



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

## **Stadt Cottbus/Chóšebuz**

# **BEBAUUNGSPLAN „ Kolkwitzer Straße Süd 1 “**

**- Fassung Vorentwurf 21.03.2022 -**

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

**Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Anlage 1 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (15.03.2022)

Beiplan Städtebauliches Gestaltungskonzept – Vorentwurf - M 1:1000 (21.03.2022)

Cottbus, 25.04.2022

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

### IMPRESSUM

<b>Plangeber</b>	Stadt Cottbus Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen Fachbereich Stadtentwicklung		
<b>Vorhabenträger</b>	LUNA Immobilienmanagement GmbH Schillerstraße 58 03046 Cottbus		
<b>Plangebiet</b>	Gemeinde	Cottbus	
	Gemarkung	Ströbitz	
	Flur	31	teilweise 245
	Flur	32	Flurstücke 340 und 342; teilweise 350 und 351
<b>Planverfasser</b>	Dr.-Ing. Harald Kühne Architekt BDA Klosterplatz 6 03046 Cottbus Tel. 0355 / 795953 e-mail info@kuehne-architekt.de		
<b>Umweltbericht</b>	IPP Hydro Consult GmbH Dipl.-Ing. Kathrin Pflanz Gerhard- Hauptmann- Straße 15 Tel. 0355 / 757005 0 e-mail ihc@ipp-hydro-consult.de		
<b>Schallimmissionsprognose</b>	GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Dipl.-Ing. Reinhard Jackisch Berliner Straße 62 Tel. 0355 / 529962 10 e-mail info@gwj-bauphysik.de		
<b>Vermessung</b>	Strese & Rehs Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dreifertstraße 03046 Cottbus		

### INHALTSÜBERSICHT

1.	Grundlagen und Ziele	Seite 5
1.1	Rechtsgrundlagen	
1.2	Anlass der Planung	
1.3	Planungsziele	
1.4	Ausgangssituation	
1.4.1	Lage und Geltungsbereich	
1.4.2	Flächennutzung	
1.4.3	Erschließung	
1.4.4	Gebäudebestand	
1.4.5	Denkmalschutz	
1.4.6	Situation Flora und Fauna	
1.4.7	Lärm	
1.4.8	Boden und Geologie	
1.4.9	Altlasten	
1.5	Öffentliche Belange	
1.5.1	Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse	
1.5.2	Wohnbedürfnisse, Bewohnerstrukturen und Bevölkerungsentwicklung	
1.5.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Belange von Bildung, Sport, Erholung und Freizeit	
1.5.4	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
1.5.5	Kirchliche und religiöse Belange	
1.5.6	Belange des Umweltschutzes	
1.5.7	Belange der Wirtschaft	
1.5.8	Belange des Personen- und Güterverkehrs	
1.5.9	Übergeordnete planerische Belange	
1.5.10	Belange von Nachbargemeinden	
1.6	Übergeordnete und kommunale Planungen	
1.6.1	Landesplanung und Raumordnung	
1.6.2	Regionalplan	
1.6.3	Flächennutzungsplan (FNP)	
1.6.4	Wohnungsversorgungskonzept	
1.6.5	Sonstige Planungen und Satzungen	
1.7	Städtebauliches Konzept	
1.7.1	Nutzung	
1.7.2	Gestaltung	
1.7.3	Verkehrerschließung	
1.7.4	Ver- und Entsorgung	
1.7.5	Natur und Freiraum	
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 20
2.1	Art der baulichen Nutzung und Flächen für Nebenanlagen	
2.1.1	Reines Wohngebiet	
2.1.2	Allgemeines Wohngebiet	
2.1.3	Zulässigkeit und Ausschluss von Nebenanlagen	
2.1.4	Nebenanlagen zur technischen Versorgung	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	
2.2.1	Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse	
2.2.2	Grundflächenzahl – GRZ -	
2.2.3	Geschossflächenzahl – GFZ -	

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
2.4	Stellplätze und Garagen	
2.5	Festsetzungen zur Verkehrserschließung	
2.5.1	Öffentliche Verkehrsflächen	
2.5.2	Straßenbegrenzungslinien	
2.5.3	Vorsorge Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
2.6	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
2.6.1	Schallemissionen	
2.6.2	Gewerblicher Lärm	
2.7	Flächenvorsorge für Abfall- und Wertstoffeffassung	
3.	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)</b>	<b>Seite 26</b>
3.1	Gestaltung städtebaulicher Räume	
3.1.1	Dach	
3.1.2	Fassade	
3.2	Einfriedung der Baugrundstücke	
4.	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>Seite 27</b>
4.1	Belange des Umweltschutzes	
4.2	Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Pflanzungen und zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft	
4.3	Grün- und Grundstücksfreianlagen	
5.	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen</b>	<b>Seite 28</b>
5.1	Belange der Bodendenkmalpflege	
5.2	Belange der Kampfmittelbelastung	
6.	<b>Hinweise</b>	<b>Seite 29</b>
6.1	Artenschutz	
6.2	Eingriffsausgleich	
6.3	Externe Kompensation	
7.	<b>Auswirkungen der Bebauungsplanung</b>	<b>Seite 29</b>
7.1	Kosten und Finanzierung	
7.2	Umwelt	
7.3	Infrastruktur	
7.4	Flächenbilanz	
8.	<b>Durchführung</b>	<b>Seite 30</b>
8.1	Vorbereitende Maßnahmen	
8.2	Bodenordnung	
8.3	Bodenschutz	
8.4	Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung	
8.5	Sicherung der Planung	
9.	<b>Verfahren</b>	<b>Seite 31</b>

## 1. Grundlagen und Ziele

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen der Bebauungsplanung sind:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

#### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

#### **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I Nr. 39),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5).

#### **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)**

vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, Nr. 21).

#### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

#### **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

#### **(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)**

vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, Nr. 28).

#### **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg**

#### **(Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)**

vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04 Nr. 09 S. 215)

#### **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsmäßiger Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – Plan-SiG)**

vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

### 1.2. Anlass der Planung

Es bedarf eines förmlichen Planverfahrens, weil das für eine Bebauung vorgesehene, landwirtschaftlich genutzte Flurstück im Außenbereich liegt. Die beabsichtigte bauliche Nutzung und die Realisierung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen (Lärmschutz) sind ohne verbindliche planungsrechtliche Maßnahmen der Stadt unzulässig.

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

Die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist ein randstädtisches Areal mit Verkehrslagegunst und hat Potenzial für die Verbesserung des Angebotes an Wohnungsneubauten mit großflächigen Wohnungen und Außenräumen.

Die LUNA Immobilienmanagement GmbH hat das o.g. Flurstück erworben und möchte die Fläche wohnbaulich entwickeln.

Das Gebiet liegt am Ortseingang des Stadtteils Ströbitz aus Richtung Kolkwitz kommend rechts unmittelbar an die Kolkwitzer Straße angrenzend. Es erstreckt sich bis zum Friedhofsweg (Flst. 245) und erfasst etwa zwei Drittel der Fläche zwischen Tankstelle (Kolkwitzer Straße 66a) und der solitären Wohnbebauung Kolkwitzer Straße 92 (Flurstück 339) bzw. dem Flurstück 338 mit Gartennutzung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2004 und der im Verfahren der Überarbeitung befindliche Flächennutzungsplan- Entwurf stellt Flächen für eine bauliche Entwicklung dar. Die an der Kolkwitzer Straße unmittelbar gegenüberliegenden Grundstücke sind wohnbaulich genutzt. Im auf der Fläche des angrenzenden, förmlich beplanten Bebauungsplangebietes Ströbitz- West sind in den letzten Jahren vorwiegend Einfamilienhäuser entstanden.

Insgesamt ist der Stadteingangsbereich städtebaulich eher heterogen geprägt.

Wohnbauvorhaben sind nach § 35 bzw. 34 BauGB nicht zulässig. Die Erschließung ist nicht gesichert. Nachteile der Lärmimmissionen aus Straßen- und Bahnverkehr auf zukünftige Nutzungen bergen ein Konfliktpotenzial. Eine Konfliktbewältigung ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu führen. Eine große räumliche Trennung zu den Emissionsquellen Straße und Bahn liegt nicht im Interesse der LUNA Immobilienmanagement GmbH. Es sind geeignete passive Schutzmaßnahmen im Rahmen der Gebäudeerstellung (Verlagerung in das Baugenehmigungsverfahren) durchzuführen.

Vom Vorhabenträger und Eigentümer der Grundstücke wurde die Absicht zur Entwicklung 2021 bekundet. Dem Antrag ist mit dem Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan und dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages entsprochen worden.

Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben gemäß § 3 und 4 BauNVO (Reines und Allgemeines Wohngebiet) festsetzen.

Der Vorhabenträger hat Planungsbüros und Gutachter mit der Erarbeitung

- eines Bebauungsplan-Entwurfs
- einer Umweltprüfung und des Eingriffsausgleichs
- einer Artenschutzprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- einer Schallimmissionsprognose
- einer Baugrunduntersuchung

beauftragt.

Der Vorhabenträger ist bereit, die Kosten der erforderlichen Maßnahmen der Vorbereitung und Durchführung zu übernehmen.

#### 1.3. Planungsziele

Die Bebauung soll sich als großzügig hinsichtlich des Umfangs und der Qualität der privaten Freiflächen erweisen. In einer zwei – bis viergeschossigen Architektur soll ein Mix aus gereihten Häusern und Einzelhäusern entstehen.

