzung der Grundstücke nicht zu erwarten.

Innerhalb Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal, welches als Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen wurde. In diesem Bereich sind Bodeneingriffe erlaubnispflichtig, es besteht die Verpflichtung zu archäologischen Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen.

Mit der Überbauung von Böden kommt es zur Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft beeinträchtigt, was aus bodenschutzfachlicher Sicht eine schädliche Bodenveränderung darstellt. Bei einer Baugebietsgröße von rund 7.900 m² und einer Gesamt-GRZ von 0,6 kommt es zu einer Neuversiegelung und -überbauung von rund 4.740 m².

Zum Schutz einer vitalen und belebten Bodenzone werden im Bebauungsplan Schottergärten und die Verwendung nicht durchwurzelbarer Materialien verboten. Zudem erfolgt eine Baufensterausweisung entlang der jeweiligen Straßenverkehrsflächen, das Quartiersinnere wird somit von Überbauung weitgehend freigehalten, Zufahrts- und Wegelängen werden minimiert. Darüber hinaus sind alle Oberflächenbefestigungen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Mit der Festsetzung zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen wird dem Bodenschutz und der anteiligen Kompensation Rechnung getragen, da an den Pflanzstandorten gestörte oder verlorene Bodenfunktionen ausgeglichen werden können (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung).

Die dargestellten Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der Bodenfunktionen dienen einerseits der Vermeidung und andererseits der Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe in das Schutzgut Boden. In die Abwägung der verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist einzustellen, dass das Plangebiet gem. § 34 BauGB unabhängig des vorliegenden Bebauungsplanes jederzeit einer baulichen Nutzung zugeführt werden könnte und dass es sich zudem um eine ehemals mit Wohngebäuden bebaute Fläche handelt, deren Böden folglich bereits anthropogen überformt sind. Demgegenüber steht der Belang der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, dem mit der Wiedernutzbarmachung der Fläche Rechnung getragen wird.

Die in geringem Maß verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden aufgrund des städtebaulichen Ziels der Schaffung innerstädtischer, attraktiver Wohnbauflächen zurückgestellt.

6.2.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, es sind daher die Auswirkungen auf das Niederschlagswasser sowie das Grundwasser zu prüfen.

Das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser soll auch zukünftig auf den Grundstücken verbleiben und versickert werden und steht somit vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Eine Beeinträchtigung des Niederschlags- oder Grundwassers ist bei der geplanten Nutzung nicht zu befürchten. Als weiterhin positiv wirkend werden zudem die Pflanzmaßnahmen gesehen, welche zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern sollen. Die Begrünung von Dachflächen fördert zusätzlich die Verdunstung und kann Regenwasser bei Starkregenereignissen zurückhalten, wodurch Überschwemmungen verringert werden können.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden demzufolge durch die Planung nicht verursacht.



6.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Klimatische Daten liegen für den Untersuchungsraum selbst nicht vor. Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Untersuchungsraum mit durchschnittlich 620 mm Jahresniederschlag (Deutscher Wetterdienst, Datenbasis 2019-2020) zu den Standorten mit geringen Niederschlagsmengen und einer negativen bis ausgeglichenen ökologischen Wasserbilanz. Grünlandflächen werden allgemein eine mittlere Leistungsfähigkeit zur Luftregeneration und eine hohe Kaltluftproduktion zugesprochen.

Zur Lufthygiene liegen keine Messdaten für den Standort vor. Auch wenn die August-Bebel-Straße als örtliche Sammelstraße klassifiziert ist, ist für diese Straße und auch für die bestehenden und geplanten Anliegerstraßen Reyersbachstraße und Thammer Weg eine geringe bis sehr geringe Belastung durch Feinstaub und Stickoxide anzunehmen.

Bei Umsetzung des Vorhabens gehen klimatisch relevante Vegetationsstrukturen, Parkrasen und voraussichtlich auch Bestandsbäume, verloren. Die Flächenversiegelung verursacht eine Verminderung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen der vorhandenen Fläche (Temperatur und Feuchtigkeit). Beide Faktoren bleiben jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima innerhalb der umgebenden Siedlungsstruktur. Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung werden zudem durch Neupflanzungen von Bäumen im Wohngebiet sowie durch die Umsetzung von Gründächern vermindert. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen werden, die klimawirksame Emissionen erzeugen.

Während der Baumaßnahme wird die Luftqualität des Plangebiets durch baubedingte Staubentwicklung belastet. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen jedoch weder anlagebedingte noch betriebsbedingte lufthygienische Belastungen erwarten. Die Ermöglichung von Anlagen zu solarer Energiegewinnung unterstützt eine CO₂-neutrale Wärme- und Stromversorgung der geplanten Wohnhäuser. Durch die neue Wohnbebauung wird sich die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen und somit die Belastung mit Stickoxiden und Feinstaub nur geringfügig erhöhen.

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

6.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Unter dem Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteils bei der Betrachtung sowohl von innen als auch von außen her zu verstehen. Als Landschaftsbild prägend werden insbesondere Einzelbäume, Alleen, Grünflächen oder ein gestalteter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft definiert.

Das Erscheinungsbild der näheren Umgebung ist, neben der bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung, geprägt durch die Grünfläche des Plangebiets aus intensiv gepflegtem Parkrasen, zwei Heckenreihen mit Formschnitt sowie einer Baumreihe. Durch das Plangebiet führt ein Gehweg, wodurch die Grünfläche durch die Anwohnenden bei Spaziergängen durchquert werden kann.

Mit der Überbauung der Brachfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geht eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes einher. Dabei erfolgt die Neubebauung in Form einer klassischen Stadtreparatur, alte Baufluchten und Bauweisen werden aufgenommen und zeitgenössisch umgesetzt. Diesbezüglich werden durch die Festsetzung einer Baulinie und einer weitgehend geschlossenen Bebauung mit bis zu drei Geschossen entlang der August-Bebel-Straße den vorgefundenen, umgebenden Strukturen Rechnung getragen. Das Wohnquartier „Raiffeisens Stadtgärten“ soll jedoch zugleich als eigenständiges kleines Quartier mit eigener Prägung entwickelt werden, was vornehmlich durch eine, von der Umgebung abweichenden Dachgestaltung und eine einheitliche, harmonische Fassadengestaltung erreicht werden soll. So entsteht ein modern anmutendes, attraktives Wohnquartier entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen, welches sich zugleich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügt.



Die Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt unter Berücksichtigung überkommener Stadtstrukturen und des historischen Stadtgrundrisses.

Eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten.

6.2.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang. Die Fläche übernimmt, abgesehen von einem querenden Spazierweg, keine relevante Erholungsfunktion für die Bewohnenden des Ortsteils. Unmittelbar südwestlich grenzt der Stadtpark an das Plangebiet an, welcher eine wichtige Erholungsfunktion für die umgebenden Wohnquartiere übernimmt.

Aufgrund der Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben wirken gewerbliche Lärmemissionen auf das Plangebiet ein, welche im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens bewertet wurden (vgl. Anlage 3). Ebenso wurde im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens die, auf das Plangebiet wirkenden Verkehrslärmemissionen untersucht. Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte auf Grundlage eines Vorentwurfsstandes des Bebauungsplanes. Unabhängig davon, dass die Bauleitplanung mittlerweile fortgeschrieben wurde, sind die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens weiter verwertbar.

Im Ergebnis der fachgutachterlichen Bewertung lässt sich festhalten, dass die benachbarten gewerblichen Kleinbetriebe keine Konfliktsituationen mit der geplanten Wohnbebauung erzeugen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass durch den Kfz-Betrieb 1a-Autoservice laute Einzelereignisse eine Auffälligkeit im Nachbarschaftsbereich erzeugen, die im Einzelfall eine Beschwerdesituation auslösen können. Dies betrifft das südlichste Grundstück im allgemeinen Wohngebiet WA 2.

Die im Schalltechnischen Gutachten angesprochenen Geräuschspitzen treten lediglich im Tagbereich auf. Zudem hat der zukünftige Eigentümer beim Erwerb des Baugrundstücks Kenntnis über die direkte Nachbarschaft und kann im Sinne der architektonischen Selbsthilfe mit der Grundrissentwicklung auf die Umgebungssituation reagieren. Von einer Übernahme von Festsetzungen oder Hinweisen in den Bebauungsplan wird abgesehen.

Die, vom Jüttendorfer Anger ausgehenden Verkehrslärmemissionen überschreitet weder im Tag- noch im Nachtzeitraum die städtebaulichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gefährdet. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

6.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmalen auch alle weiteren Objekte einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich eines Bodendenkmals. Bei Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplan können negative Auswirkungen auf das Bodendenkmal verhindert werden.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das, unter Denkmalschutz stehende Torhaus des Alten Friedhofes, dessen Umgebungsschutz bei der Neubebauung der August-Bebel-Straße insbesondere im südwestlichen Abschnitt zu berücksichtigen ist. Es werden planungsrechtliche Festsetzungen, u. a. Baulinien, abweichende Bauweisen, zwingende Vollgeschosszahlen sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wie beispielsweise Putzfassaden in weißen bzw. hell abgetönten Farben (vgl. Anlage 2)



getroffen, die nicht nur das Ortsbild würdigen, sondern ebenso dem Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Torhauses Rechnung tragen.

Am Jüttendorfer Anger, südlich des Plangebietes, befinden sich einige denkmalgeschützte Wohnhäuser. Der Umgebungsschutz dieser Baudenkmale wirkt aufgrund der räumlichen Entfernung nicht bis in das Plangebiet.