Mit der Durchführung des Verfahrens werden folgende allgemeinen Ziele verfolgt:

- Angebot an größeren, nachgefragten und im Innenbereich der Stadt Cottbus ansonsten nicht ausreichend angebotenen Baugrundstücken und Wohnungen
- Bauliche Nutzung des bisherigen Ackerlandes als Reines und Allgemeines Wohngebiet
- Strukturierung der Fläche für unterschiedliche, vorstädtische Bauformen, vergleichbar und in einer einfügenden Bauart mit den angrenzend bestehenden Einzelhäusern an der Kolkwitzer Straße
- Neubebauung auf ca. 20 neuen Parzellen
- Gliederung der Grundstücksnutzung in maximal 50 % bebaubare oder für Befahrung erforderliche Fläche und mindestens 50 % begrünte Außenanlagen und Freiflächen
- Sicherung der innergebietlichen Fahrverkehrserschließung in verkehrsberuhigender Gestaltung und Ausschluss von Verbindungsverkehren
- Sicherung der Ver- und Entsorgung unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und zukünftigen Notwendigkeiten und Möglichkeiten

Die ökologische Ausrichtung soll sich in der Realisierung von Niedrigenergiehäusern, Sonnenenergienutzung und dem Einsatz von regenerativer Energie sowie der örtlichen Versickerung und Nutzung des Regenwassers widerspiegeln.

Beruhigt gestaltete Verkehrsflächen sollen die nichtmotorisierte Fortbewegung nicht unterordnen. Befahrbare Flächen sollen nur die für Wohngrundstücksbedarfe und Sonderfahrzeuge notwendige Funktionalität und Mindestgeometrie aufweisen.

Die Neuversiegelung der Verkehrsflächen soll minimal bleiben. Deren Bodeneingriffe sollen nur im unvermeidbar notwendigen Umfang zugelassen werden.

Die Festsetzungen sollen ein harmonisch gemischtes Angebot an Bebauungsmöglichkeiten bieten. Der angestrebte städtebauliche Charakter wird in Ströbitzer Wohnlagen des frühen 20. Jahrhunderts (20er Jahre) und deren Weiterentwicklung nach 1990 (Geschwister- Scholl- Straße) bereits wertgeschätzt.

Es werden folgende Haustypologien durch den Bebauungsplan zugelassen:

- Landhäuser auf größeren Parzellen
- Ein- und Zweifamilienhäuser einzelstehend oder gereiht in Hausgruppen
- Einzelhäuser mit bis zu 5 Familien
- Gereichte 3- bis 5 Familienhäuser mit Etagenwohnungen

Das Planverfahren soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB schaffen.

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

### 1.4. Ausgangssituation

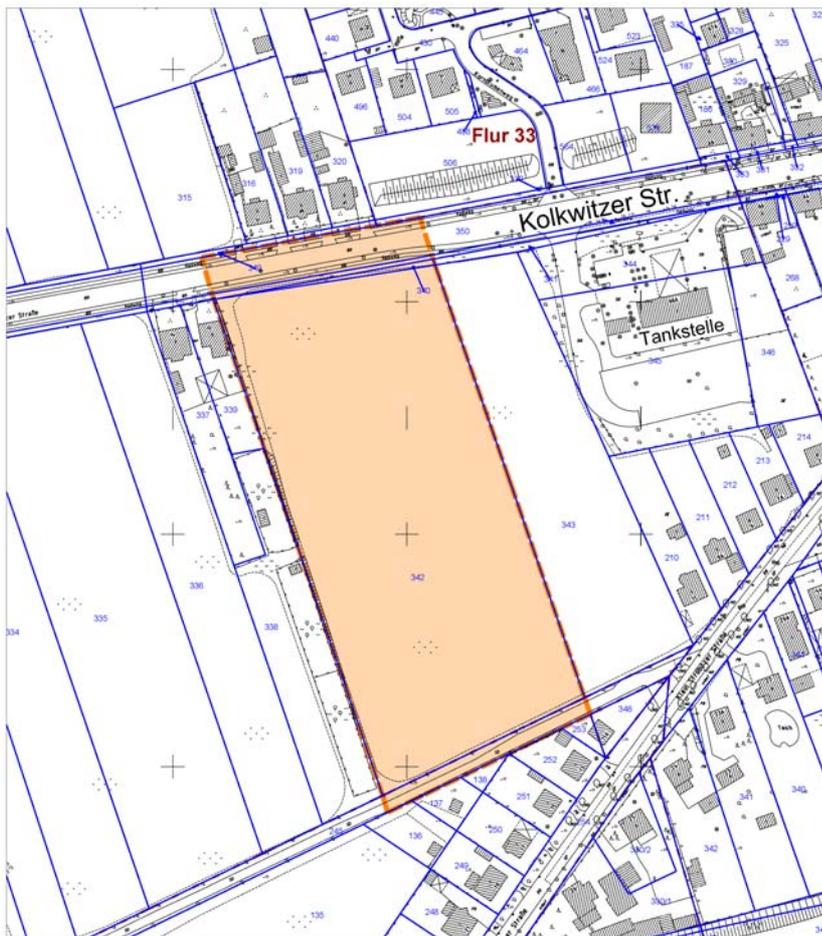
#### 1.4.1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Teile bestehender Verkehrsflächen und ackerbaulich genutzte Flurstücksflächen zwischen Kolkwitzer Straße und Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg)

Gemarkung	Ströbitz		
<b>Flur</b>	<b>31</b>		
Flurstück		Größe	Eigentum
245	Teilfläche	720 m <sup>2</sup>	Stadt Cottbus
<b>Flur</b>	<b>32</b>		
Flurstück		Größe	Eigentum
340		127 m <sup>2</sup>	privat
342		20.015 m <sup>2</sup>	privat
350	Teilfläche	1.577 m <sup>2</sup>	Stadt Cottbus
351	Teilfläche	205 m <sup>2</sup>	Stadt Cottbus

Es ergibt sich eine Plangebietsgröße von 22.644 m<sup>2</sup>.

Übersicht (Geobasisdaten Geobasis – DE/LGB 2021)



Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Innenstadt von Cottbus im Stadtteil Ströbitz und südlich der Kolkwitzer Straße unmittelbar nach dem Ortseingang aus Richtung Kolkwitz. Bis zum bestehenden Tankstellengebäude sind es von der östlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 100 m.

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

Bis zur Innenstadt (Altmarkt) sind es ca. 2,7 km Luftlinie.

Das Plangebiet streckt sich von der Nordseite Kolkwitzer Straße mit einer anschließenden Wohnbebauung bis zum Friedhofsweg im Süden. Südlich des Friedhofsweges befinden sich zum Wohnen genutzte Einzelhäuser der Klein Ströbitzer Straße sowie zwei Gartenparzellen.

Das Plangebiet hat die Breite des Ackerflurstücks 342 (ca. 95 m).

Unmittelbar westlich (stadtauswärts) grenzen zwei Wohngrundstücke (337 und 339) sowie im südlichen Teil ein Gartengrundstück (338) an.

Östlich grenzt das Ackerflurstück 343 an.

Die benachbarten Bauungen haben in der Regel zwei Vollgeschosse. Die Einzelhausbebauung an der Kolkwitzer Straße hat zusätzlich ausgebauten Dachgeschosse.

Das Plangebiet liegt an der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten ehemaligen Bundesstraße, der L49.

### 1.4.2. Flächennutzung (2021)

Die Plangebietsfläche ist gegenwärtig auf 20.013 m<sup>2</sup> ackerbaulich genutzt.

Die Verkehrsfläche Kolkwitzer Straße wird als Hauptverkehrsstraße genutzt, besitzt beidseitig Rad- und Gehwege sowie Verkehrsbegleitgrün. Der Flächenbestand ist ausreichend zukunftsfähig und nimmt vom Geltungsbereich eine Fläche von 1.929 m<sup>2</sup> ein.

Die Verkehrsfläche Friedhofsweg ist ein für den Kfz- Verkehr gesperrter Weg. Er nimmt im Geltungsbereich eine Fläche von 720 m<sup>2</sup> ein.

Die angrenzenden Bereiche stellen sich in den Flächennutzungen als gemischt dar (u.a. Schule, Tankstelle, Friedhof). Die Wohnnutzung ist aber prägend.

Von der Prägnanz der Nachbarschaft gehen keine baukulturellen Einfügungsanforderungen aus (Harmonieerfordernisse). Nach dem Maß derzeitiger Überbauung ist die Nachbarschaft allgemein als gering bis durchschnittlich (vorstadtypisch) überbaut anzusehen.

### 1.4.3. Erschließung

Die Plangebietsfläche ist nicht erschlossen. Die Lage an der Kolkwitzer Straße lässt die Sicherung der äußeren Erschließung des Gebietes von Norden zu.

### 1.4.4. Gebäudebestand

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gebäude.

### 1.4.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gebäude oder Anlagen unter Denkmalschutz. Es ist nicht bekannt, ob sich Bodendenkmale im Geltungsbereich befinden.

### 1.4.6. Situation Flora und Fauna

Der Umweltzustand wird in einem Umweltbericht (Teil der Begründung des Bebauungsplans) erfasst und beschrieben. Zur Zeit erfolgt die Erfassung und Bewertung von Flora und Fauna sowie die Bewertung der mit der Planung zu erwartenden Eingriffe. In der Anlage 1 ist die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes/ Schutzgüter Stand 15.03.2022 erfolgt.

Der Umweltbericht bezieht die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter in die Bestandsaufnahme und Bewertung ein.

Prognostisch wichtigstes Schutzgut im Gebiet ist der Mensch. Für die Bewertung sind im Weiteren der Begründung Aspekte des Gesundheitsschutzes (Lärm) und der Wohn- und Erholungsqualität betrachtet.