Weitere schützenswerte Güter sind im Plangebiet und dessen Wirkungskreis nicht bekannt, Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter können somit ausgeschlossen werden.

6.3 Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen. Gleichzeitig führt der Verlust an Vegetation zu einem Lebensraumverlust für Tiere.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich um ein vergleichsweise kleines Baugebiet handelt, welches aufgrund seiner ehemaligen Nutzung bereits anthropogen überformt ist.

Mit der Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials wird der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB nachgekommen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit den getroffenen bauplanungsrechtlichen, grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in das Ortsbild einfügt und sich die Versiegelung auf ein notwendiges Höchstmaß beschränkt.



7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der Planung werden keine bestehenden Nutzungen überplant, da das Plangebiet aktuell brach liegt. Jedoch entfällt mit der Umsetzung der Planung die derzeitige, freiräumliche Nutzung in Form eines Spazierweges über die Grünfläche. Dieser Weg ist neben den Baum- und Strauchpflanzungen Teil der Gestaltungsmaßnahme „Quartiersvitalisierung Senftenberg Reyersbachstraße“, welche mit Fördermitteln finanziert wurde. Da die Zweckbindung noch bis zum Jahr 2032 läuft, sind voraussichtlich anteilig Fördergelder zurückzuzahlen.

Zusätzlich ergibt sich für den östlichen Straßennebenraum der August-Bebel-Straße die Notwendigkeit baulicher Anpassungen. Einerseits soll entsprechend des koordinierten Leitungsplanes unter dem östlichen Gehwegstreifen eine neue Medientrasse eingerichtet werden, andererseits müssen aufgrund neuer Grundstückszufahrten Anpassungen bei den straßenbegleitenden Stellplätzen und Grünflächen vorgenommen werden.

Im Bebauungsplan wird über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sichergestellt, dass Nutzungen mit Störpotenzial gegenüber der vorhandenen, umliegenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete im Plangebiet erfolgt möglicherweise ein Heranrücken der sensiblen Wohnnutzung an bestehende Gewerbebetriebe. Dazu wird im Schalltechnischen Gutachten ausgeführt, dass bezogen auf die Kfz-Werkstatt Uhlig näher gelegene, bestehende Wohnnutzung beachtlich sind, die bereits heute zu einer Einschränkung bezüglich der gewerblichen Emissionen führt. Diese Situation wird durch die heranrückende Wohnbebauung nicht verschärft. Bezogen auf den Kfz-Betrieb 1a-Autoservice wird festgestellt, dass der zu erwartende Beurteilungspegel von ca. 53 dB(A) für den beschriebenen Betrieb Erweiterungspotenzial offenlässt, welches der Gewerbebetrieb im Rahmen seiner typisierenden Arbeitsweisen noch nutzen kann. Insofern verstößt die heranrückende Wohngebietsplanung nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO.

7.2 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

In die Bewertung der Betroffenheit der Schutzgüter ist einzustellen, dass der Standort planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen ist und die Bauleitplanung demnach nicht unmittelbarer Auslöser der dargelegten Auswirkungen ist. Es sind nur solche Auswirkungen zu berücksichtigen, die über das nach § 34 BauGB ohnehin zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Fläche handelt, die bereits einer baulichen Nutzung unterlag. Mit der erneuten Nutzung wird der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand entgegengewirkt und das Schutzgut Fläche somit geschont.

Jedoch führt die bauliche Inanspruchnahme der momentan un bebauten Flächen zu einer teilweisen Zerstörung natürlicher Bodenfunktionen. Diesem Sachverhalt wird mittels Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Laubbäumen, zur Anlage von Gründächern sowie zum Ausschluss von Schottergärten und luft- und wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen entgegengewirkt. Die in geringem Maß verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden aufgrund des städtebaulichen Ziels der Schaffung innerstädtischer, attraktiver Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel zurückgestellt.

Wesentliche Auswirkungen auf weitere Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a), c), d) BauGB sind unter Berücksichtigung der, durch die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan festgeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erkennbar.



7.3 Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr

Die Erschließung des Wohngebietes wird durch die angrenzenden Erschließungsstraßen August-Bebel- und Reyersbachstraße sichergestellt. Zur Erschließung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist der Ausbau des Thammer Wegs erforderlich. Die Umsetzung des Bebauungsplanes mit Entwicklung von bis zu 16 Wohnbaugrundstücken hat nach dem bedarfsgerechten Ausbau des Thammer Wegs keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes in der unmittelbaren Umgebung.

Die östlichen Nebenanlagen der August-Bebel-Straße sind zur Herstellung notwendiger Grundstückszufahrten punktuell baulich anzupassen. Hierdurch entfallen voraussichtlich öffentliche Stellplätze in untergeordnetem Maß, die noch jungen Straßenbäume können bei Bedarf umgesetzt werden. Der Wegfall einzelner, öffentlicher Stellplätze ist als unbedenklich einzustufen, da insbesondere in der Reyersbachstraße eine große Anzahl an öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung steht.