Das Plangebiet liegt nicht in Schutzgebieten nach dem BNatSchG.

#### 1.4.7. Lärm

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der Landesstraße L49 (August 2020 ca. 12.700 KFZ/DTV mit 3% Schwerlastverkehrsanteil) erheblich durch Straßenverkehrslärm vorbelastet.

Im Vorfeld der Entwurfsplanung wird ein Fachgutachten zum Schallschutz durch die GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik erstellt. Die Untersuchungen betrachten den Straßenverkehrs- und den Bahnverkehrslärm.

Im Ergebnis der prognostizierten Randbedingungen des Straßen- und Schienenverkehrs werden nach erfolgter Vorbewertung Überschreitungen von Immissionsrichtwerten festgestellt. Die Orientierungswerte für Wohngebiete WA/ WR, wie sie in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bestimmt sind (55/50 dB(A) tags, 50/45 dB(A) nachts) werden deutlich überschritten.

Es hat sich gezeigt,:

- dass eine von der L49 und den Bahnstrecken ausgehende Verkehrslärmimmission am Tag für Allgemeine Wohngebiete im südlichen Plangebiet nicht und für Reine Wohngebiete um bis zu 5 dB überschreitet. An den nördlichen Baufeldgrenzen werden die Schutzziele für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 10 dB am Tag überschritten.
- dass die Verkehrslärmimmission von der L49 und den Bahnstrecken im gesamten Plangebiet sowohl für Allgemeine Wohngebiete wie auch Reine Wohngebiete überschreitet. Dabei handelt es sich um Überschreitungen um bis zu 20 dB (nördliche Baufeldgrenze).
- dass der Straßenverkehrslärmanteil die Gesamtimmission im nördlichen Plangebiet bestimmt.
- dass die Lärmimmission im südlichen Planbereich durch beide Verkehrsarten beeinflusst wird.
- dass die Einordnung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend ist. Die hohe Überschreitung des Orientierungswertes nachts kann nicht mit einer Schallschutzwand an der nördlichen und / oder südlichen Plangrenze begegnet werden. Deren Aufwand und Effekt steht eher in einem Unverhältnis zum Schutzziel.
- dass aus der beschriebenen Verkehrslärmsituation abzuleiten ist, dass der Wohnbaustandort bezüglich einer Verkehrslärmimmission nicht konfliktfrei zu bewerten ist. Die Lösung der Konfliktsituationen kann sich durch abschirmende Lage der Bebauung, Grundrissfestsetzungen oder baulichen Schallschutzmaßnahmen im Fassadenbereich der Gebäude ergeben.

Es handelt sich um Ergebnisse einer Schallberechnung, die anhand der vorgefundenen Baubestandssituation und einem bekannten Verkehrsaufkommen die zu erwartende Schallausbreitung wiedergibt. Im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite ist der Gutachter davon ausgegangen, dass der Verkehr keinen weiteren Beschränkungen unterliegt und die Bahnstrecken mit dem gegenwärtigen Ausbau prognoserelevant sind.

Gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude lassen sich nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle herstellen. Ein wirksamer Schutz der Außenräume ist nicht möglich.

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

Falls in Zukunft die Bahnausbaumaßnahmen erfolgen sollen, wird der Baulastträger gezwungen sein, aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wodurch sich die Schallbelastung von Seiten des Schienenverkehrs entspannen wird. Gegenwärtig ist ein zweigleisiger Ausbau der Strecke Cottbus – Lübbenau im Gespräch. Lärmemissionen durch angrenzende Nutzungen sind unbeachtlich.

Mit der beabsichtigten Wohnnutzung ist die Einhaltung geltender Richtwerte des Schutzes vor Lärm von Verkehrsanlagen zu prüfen.

Erste Ergebnisse der Schallimmissionsprognose (Verkehrslärm) zeigen die Belastung auf der unbebauten Fläche. Ein abschirmender Einfluss von Baukörpern der Neubebauung ist dabei noch nicht einberechnet.

Abb. 1

Schallimmissionsraster Beurteilungspegel  
– Verkehrslärm gesamt – Tag  
Nachweisort + 5,80 m ü. Gelände /  
Schallausbreitung hindernisfrei/ unbaut



Abb. 2

Schallimmissionsraster Beurteilungspegel  
– Verkehrslärm gesamt – Nacht  
Nachweisort + 5,80 m ü. Gelände /  
Schallausbreitung hindernisfrei/ unbaut



Gebäude in Straßenrandlage Kolkwitzer Straße und am Friedhofsweg müssen mit den höchsten Anforderungen an den passiven Schallschutz (Grundrissgestaltung, Mindestaußenwandschalldämmmaß, Einschränkung der Fensternutzung zu Lüftungszwecken u.ä.) rechnen.

Im Ergebnis abschließender Bewertung sind Textfestsetzungen im Entwurf vorzusehen.

Sowohl eine weitgehend geschlossene Bebauung an der Kolkwitzer Straße als auch Gebäude größerer Breite am Friedhofsweg würden eine nachweislich geringere Pegelhöhe an Fassaden in hinterliegenden Grundstücken bewirken. Davon kann aber nur ausgegangen werden, wenn eine solche Bebauung zum Zeitpunkt der Gebäudeplanung/ des Baus auf den inneren Wohnbauflächen schallabschirmend wirksam ist.

Abb. 3

Schallimmissionsraster Beurteilungspegel –  
Straßenverkehrslärm – Tag  
Nachweisort + 5,80 m ü. Gelände / Schallausbreitung  
hindernisfrei/ unbgebaut



Abb. 4

Schallimmissionsraster Beurteilungspegel –  
Schienenverkehrslärm – Nacht  
Nachweisort + 5,80 m ü. Gelände /  
Schallausbreitung hindernisfrei/ unbgebaut



#### 1.4.8. Boden und Geologie

Das Geländere relief ist weitgehend eben. Die Höhenunterschiede liegen in einem leichten, nach Norden gerichtetem Gefälle zwischen 73,4 m ü.NHN und 74,9 m ü.NHN.

Das Plangebiet besitzt nach Ermittlung im Rahmen der Umweltprüfung gegenwärtig nur auf den öffentlichen Verkehrsgrundstücken einen Anteil vollversiegelter Bodenfläche.

Das Ingenieurbüro Bauer GmbH hat vorbereitend einen geotechnischen Bericht zum Baugrund erstellt (24.02.2022).

Der Baugrund ist für die geplante Nutzung grundsätzlich geeignet.

Es sind bei kellerlosen Gebäuden Mehraufwendungen für die Gebäudegründung (Bodenaustausch) zu erwarten.

Gründungstechnische Empfehlungen und bautechnische Hinweise für die Anlage von Versickerungsanlagen gibt der vom Planträger beauftragte geotechnische Bericht (Baugrundgutachten).

Es können besondere Maßnahmen zur Gebäudekellerabdichtung gegen Schichtenwasser und zur örtlichen Niederschlagswasserversickerung (Bodenaustausch/ Rigolenbau) erforderlich werden.

Aus der Erkundung lassen sich folgende geotechnische Wertungen zusammenfassen:

1. Im Baufeld stehen bis zu 40 cm Oberboden an.
2. Der gewachsene Boden setzt sich aus grobkörnigen Sanden, schwach gemischtkörnigen Sanden, stark gemischtkörnigen Sanden und bindigen Böden zusammen.
3. Grundwasser wurde erstmals in einer Tiefe bei 2,90 m angetroffen. Mit der Ausbildung von Schichtenwasser ist zu rechnen. Mit jahreszeitlichen Schwankungen von +/- 1,0 m muss gerechnet werden.
4. Bis 2,0 m unter OK- Gelände treten lockere Lagerungen auf.
5. Die anstehenden Böden sind überwiegend nicht versickerungsfähig.  
( $k_f$  von  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s)

#### 1.4.9. Altlasten

Im Planungsgebiet gibt es keine Altlasten und keinen Altlastenverdacht.

## 1.5. Öffentliche Belange

### 1.5.1. Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Stadt.

Die im westlichen Teil der Stadt vorhandenen Einkaufs- und Dienstleistungsstätten befinden sich in einer geringen Entfernung und sind über das vorhandene Straßennetz unmittelbar und sehr gut erreichbar. Die im Stadtteil Ströbitz vorhandenen Einrichtungen decken den Tages-, den Wochen- und in einzelnen Sortimenten auch den aperiodischen Bedarf grundlegend ab.

Die vorhandenen Angebote an Kindertagesstätten, Schulen, medizinischen Einrichtungen und Einrichtungen der Jugend- und Altenfürsorge in den Einrichtungen der Stadtteile Ströbitz und Brunschwig und im Bereich der Universität bieten Kapazitäten, um die durch den Zuwachs von bis zu 50 Wohnungen mit insgesamt bis zu 150 Einwohnern entstehenden Bedarfszunahmen abzudecken. Bedarfszunahmen aus Neubauten in weiteren Plangebiet und Lückenschließungen sowie aus demografischen Entwicklungen sowie Wanderungsbewegungen sind zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung nicht bekannt.

Die äußeren Erschließungsstraßen Kolkwitzer Straße und Friedhofsweg sind zweckentsprechend geometrisch ausreichend ausgebaut.

Durch den Bebauungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Wohn- und Arbeitsverhältnisse benachbarter Wohngrundstücke und die Arbeitsstätten Gärtnerei und Tankstelle erwartet.