Die durch die Nutzung verursachten Stellplatzbedarfe sind nach Stellplatzsatzung der Stadt Senftenberg auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Die hierzu notwendigen Flächenkapazitäten werden durch die zulässige Gesamt-GRZ sichergestellt.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Südlich der Geltungsbereichsgrenze erfolgte bereits eine Teilung vorhandener Flurstücke. Entsprechende Teilstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit bereits vermarktet, jedoch noch nicht im Liegenschaftskataster eingetragen worden. Die Grundstücksteilung an dieser Stelle erfolgte aufgrund der bestehenden Nutzungen südlich der Geltungsbereichsgrenze, welche private Gartenflächen sowie eine Grundstückszufahrt umfassen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgen ferner Flächentausche innerhalb des Plangebietes zwischen den beiden Haupteigentümern im Plangebiet, der Stadt Senftenberg sowie der Wohnungsbaugenossenschaft „die senftenberger“. Ziel ist es, vermarktbarer Baugrundstücke entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu erhalten.

In Zuge dessen sollten auch die Flur- und Flurstücksgrenzen entlang der Ostseite der August-Bebel-Straße und der Südseite der Reyersbachstraße bereinigt werden, indem sie neu eingemessen und an die tatsächlichen Nutzungsgrenzen angepasst werden. Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien orientieren sich bereits an den, in der Örtlichkeit festgestellten Nutzungsgrenzen.

Die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erfolgt in gegenseitigem Einvernehmen, formale Bodenordnungsverfahren entsprechend des Vierten Teils des Baugesetzbuches sind weder notwendig noch werden diese angestrebt.

7.5 Kosten und Finanzierung

Zur Regelung der Kostentragung für die Planungskosten der Bauleitplanung und der Liegenschaftsvermessung ist zwischen der Stadt Senftenberg und der Wohnungsbaugenossenschaft „die senftenberger“ ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zur anteiligen Kostenübernahme geschlossen worden. Die Mittel zur anteiligen Finanzierung der Planungs- und Gutachterkosten sind im Finanzhaushalt der Stadt eingestellt.

Im Zuge der Erschließung und Entwicklung des Baugebietes entstehen der Stadt weitere Kosten für den Ausbau des Thammer Weges und ggf. Grunderwerbskosten, soweit ein reiner Grundstückstausch flächenmäßig nicht ausreichen sollte. Für diese, indirekt durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Aussagen bezüglich ihrer Höhe vor.



7.6 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet WA 1	3.900 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	4.010 m ²
	<hr/>
	7.910 m ²

Grünflächen

öffentlich	400 m ²
	<hr/>
	400 m ²

Verkehrsflächen

öffentlich	2.030 m ²
	<hr/>
	2.030 m ²

Plangebiet, gesamt **10.340 m²**



8. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, gemäß den Vorschriften über Bebauungspläne der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan werden weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang bestehen weder Bebauungspläne noch werden Bebauungspläne aufgestellt, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundfläche auf die zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² anzurechnen wäre.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gegeben.

8.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss	04.09.2019
Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	

8.2 Aufstellungsbeschluss und Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung Senftenberg hat in ihrer Sitzung am 04.09.2019 gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Wohnquartier Raiffeisens Stadtgärten“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 3 für die Stadt Senftenberg am 18.07.2020 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum vom 10.08.2020 bis 21.08.2020 informieren. Die Unterlagen waren in den Bekanntmachungskästen am Rathaus (Markt 1, 01968 Senftenberg) sowie im Internet einsehbar.



8.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Mit der am 01.08.2024 in Kraft getretenen Novellierung des Landesplanungsvertrages ist die bisherige Pflicht zur Anfrage der Brandenburger Gemeinden und der Bezirke des Landes Berlin nach den Zielen der Raumordnung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung entfallen. Infolgedessen ist in Brandenburg der Zielmitteilungserlass vom 10. August 2005 nicht mehr anzuwenden.

Die erstmalige Beteiligung der Raumordnungsbehörde zu diesem Bebauungsplan erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.



9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:

Städtebauliches Konzept, Stand: 17.04.2025, mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR (1 Seite DIN A3)

Anlage 2:

Farbkonzept, Stand: 11.04.2025, mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR (1 Seite DIN A4)

Anlage 3:

Schalltechnisches Gutachten, Stand: 23.05.2022, GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR (35 Seiten DIN A4)

Anlage 4:

Fachbeitrag Artenschutz, Stand: September 2020, Subatzus & Bringmann GbR (24 Seiten DIN A4)

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. | S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 | S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. | S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. | S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)