### 1.5.2. Wohnbedürfnisse, Bewohnerstrukturen und Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Wohnens, der Sozialstruktur und der Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

#### **1.5.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Belange von Bildung, Sport, Erholung und Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Durch den Bebauungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Kultur, des Sportes, der Erholung und der Freizeit erwartet.

#### **1.5.4. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB)**

Durch den Bebauungsplan werden keine Auswirkungen auf die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes erwartet. Das Landschafts- und Stadtbild wird verändert. In einem Gestaltungskonzept und in bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen sind Rahmenbedingungen für eine Mindestqualität vorgegeben.

Das grundlegende städtebauliche Konzept wird im Abschnitt 1.7 beschrieben. Es soll den heterogenen Stadteingang von Westen durch eine großzügigere und im Zusammenhang entstehende Architektur aufwerten und damit das Stadteingangsbild etwas harmonisieren. Dazu alternativ würde die Beibehaltung des gegenwärtigen, heterogen und lückenhaft bebauten Stadtrandes keine gleichwertige kulturelle Identität stiften.

Eine Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Unterlassen einer Neubebauung angrenzend zu bebauten Stadtflächen würde die bestehende Nachfrage auch höherwertiger Wohnbaumöglichkeiten am Stadtrand auf andere unverbaute Außenräume lenken.

#### **1.5.5. Kirchliche und religiöse Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)**

Durch den Bebauungsplan werden keine kirchlichen und religiösen Belange berührt.

#### **1.5.6. Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Im Rahmen der Vorprüfung der umweltrelevanten Sachverhalte sind keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung zu erwarten.

Ziele und Schutzzwecke von Schutzgebieten (FFH, NSG und LSG) werden mit dem Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Parallel zur Bebauungsplanung erfolgt die Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Die Wirkungen der Bebauungsplanung auf folgende Schutzgüter sind zu prüfen:

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaftsbild
- Kultur und Sachgüter

Die nachteiligen und unvermeidlichen Wirkungen auf die Schutzgüter können innergebietlich oder auf externen Ersatzflächen ausgeglichen werden.

#### **1.5.7. Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Die Aufstellung des Bebauungsplans berührt keine Belange der gewerblichen Wirtschaft. Durch die Planung werden keine bergbaulichen Belange berührt.

#### **1.5.8. Belange des Personen- und Güterverkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden direkt keine Belange des Personen- und Güterverkehrs berührt. Auf die Linienführung wirkt sich die Bebauungsplanung und die damit vorbereitete Ansiedlung von potenziellen Kunden des Öffentlichen Personennahverkehrs nicht aus.

Die auf Grund des Straßen- und Schienenverkehrs festgestellten hohen Schallemissionen naher Anlagen erfordern das Einstellen des Belangs in die Abwägung zur Sicherung der Interessen der Emittenten und der das Baurecht ausnutzenden späteren Gebäude- und Anlagennutzer.

#### **1.5.9. Übergeordnete planerische Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 und 11 BauGB)**

Durch den Bebauungsplan werden keine planerischen Belange des Bundes, des Landes oder der Planungsregion Lausitz- Spreewald berührt.

#### **1.5.10. Belange von Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Durch den Bebauungsplan werden keine raumordnerisch und landesplanerisch den angrenzenden Gemeinden zugewiesene Funktionen nachteilig berührt. Die ortsrandabrundende Flächenausweisung im Rahmen der dem Oberzentrum Cottbus im Landesentwicklungsplan zugebilligten Funktion beeinflussen die Belange der Großgemeinde Kolkwitz nicht.

### **1.6. Übergeordnete und kommunale Planungen**

#### **1.6.1. Landesplanung und Raumordnung**

Die Stadt Cottbus ist als Regionales Entwicklungszentrum des Städtekranses eingestuft und das Oberzentrum in der Region Lausitz-Spreewald. Davon abgeleitet, hat die Stadt ein bedarfsentsprechendes Angebot an Siedlungsflächen bereitzustellen.

Das Plangebiet trägt dazu bei, Angebote zu schaffen, die der weiteren Abwanderung von Einwohnern ins Umland des Oberzentrums entgegenwirken.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung des Landes Brandenburg. Die Anfrage erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

#### **1.6.2. Regionalplan**

Die für die Regionalplanung Region „Lausitz-Spreewald“ zuständige Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wird an der Planung beteiligt.

#### **1.6.3. Flächennutzungsplan (FNP)**

Die Stadt Cottbus hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der FNP stellt für den Bereich Gemischte Bauflächen dar.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit den Zielen der Bebauungsplanung nicht entsprochen.

Der Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich im parallelen Änderungsverfahren an die Ziele der Bebauungsplanung angepasst.

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

### 1.6.4. Wohnungsversorgungskonzept

Die beabsichtigte Entwicklung steht in Übereinstimmung mit dem Wohnungsversorgungskonzept.

### 1.6.5. Sonstige Planungen und Satzungen

Relevante kommunale Planungen und Satzungen mit Auswirkungen auf die Inhalte der Bebauungsplanung sind nicht bekannt.

Für die weiteren Planungen sind die Bestimmungen der kommunalen Satzungen:

- Stellplatzsatzung
- Kinderspielplatzsatzung

zu beachten.

Im Rahmen der Mitteilungspflicht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 und 4 BauGB wird von den Trägern öffentlicher Belange, Behörden oder Stellen der Hinweis auf die mit bestehenden Bundes- oder Landesplanungen erwarteten Planauswirkungen in der Frühzeitigen Behördenbeteiligung erwartet.

## 1.7. Städtebauliches Konzept

### 1.7.1. Nutzung

Die Bebauungsplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohnhäusern, freistehend bzw. gereiht, eröffnen. Angestrebt wird selbstgenutztes Wohneigentum auf realer Parzelle oder als Sondereigentum im Rahmen einer Wohneigentümergeinschaft (WEG).

Als Gesamtzahl von Wohnungen pro Baugrundstück können bei Realeigentum maximal 2 Wohnungen je Parzelle (Selbstnutzer) und bei Sondereigentum bis zu 6 Wohnungen pro Gebäudeaufgang (Selbstnutzer/Mieter) möglich sein.

Der städtebauliche Entwurf strebt eine überwiegende Wohnnutzung an.

Nichtwohnnutzungen und nicht störende, gewerbliche Einrichtungen sollen als Beimischung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sein. Besonders für die verlärmte Situation an der Kolkwitzer Straße (Erdgeschoss) sind weniger schutzbedürftige Nutzungen denkbar.

Unangemessene Chancen für konfliktträchtige Nutzungen und Nebenanlagen sollen durch Textfestsetzung planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

### 1.7.2. Gestaltung

Das Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist ein geordneter, durch Fluchtung und Gebäudehöhe wesentlich harmonisierter neuer Stadtraum, besonders als Stadteingang von Westen. Die offene Bauweise ermöglicht Einzelhäuser vorstadttypischer Gebäudebreiten und offene Grundstücksbereiche zwischen den Bebauungen. Das Gebiet soll einen eigenständigen, homogenen Charakter erhalten. Die Intensionen der städtebaulichen Gestaltung orientieren sich an der zwei- bis dreigeschossig bebauten Wohnanlage Geschwister- Scholl- Straße und der in vergleichbarer, verlärmter Lage von der eG Wohnen errichteten Wohnanlage an der Sielower Straße.

Im Einzelnen können das folgende Haustypologien sein:

#### Einzelhaus

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

### BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

Das Einzelhaus ist ein in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtetes Wohngebäude. Es kann sich um ein Gebäude handeln, das ein Eigentümer bewohnt (Einfamilienhaus), das mehrere Eigentümer (WEG) bewohnen oder das ein „Anlagehaus“ ist, in dem Eigentümer und Mieterhaushalte wohnen.

Städtebauliches Merkmal ist der Tatbestand, dass das Einzelhaus als Solitärbau allseitig freistehend ist.

#### Doppelhaus

Beim Doppelhaus besitzen zwei Eigentümer je einen Teil des Gesamthauses und haben an einer Seite ihres Grundstücks eine gemeinsame Grenzbebauung. Das Doppelhaus ist eine Form des effektiveren Wohnbaus. Bei dieser werden zwei, nur dreiseitig freie Einzelhäuser aneinandergelagert. Es werden damit flächen- und kostensparende Wirkungen erzielt.

Die notwendige Abstimmung bei Bau und Unterhaltung der beiden Eigentümer hinsichtlich Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung stellt sich als zwingend dar, damit vom Bauwerk als Ganzes ein wohltuendes Gleichgewicht ausgeht.

Die Möglichkeiten architektonischer Gestaltung (Höhen, Dachform, Gliederung u.a.) sind für den Einzelnen daher nicht frei von der Notwendigkeit der nachbarlichen Abstimmung.

Zwingend für die städtebauliche Wirkung ist die straßenseitige Fluchtung (Geschlossenheit des Straßenraumes) und wegen der unmittelbaren Harmonie mit dem angebauten Nachbarhaus in der Regel geringfügigere Differenzierung in der Dach- und Fassadengestaltung als in der Folge von Einzelhäusern.

#### Freistehendes oder angebautes Stadthaus

Eine hochanspruchsvolle Form des Einzelhauses ist das freistehende Stadthaus. Als Villa wird das große, wenige, aber große Wohnungen oder mehrere, angemessen große Eigentumswohnungen bietende Haus eines Einzelbesitzers oder einer Besitzergemeinschaft (Wohnungseigentümergeinschaft) verstanden. Die Gestalt des Gebäudes als freistehendes, in Breite und Tiefe ausgewogenes Einzelhaus steht in Analogie zu den bestehenden vorstädtischen Zwei- bis Dreifamilienhäusern im Zuge der Kolkwitzer und Karl- Liebknecht- Straße.

#### Straßenraum

Die Anliegerstraße wird verkehrsberuhigt und mit möglichst geringer Straßenartigkeit (Tiefbordgestaltung) gestaltet. Sie dient der Erreichbarkeit der Grundstücke und ist in gleicher Bedeutung Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsort für Anwohner.

Ein Befahren ist selten. Es wird empfohlen, die Beschilderung auf eine sehr geringe Nutzungsgeschwindigkeit (Verkehrsberuhigter Bereich) auszurichten.

Die gestalterischen Anforderungen an den Verkehrsraum sind im Abschnitt 1.7.3. weitergehend aufgeführt.

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

### 1.7.3. Verkehrserschließung

Der Planung ist zugrundegelegt, dass die innergebietlichen Verkehrsanlagen für den allgemeinen, regelmäßigen Verkehr und den unbestimmten Gemeingebrauch zur Verfügung gestellt werden sollen.

#### Anliegerstraße A

---

Straßenkategorie	Anliegerstraße - Mischverkehr
Gestaltungsziel	keine (getrennten) Gehwege
Möglicher Begegnungsfall	Lkw / Pkw / Fußgänger
Breite Verkehrsraum	8,50 m
Fahr-/ Gehstreifenbreite gesamt	5,50 m/ 4,25 m
Befahrbare Ergänzungsbereiche	keine
Parkmöglichkeiten	zusätzliche Buchten
Haltemöglichkeiten	Fahrstreifen
Verkehrliche Regelung	Verkehrsberuhigter Bereich (VZ-Nr. 325.1)

Maße und Gliederung orientieren sich am typischen Erscheinungsbild einer sehr verkehrsarmen Siedlungsstraße ohne Durchfahrverkehre mit bis 3- geschossiger, zurückgesetzter Bebauung. Zum öffentlichen Raum entstehen beidseitig 5 m breite, durch Baugrenze/ -linie bebauungsfreie, hausvorgelegerte Grundstücksstreifen.

Somit ergibt sich eine wahrnehmbare Raumbreite von 18,5 m zwischen den Gebäuden und eine städtische Raumproportion von etwa 1 (Bebauungshöhe) zu 2 (Bebauungsabstand). Innerhalb des Verkehrsraumes können quergerichteten Strukturen die „beschleunigende“ Wirkung durchlaufende Längslinien, wie der von Bordführungen, mindern.

Der Raum ist mit Regensammel- und Versickeranlagen, mit Einzelbäumen und Beleuchtung auszustatten.

#### Stichstraße B

---

Straßenkategorie	Anliegerweg - Mischverkehr
Gestaltungsziel	keine (getrennten) Gehwege
Möglicher Begegnungsfall	Lkw / Fußgänger
Ausweichstellen	keine
Breite Verkehrsraum	6,00 m
Freier Fahrstreifen	4,00 m
Parkmöglichkeiten	keine
Haltemöglichkeiten	keine
Verkehrliche Regelung	Verkehrsberuhigter Bereich (VZ-Nr. 325.1)

#### Sonderfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsdienste

Für Sonderfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsdienste ist die Befahrbarkeit auf den Anliegerstraßen geometrisch in der Erschließungsplanung nachzuweisen.

### 1.7.4. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet bestehen Möglichkeiten für die Errichtung von bis zu 50 Wohneinheiten mit bis zu 150 Einwohnern.

Für die Ver- und Entsorgung sind insgesamt bis zu 20 Grundstücksanschlüsse (Bauparzellen) einzurichten.

Die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsraumbreiten sichern die Mindestbreiten für die Träger der Daseinsvorsorge.

Die Gewährleistung der Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser) ist auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans und der daraus abgeleiteten Fachplanungen technisch und rechtlich möglich.

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

### Wasser

Das Gebiet kann durch Anbindung an die vorhandenen TW- Leitung DN 200 in der Kolkwitzer Straße und DN 300 in der Klein Ströbitzer Straße druck- und mengengerecht mit Trinkwasser versorgt werden. Empfohlen wird eine ringschließende, ca. 500 m lange Verbindung und versorgungssichernde, zweiseitige Einspeisung.

### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann erfolgen:

- nach Süden zum SW- Kanal 200 in der Klein Ströbitzer Straße (Tiefe 2,87m)
- nach Norden zum SW- Kanal 200 in der Kolkwitzer Straße (Tiefe 1,82 m)

### Regenwasser

Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG soll das Niederschlagswasser versickert werden.

Mit dem Baugrundgutachten sind die Bedingungen und Anforderungen für die vollständige örtliche Versickerung für das zukünftig auf maximal 7.336 m<sup>2</sup> Dach- und Stellplatz-/ Zufahrtsflächen sowie auf den innergebietlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser möglich.

### Löschwasser

Der erforderliche Löschwasservolumenstrom von 96 m<sup>3</sup>/h nach DVGW W 405 ist gemäß Stellungnahme der LWG vom 29.07.2021 aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG verfügbar.

### Fernwärme

Eine Aussage zur Fernwärme- Versorgbarkeit wird im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erwartet.

### Elektroenergie

Für die innergebietliche Versorgung stehen Anschlussmöglichkeiten an nahegelegene Versorgungsleitungen zur Verfügung. Vorsorglich ist ein ca. 17 m<sup>2</sup> großes Versorgungsgrundstück an der Kolkwitzer Straße ausgewiesen.

### Abfallentsorgung

Die Sammlung von Wertstoffen erfolgt verbrauchernah auf den Grundstücken. Der Schwellwert zur Flächenausweisung eines Standplatzes für Altglasbehälter wird nicht erreicht.

Ein zentraler Sammelplatz wird nicht erforderlich.

Ein Flächenvorschlag für die Behälterbereitstellung am Abholtag befindet sich innerhalb der öffentlichen Wendeanlage. Gemäß § 23 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Cottbus müssen Transportwege und Behälterstandplätze bei Dunkelheit beleuchtet sein.

#### 1.7.5. Natur und Freiraum

##### Allgemein

Nachfolgend werden Grundgedanken zum Freiraum formuliert.

##### Grünflächen und Spielanlagen

Die Bebauungsplanung geht davon aus, dass dem Belang Lebensverhältnisse mit den natürlichen Grün- und Spielangeboten auf den Grundstücken ausreichend entsprochen wird und daher öffentliche Bodenflächen für die Nutzung als Kinderspielplatz planungsrechtlich nicht auszuweisen sind.

Unberührt davon bleibt die bauordnungsrechtliche Pflicht nach § 8 Abs. 2 BbgBO.

##### Grundstücksfreiflächen

Durch die planungsrechtliche Festsetzung der Überbauung (Grundflächenzahl) bleiben in Summe mindestens 50 % der Nettobaulandfläche unbebaut und von Zufahrten, Garagen und Stellplätzen frei.

Diese Flächen sind als Freiflächen der Wohngrundstücke eine erhebliche Grünaufwertung und in der gegenwärtigen Qualität Intensivacker nicht vorhanden. Die Bebauungsplanung zielt auf eine weitgehend ökologische und umweltbewusste, naturnahe Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1. Art der baulichen Nutzung und Flächen für Nebenanlagen

#### 2.1.1. Reines Wohngebiet

Die Bauflächenausweisung sieht im südlichen, weiter von der Kolkwitzer Straße entfernten Teil die Bauflächennutzung **Reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO vor.

Die Flächen des Reinen Wohngebietes dienen zukünftig dem Wohnen.

Zur Sicherung dieser Nutzungsart werden die für eine Bebauung ausgewiesenen Bereiche durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch begrenzt und als WR festgesetzt. In § 3 Abs. 2 BauNVO sind alle auf dieser Fläche allgemein zulässigen Bebauungsnutzungen aufgeführt.

Mögliche Ausschlüsse der nach § 3 Abs. 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nichtwohnnutzungen erfolgen nicht.

#### 2.1.2. Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächenausweisung sieht im nördlichen, unmittelbar an die Verkehrsfläche Kolkwitzer Straße angrenzenden Teil eine Bauflächennutzung als **Allgemeines Wohngebiet** vor. Auch das östlich der Anliegerstraße gelegene Nettobauland wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen soll zukünftig das Wohnen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend sein.

Die für eine Bebauung ausgewiesenen Bereiche werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch begrenzt und in der Art der baulichen Nutzung WA festgesetzt. In § 4 Abs. 2 BauNVO sind alle allgemein zulässigen Bebauungsnutzungen aufgeführt.

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

### BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

Zur vorsorglichen Vermeidung von Nutzungskonflikten erfolgen im Textteil 1.2 auf Grundlage der Ermächtigung in § 1 Abs. 5 BauNVO darüber hinaus Ausschlüsse der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nichtwohnnutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mit den ausgeschlossenen Nutzungen sind häufig Lärmbelästigungen verbunden, die durch den erzeugten Verkehr und die darin unmittelbaren Tätigkeiten die beabsichtigte Wohnlagequalität nachteilig beeinträchtigen könnten. Die Ausschlussfestsetzung soll Störungen, die mit dem Zu- und Abgangsverkehr entstehen würden, im Sinne vorbeugender Konfliktvermeidung ausschließen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe benötigen zudem zur Bewirtschaftung große, weniger dicht bebaute Flächen. Dies widerspricht der angestrebten Grundstücksstruktur.

#### 2.1.3. Zulässigkeit und Ausschluss von Nebenanlagen

Auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete, dem Nutzungszweck eines Reinen oder Allgemeinen Wohngebietes entsprechende Nebenanlagen, wie z.B. Schwimmbecken, Pergolen, Fahrradabstellanlagen, Terrassen o.ä. allgemein zulässig. Dazu gehören auch Anlagen der Kleintierhaltung. Von der Möglichkeit bestimmte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 auszuschließen, wird nicht Gebrauch gemacht.

Einschränkungen erfolgen im Maß der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtbaren Nebenanlagen (siehe Abschnitt 2.3).

#### 2.1.4. Nebenanlagen zur technischen Versorgung

Allgemein erfolgt die technische Versorgung des Gesamtgebietes außerhalb des Geltungsbereiches oder der als Bauflächen festgesetzten Bereiche. Der Raumbedarf der erschließenden Leitungs- oder Kanalanlagen ist im Querschnitt der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen einordenbar.

Für die Gebietsversorgung mit Elektrizität bedarf es einer Flächenvorsorge für ein Versorgungsgrundstück zur Errichtung/ Betreibung eines Trafos. Dafür wird an der Kolkwitzer Straße unmittelbar östlich von der einmündenden Verkehrsfläche (Anliegerstraße) eine Fläche von ca. 17 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete, wie Abwasserleitungen, Versorgungsleitungen, Trafostationen o.ä. auf der Grundlage von § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig und können i.V. mit Textteil 3.2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## 2.2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.2.1. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten durch Festsetzung von Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß bestimmt. In der Nutzungsschablone ist die für das jeweilige Baufenster zutreffende Mindest- bzw. Maximalzahl der Vollgeschosse angegeben.

Darüber hinaus ist zur Wahrung eines angemessen hohen, aber nicht wesentlich über den Höhen des Gebäudebestandes an der Kolkwitzer Straße liegenden Erscheinungsbildes auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante der Gebäude) festgesetzt.

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

Die Maximalhöhe der Gebäude (Höhe im Bezug zur Normalhöhe Null) ist als Firsthöhe von geneigten Dächern oder Oberkante (Attikahöhe) von Flachdächern zeichnerisch als OK in der Nutzungsschablone bestimmt.

Dabei wird in Textteil 2.3 auch zugelassen, dass die Höhenfestsetzung ausnahmsweise nicht für untergeordnete technische Anlagen als Auf- oder Anbauten gilt.

Die absolute Höhenbegrenzung der Gebäude ergibt ein höhenmäßig harmonisches Einfügen aller individuellen Bebauungen, garantiert und definiert maßvoll das städtebauliche Straßenraumerlebnis in vorstädtischen Proportionen.

Die Festsetzung gibt als absolute Höhen der Gebäude in m üNN an:

	<b>Gelände (NHN)</b> m üNNH	<b>Maximal</b> <b>OK/ TH</b> m üNNH	<b>maximale</b> <b>Gebäudehöhe</b> in m
WA 1	73,6 m	84 m	10,4
WA 2	73,6 m	84 m	10,4
WA 3	74,0 m	84 m	10,0
WA 4	73,9 m	84 m	10,1
WA 5	74,2 m	84 m	9,8
WR 6	74,3 m	84,5 m	10,2
WR 7	74,5 m	85 m	10,5
WR 8	74,8 m	85 m	10,2

### 2.2.2. Grundflächenzahl - GRZ -

Die Steuerung der Flächenüberbauung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des jeweiligen Baugrundstückes (§ 19 Abs. 3 BauNVO) nach erfolgter Bodenordnung (tatsächliche Parzellierung). Maßgebend ist dabei die Fläche des Baugrundstückes, die im Wohnbaugebiet und hinter der Straßenbegrenzungslinie zu den Verkehrsflächen liegt.

Die Grundflächenzahl für das jeweilige Baugebiet ist in der Nutzungsschablone eingetragen. Sie bestimmt das maximale Maß der Überbauung und ist eine Relativzahl zur Größe des Baugrundstückes.

Summiert ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine maximal (theoretisch) überbaubare Grundfläche von insgesamt 5.163 m<sup>2</sup> (28,9 % der Nettobaufläche).

Die Unterschiedlichkeit der festgesetzten GRZ begründet sich aus der jeweiligen Lage der Baugebiete und der im städtebaulichen Konzept (Beiplan) angestrebten Differenzierung und Ordnung der angestrebten Bautypologien und der Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke entsprechend der Parzellierung.

Die Errichtung von zulässigen Nebenanlagen nach §14 BauNVO hat keine wesentliche Auswirkung auf die natürliche Bodenfunktion.

### 2.2.3. Geschossflächenzahl - GFZ -

Die Geschossflächenzahl dient der Steuerung der Dichte der Bebauung (Flächendichte). Sie drückt auf der Grundlage von § 20 Abs. 2 BauNVO das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossfläche aller Vollgeschosse zur maßgebenden Grundstücksfläche (MGF) aus.

Die Geschossflächenzahl für das jeweilige Baugebiet ist in der Nutzungsschablone eingetragen. Sie bestimmt

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

### BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

die Summe der maximal zulässigen Geschossfläche auf dem Baugrundstück. Die GFZ ist eine Relativzahl zur Größe des Baugrundstückes.

Summiert ergibt sich eine maximal (bei 100%- Ausnutzung des Baurechts), nur theoretisch erreichbare Gesamtgeschossfläche (GF) von insgesamt 13.477 m<sup>2</sup>.

In der Planzeichnung ist unter Beachtung der durch Baulinien und Baugrenzen zeichnerisch begrenzten überbaubaren Grundflächen eine der Lage in der Stadt und der angestrebten minimal 2- und maximal 4-geschossigen Wohnbebauung eine mittlere Dichte zwischen 0,6 und 1,0 festgesetzt. Die GFZ liegt unterhalb der Obergrenze der BauNVO. Die Unterschreitung der möglichen Obergrenze der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO begründet sich aus den für eine wenig geschossige Bebauung ausreichenden und dem Standort angemessenen Flächenmenge.

Die Differenzierung der GFZ entspricht der im städtebaulichen Konzept (Abschnitt 1.7) angestrebten Strukturierung des Plangebietes in dichtere Bereiche zur Kolkwitzer Straße und zur potenziellen Baufläche neben der Tankstelle (Reihenhausbebauung, Bereiche mit Mehrfamilienhäusern) sowie den zum raumoffenen Außenbereich und zum Friedhofsweg liegenden, weniger dicht bebauten Bereichen (freistehende Einzelhäuser für wenige Familien).

### 2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise

Auf der Grundlage von § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO werden durch Festsetzung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) Flächen für eine Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen.

Als Einschränkung der offenen Bauweise ist in den Gebieten WR 6, WR 7 und WR 8 auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur eine dem Realisierungskonzept des Planträgers entsprechende Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

In den Gebieten WA 4 und WA 5 sind auf Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur eine dem Realisierungskonzept des Planträgers entsprechende Bebauung mit Reihenhäusern (HG ... Hausgruppen) zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Überwiegend ist die Fläche durch Baugrenzen umschlossen (Baufenster). Außerhalb der Baufenster sind allgemein Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, wenn sie nicht durch gesonderte Festsetzung ausgeschlossen sind.

In Textteil 3.2 wird bestimmt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (siehe 2.1.3) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise und bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Baulinien sind zeichnerisch festgesetzt, um im straßenseitigen Bereich aus der Sicht des öffentlichen Raumes eine städtebaulich wünschenswerte Grundordnung (Bauflucht in der Anliegerstraße) und eine Unterbrechung bzw. den Versatz der Bauflucht (Kolkwitzer Straße) sicherzustellen. Die Außenwand muss direkt auf der festgesetzten Baulinie vorgesehen werden.

Damit werden städtebauliche Homogenität und möglichst große, zusammenhängende rückwärtige Gartenbereiche gesichert.

In Textteil 3.3 werden Abweichungen zur zeichnerischen Festsetzung von Baulinien für untergeordnete Gebäudeteile oder zur architektonischen Markierung von Funktionen (Eingang, Garage etc.) auf 25 % der

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

Breite des Gebäudes eingeräumt. Bei einer Front von 12 m kann auf einer Frontbreite von 3 m in die Grundstückstiefe hinein (rückversetzte Bauflucht) abgewichen werden. Es ist festgesetzt, dass ein Rückversatz nur auf bis zu 3,0 m zulässig ist.

### 2.4. Stellplätze und Garagen

Das quantitative Erfordernis von notwendigen PKW-Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht (§ 49 BbgBO) und der auf Grundlage § 87 BbgBO erlassenen kommunalen Stellplatzsatzung.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Zu diesen zählen auch Car Ports.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist abhängig vom Umfang der konkreten Bebauung.  
Nach kommunaler Stellplatzsatzung sind je Wohnung

- für Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche nach DIN 277 1 PKW-Stellplatz bzw.
- für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche nach DIN 277 2 PKW-Stellplätze

rechtlich notwendig und dauerhaft auszuweisen.

Der Stellplatznachweis ist auch bei Errichtung von in der Anzahl ausreichenden (ggf. integrierten) Garagenstellplätzen oder Car Ports erbracht.

Durch Festsetzung Textteil 3.1 sind Stellplätze bzw. Garagen und Car Ports räumlich eingeschränkt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der umgrenzten Flächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig. Damit soll gesichert bleiben, dass die dem städtebaulichen Konzept entsprechenden freien Flächen zwischen den Baufenstern oder im straßenabgewandten Grundstücksteil unverbaut und nicht versiegelt bestehen bleiben.

Pkw-Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung von § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den Bedarf der zugelassenen Nutzung genehmigungsfähig (Ausschluss Garagen für grundstückfremde Bedarfsträger).

### 2.5. Festsetzungen zur Verkehrserschließung

#### 2.5.1. Öffentliche Verkehrsflächen

##### Kolkwitzer Straße

Der bestehende und in der Querschnittsbreite unverändert bleibende Flächenteil Kolkwitzer Straße ist Teil des Geltungsbereiches. Innerhalb des Querschnittes sind alle verkehrstechnischen und stadtechnischen Bedarfe erfüllbar.

An die Kolkwitzer Straße erfolgt, wie in der Planzeichnung geometrisch fixiert, der Verkehrsflächenanschluss zur innergebietlichen Erschließung. An weiteren Stellen ist der direkte Grundstücksanschluss durch Planzeichen 6.4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgeschlossen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).

##### Anliegererschließung

Die zeichnerisch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche dient nur der verkehrsberuhigten, innergebietlichen Fahrerschließung, der Grundstückserreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge, der stadtechnischen Ver- und Entsorgung. Die geplanten Breiten und die Gliederung des öffentlichen Raumes sind in den Querschnitten auf Beiplan (Städtebauliches Konzept) dargestellt.

Die Breite des Verkehrsraumes gewährleistet Fahr- und Bereitstellungsflächen vor den Grundstücken sowie Standflächen für Feuerwehrfahrzeuge beim Rettungseinsatz von der Straße aus und für die Abholung von Abfällen und Wertstoffen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m können Halteflächen eingeräumt werden. Das zeitweilige Abstellen von Pkw im Straßenraum ist kein Planungsziel.

Die allgemeine Begehbarkeit ist gewährleistet und soll gleichberechtigt möglich sein (Aufenthaltsfunktion).

Eine Festsetzung verkehrsorganisatorischer Belange ist außerhalb der Ermächtigungsgrundlage der Bauleitplanung und liegt in der Pflicht des Straßenbaulastträgers, der auch verkehrspolitisch ggf. der Aufenthaltsfunktion den Vorrang einräumen könnte. Es wird empfohlen, die Flächen in dafür geeigneter guter Qualität auszubauen und ansprechend mit Elementen der Straßenraumgestaltung auszustatten.

#### Gehweg

Die zeichnerisch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Gehweg festgesetzte Anschlussfläche zum Friedhofsweg dient nur der Benutzung als gemischter Gehweg für Fußgänger/ Radfahrer. Für den notwendigen, befestigten Ausbau (2,5 m) wird eine Grundstücksflächenbreite von 4,0 m vorgesehen, die auch der Verlegung von Leitungen und Kanälen dient.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine privaten Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

#### **2.5.2. Straßenbegrenzungslinien**

Die Straßenbegrenzungslinien markieren die Grenzen zwischen privaten Baugrundstücken (Nettobauland) und öffentlicher Verkehrsfläche. Ihre Festsetzung erfolgt zeichnerisch in der Planzeichnung. Sie grenzen den zukünftigen kommunalen Flächenanteil von den privaten Baugrundstücken ab.

#### **2.5.3. Vorsorge Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es sind keine Anforderungen weitergehender Geh- und Fahrbedarfe über Grundstücksflächen erhoben worden. Eine Flächenvorsorge für Versorger ist nicht erforderlich.

### **2.6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **2.6.1. Schallemissionen**

Gebäude in Straßenrandlage Kolkwitzer Straße und am Friedhofsweg müssen mit den höchsten Anforderungen an den passiven Schallschutz (Grundrissgestaltung, Mindestaußenwandschalldämmmaß, Einschränkung der Fensternutzung zu Lüftungszwecken u.ä.) rechnen.

Im Ergebnis weiterer gutachterlicher Bewertungen werden Empfehlungen und Anforderungen zu Textfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Entwurf führen.

#### **2.6.2. Gewerblicher Lärm**

Notwendigkeiten zu planungsrechtlicher Festsetzung bestehen nicht.

## 2.7. Flächenvorsorge für die Abfall- und Wertstofffassung

Ein Bedarf an planungsrechtlicher Festsetzung von öffentlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB besteht nicht. Der innergebietlichen Abfallentsorgung muss nicht auf einem extra rechtlich festgesetzten Versorgungsgrundstück entsprochen werden.

Für die Einordnung des Bedarfes genügen privatrechtliche Vereinbarungen. Diese müssen der örtlichen Satzung gerecht werden oder im Rahmen der Erschließungs- und Grundstücksplanung durch den Antragsteller mit dem Träger der Abfall- und Wertstoffentsorgung vereinbart werden.

Die neu entstehenden Grundstücke werden mit Behältern für die Hausmüll-, die Papier- und die Leichtverpackungssammlung im Holsystem ausgestattet. Die Verkehrsflächen sind im Ausbau geometrisch so bemessen, dass eine der kommunalen Abfallsatzung entsprechende Abholung erfolgen kann.

## 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)

Die Festsetzungen begründen sich mit dem in § 87 Abs. 1 BbgBO gegebenen Recht zum Erlass von örtlichen Gestaltungssatzungen. Die Festsetzungen erfolgen hier auf der Grundlage von § 81 Abs. 9 BbgBO innerhalb der Bebauungsplanung.

### 3.1. Gestaltung städtebaulicher Räume

#### 3.1.1 Dach

Zur Ausprägung einer charakteristischen und homogenen Bebauung werden für die Mehrfamilienhäuser in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 auf der Grundlage von § 87 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 9 und 10 BbgBO einschränkende Festsetzungen der zulässigen Dachgestaltung getroffen.

***In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Gebäude mit Dachneigungen über 10° Dachneigung nicht zulässig. Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (FD).***

***In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Gebäude mit 2 bis 4 Vollgeschossen zulässig. Das 3. und 4. Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss (SG) auszubilden. Es muss an 2 von 4 Gebäudeseiten mindestens 1,5 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.***

#### 3.1.2 Fassade

Auf der Grundlage von § 87 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 9 und 10 BbgBO erfolgen einschränkende Festsetzungen der zulässigen Fassadengestaltung für die Gebäude an der Kolkwitzer Straße.

***In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind die Gebäude so zu gliedern, dass die Außenwandfluchtung in der Längsstraßenwirkung unterbrochen ist. Rücksprünge oder Teilversatz sollen analog zur Gebäudebreite der benachbarten Einzelhausbebauung eine geschlossene Straßenraumwirkung mildern. Eine innenstadtypische, durchgängige Gebäudefluchtung gereihter Bebauung soll nicht entstehen.***

### 3.2. Einfriedungen der Baugrundstücke

(i.V. mit § 8 BbgBO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen greifen in die individuelle Gestaltungsfreiheit von Einfriedungsanlagen ein. Sofern eine Einfriedung von Grundstückseigentümern als erforderlich betrachtet wird, sind zur Sicherung harmonischer Raumwirkung, zur Vermeidung ungewollter optischer Raumeinengungen und

zur Begrenzung der meist überdetaillierten Erscheinungsbilder von Einfriedungen Anlagen nur eingeschränkt zulässig.

Dazu wird bestimmt:

- 3.1** *Allgemein sind Einfriedungen als Heckenpflanzung und als Maschendraht-, Stab- oder Drahtgitterzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf eine maximal Höhe von 1,80 m über Gelände haben.*
- 3.2** *Gabionenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.*
- 3.3** *Massive bauliche Einfriedungen aus künstlichen Bauprodukten, wie geschlossene Betonwände und Mauerwerkswände sind nur ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.*

Darüber hinaus ist zu empfehlen, dass beim Willen zur Einfriedung gegenüber öffentlich einsehbaren Flächen die Einfriedungsanlagen gestalterisch im gesamnachbarschaftlichen Zusammenhang abgestimmt errichtet werden.

Der Plangeber hat die Sicherheit und eine größtmögliche Homogenität der Einfriedungen in den Vordergrund der Festsetzungsabsicht gerückt.

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

### 4.1 Belange des Umweltschutzes

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der Landschaftspflege in Planung und Abwägung einzustellen und gebührend zu berücksichtigen. Die Übernahme von Festsetzungen aus diesen Belangen erfolgte auf der Grundlage des Ermächtigungsrahmens, den das Baugesetzbuch eröffnet, und wird bestimmt von den Kriterien Eindeutigkeit, Durchführbarkeit und Kontrollierbarkeit.

Die grünordnerischen Inhalte des Planteils (Baumbestandserhalt), die planungsrechtlichen Textfestsetzungen zur Überbauung und die grünordnerischen Textfestsetzungen resultieren aus den Empfehlungen des Umweltberichterstattung, die auf der Grundlage des § 2a BauGB im Ergebnis der Umweltprüfung der Belange des Umweltschutzes mit planungsrechtlicher Relevanz im Bebauungsplan- Entwurf abschließend formuliert und festgesetzt werden.

### 4.2. Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Pflanzungen und zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Vorentwurf zum Umweltbericht sind die bebauungsplanbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst und bewertet worden. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB werden neben den bodenrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weitere Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung (M) und zum Ausgleich (A) unvermeidbarer Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt getroffen.

Als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung sind dafür folgende Festsetzungen vorformuliert:

#### **M1** *Wegebefestigungen*

*In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ist allgemein eine Befestigung von Gehwegen und Pkw- Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

#### **M2 Zufahrtbefestigungen**

*In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Pkw- Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.*

*Folgende Beläge erfüllen die Anforderung: Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen, Rasengitterplatten (Fugenanteil >25%), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen, Pflasterbelag aus hufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag.*

#### **M3 Einfriedungen**

*In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen kleintierdurchlässig zu gestalten.*

#### **A1 Pflanzung Baumreihe**

*Parallel zur Straßenbegrenzungslinie sind mindestens 8 Laubbäume Hst. zu pflanzen.*

#### **A2 Pflanzung von Bäumen und Hecken**

*Im durch Planzeichen begrenzten Randstreifen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind mindestens 27 Laubbäume Hst. zu pflanzen und 727 m<sup>2</sup> Hecken anzulegen.*

#### **A3 Baumpflanzung Wendebereich**

*Im Bereich der Innenfläche der Umfahrt sind mindestens 3 Laubbäume Hst. zu pflanzen.*

#### **A4 Pflanzung auf Wohnbaugrundstücken**

*Auf jedem für eine Wohnbebauung zugelassenen Baugrundstück sind je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens eine Laubbaum, vorzugsweise Obstgehölze zu pflanzen.*

### **4.3. Grün- und Grundstücksfreianlagen**

Die Begrenzung der Grundstücksüberbaubarkeit durch die gebietsweise Festsetzung der GRZ beschränkt die Überbaubarkeit mit Gebäuden auf insgesamt maximal 5.163 m<sup>2</sup> und zusätzlich für Flächen der Zufahrt/ Zuwegung sowie Garagen/ Stellplätze auf maximal 2.173 m<sup>2</sup>.

Damit gewährleisten die zeichnerischen Festsetzungen des Planteils i.V. mit dem Textteil mindestens 10.535 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Damit werden im Ergebnis der vollständigen Umsetzung des Baurechts zukünftig mindestens 52,6 % der derzeitigen Ackerfläche (Flst. 342) unversiegelte Frei- und Gartenflächen sein.

## **5. Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.1. Belange der Bodendenkmalpflege**

Im Bereich des Plangebietes können bei Erdarbeiten Funde von archäologischer Bedeutung gemacht werden. Allgemein muss wie überall mit archäologischen Funden gerechnet werden. Konkrete Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

### **5.2. Belange der Kampfmittelbelastung**

Eine Belastung ist nicht bekannt.

## 6. Hinweise

### 6.1. Artenschutz

Erfassung und Berichterstattung sind in Erarbeitung und liegen spätestens als Grundlage für die Erstellung des Offenlageentwurfes vor.

### 6.2. Eingriffsausgleich

Ermittlung und Bilanzierung sind in Erarbeitung und liegen spätestens als Grundlage für die Erstellung des Offenlageentwurfes vor.

### 6.3. Externe Kompensation

Nicht innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichende Bodeneingriffe werden auf der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Ströbitz, Flur 37, Flurstück 277 extern ausgeglichen. Im Ergebnis laufender Abstimmung zur Bemessung der notwendigen Flächen und Maßnahmen wird die Verwirklichung der Kompensation in einem Vertrag nach § 11 Abs. 2 BauGB gesichert.

## 7. Auswirkungen der Bebauungsplanung

### 7.1. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der städtebaulichen Planung, des Verfahrens, der Umweltprüfung und der erforderlichen Fachbeiträge werden durch den Vorhabenträger beglichen. Die Trägerschaft der kommunalen Erschließungsaufgaben ist im Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Insofern wird die Stadt von Kosten der Bauleitplanung und Gebietsentwicklung freigestellt.

### 7.2. Umwelt

Die Auswirkungen sind im Umweltbericht, der gesonderter Teil der Begründung wird, dargelegt. NachVorliegen wird die Zusammenfassung hier wiedergegeben.

### 7.3. Infrastruktur

Die Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur sind gering.

### 7.4. Flächenbilanz

#### BESTAND

Fläche des Geltungsbereiches 22.644 m<sup>2</sup> 100 %

Darin sind entsprechend zeichnerischer Ermittlung folgende Flurstücke und Flächen erfasst:

Flurstück 245	720 m <sup>2</sup>	3,2 %
Flurstück 340	127 m <sup>2</sup>	0,6 %
Flurstück 342	20.015 m <sup>2</sup>	88,3 %
Flurstück 350	1.577 m <sup>2</sup>	7,0 %
Flurstück 351	205 m <sup>2</sup>	0,9 %

# STADT COTTBUS

## Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ - Vorentwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

---

### PLANUNG

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis insgesamt bilanzieren:

<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>		22.644 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Wohnbauflächen (Nettobauland - NBL)</b>		17.871 m <sup>2</sup>	78,9 %
Reines Wohngebiet	7.519 m <sup>2</sup>	42,1 %	
Allgemeines Wohngebiet	10.352 m <sup>2</sup>	57,9 %	
<b>Öffentliche Verkehrsflächen (VF)</b>		4.757 m <sup>2</sup>	21,0 %
Äußere Erschließung gesamt	2.502 m <sup>2</sup>	52,6 %	
Kolkwitzer Straße (Bestand)	1.782 m <sup>2</sup>		
Friedhofsweg (Bestand)	720 m <sup>2</sup>		
Innere Erschließung gesamt	2.255 m <sup>2</sup>	47,4 %	
Anliegerstraße/ Stich	2.137 m <sup>2</sup>		
Rad-/ Gehweg	118 m <sup>2</sup>		
<b>Versorgungsfläche - Elektrizität</b>		17 m <sup>2</sup>	0,1 %

### FLÄCHENKENNWERTE

Gesamtanzahl Wohnungen	max.. 50 WE
Einwohner (3 EW/WE)	150
Maximal bebaubare Grundfläche (GR)	5.163 m <sup>2</sup>
Maximale zulässige Geschossfläche (GF)	13.477 m <sup>2</sup>
Max. städtebauliche Dichte	28 WE/ ha NBL 84 EW/ ha NBL 0,289 ha GR/ ha NBL (GRZ im Mittel)
Verkehrsflächenaufwand      Innere Erschließung	12,6 % (VF/ NBL)

## 8. Durchführung

### 8.1. Vorbereitende Maßnahmen

Grundlegend erfolgte der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages 2021 für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung, der Umweltprüfung, für erforderlich gehaltene Fachbegutachtung auf der Grundlage von § 11 BauGB mit dem Planträger. Für die Übertragung der Durchführung der Maßnahmen, die von Gesetzes wegen ansonsten Aufgabe der Stadt sind, wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, um die Stadt von Durchführungskosten freizustellen.

Die für die Vermessung, die Bebauungsplanung, für die Umweltprüfung und die Schallimmissionsprognose sowie für die plangemäße Neuordnung des Bodens erforderlichen finanziellen Aufwendungen belasten den kommunalen Haushalt der Stadt nicht. Die Verträge sollen die Stadt frei von Pflichten gegenüber den Grundstückseigentümern hinsichtlich der Erschließungspflicht der Wohnbaugrundstücke stellen. Die finanziellen Auswirkungen der Planung und der Durchführung belasten damit den zukünftigen Bodenpreis. Eine finanzielle Unterstützung durch öffentliche Haushaltsmittel bzw. durch öffentliche Städtebauförderung erfolgt nicht.

Die Planung und Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden privat getragen und in einem Erschließungsvertrag vereinbart. Die Entwicklung und Erschließung liegt grundsätzlich in kommunaler Verantwortung und Zuständigkeit. Mit der Übertragung an den Plan- und Vorhabenträger werden die Erschließungsanlagen (Straßen/ Straßenbegleitgrün/ Beleuchtung) und die technische Infrastruktur (Wasser/ Abwasser) privat erstellt und gehen nach Fertigstellung/ Abnahme in öffentliche Trägerschaft über.

## 8.2 Bodenordnung

Der Vorhabenträger wird auf der Grundlage von § 19 Abs. 2 BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans die Neuordnung des Bodens (Parzellierung der Wohnbaugrundstücke und die Teilung der öffentlichen Verkehrsflächen von den privaten Nettobauflächen) sowie die katastermäßige Eintragung der gebildeten Grundstücke durchführen. Damit werden geordnete Grundstücksverhältnisse entstehen, die eine Bebaubarkeit ermöglichen.

Eine Bodenordnung auf amtlichem Wege ist in diesem Falle nicht erforderlich.

## 8.3 Bodenschutz

Vorgaben und Hinweise für die Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gibt der Umweltbericht.

## 8.4 Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der Bebauungsplanung erarbeiteten Prämissen zur Straßenraumplanung (Querschnitte im Beiplan) sollen der Erschließungskonzeption des Vorhabenträgers zu Grunde gelegt werden.

Die sich aus der Planung ergebenden Versorgungsbedarfe sind mit der Bebauungsplanung vorbemessbar und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

Für die elektrotechnische Versorgung des Gebietes und weitere Abnehmer an der Kolkwitzer Straße ist eine Versorgungsfläche festgesetzt. Sie bildet die Grundlage für den Flächenerwerb und die Nutzung (Trafostandort) durch den Versorgungsträger.

Trinkwasserversorgung, Schmutzwassersammlung und Regenwasserbehandlung sowie Straßenbeleuchtung sind mit der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem zukünftigen Träger der Straßenbaulast zu regeln.

## 8.5 Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung nach dem BauGB sind aus gegenwärtiger Sicht nicht erforderlich.

## 9. Verfahren

Der Vorhabenträger hat im Juni 2021 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Auf der Grundlage von § 4b Satz 1 BauGB hat die Stadt zur Beschleunigung des Verfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach § 2a bis 4a BauGB einem Dritten übertragen. Die Stadt Cottbus und der Planträger, die LUNA Immobiliengesellschaft GmbH haben im Dezember 2021 einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.01.2022 (Beschluss-Nr. IV-005-22) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Die Aufstellung wurde im Amtsblatt der Stadt Cottbus am 23.04.2022 Seite 2 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Cottbus am 23.04.2022 Seite 2 ortsüblich bekannt gemacht.