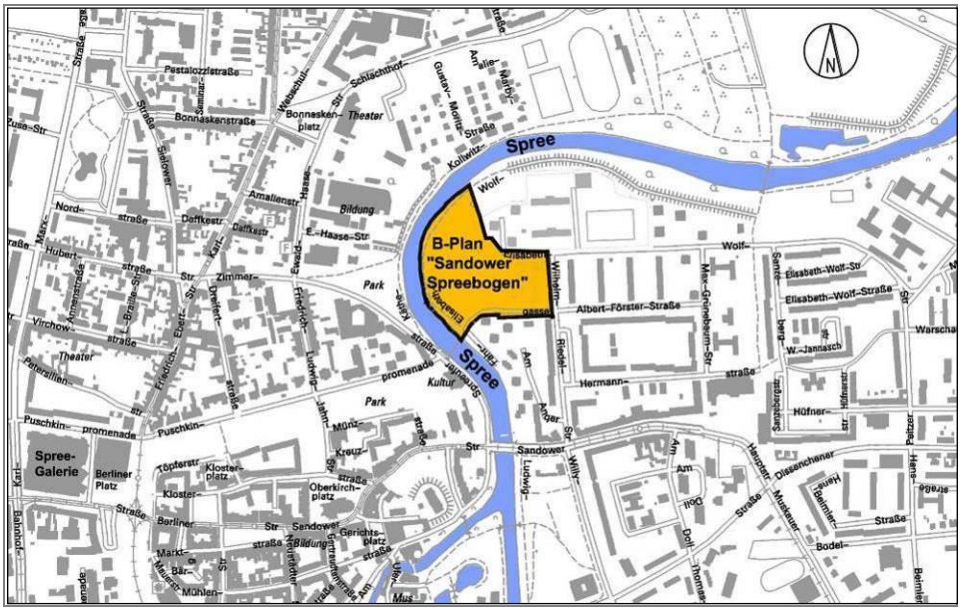
Stadt Cottbus/Chóśebuz
Bebauungsplan Nr. 0/21/92
"Sandower Spreebogen"



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Entwurf

Bearbeitungsstand:
Entwurf vom 25. Mai 2022
zur erneuten öffentlichen Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

Aufstellung:

Stadt Cottbus/Chóśebuz

Kontakt:
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus/Chóśebuz
stadtentwicklung@cottbus.de

Bearbeitung/Mitwirkung:

Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Lützowstraße 102-104, 10785 Berlin
Tel.: 030 / 264 923 - 0
www.pgruppe.de

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Geograph / Landschaftsökologe Christian Wülfken
Heylstraße 9, 10825 Berlin
Tel.: 030 / 792 09 54

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Ziele 5

1.1 Planungsanlass und -erfordernis 5

1.2 Ziele und Zwecke der Planung 6

1.3 Rechtsgrundlagen 6

1.4 Ausgangssituation 7

1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches 7
1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet 8
1.4.3 Umweltsituation 9
1.4.4 Umgebung des Plangebietes 13
1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen 14
1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund 15
1.4.7 Bodenbelastungen 16
1.4.8 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten 19
1.4.9 Denkmalschutz 19

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben 20

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung 20
1.5.2 Leitbild 2035, INSEK und Stadtumbaustrategiekonzept 22
1.5.3 Energiekonzept der Stadt Cottbus/Chóśebuz 2030 23
1.5.4 Stadtumbaukonzept Sandow 23
1.5.5 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan 25
1.5.6 Einzelhandelskonzept 26
1.5.7 Planungsrechtliche Ausgangslage 26

1.6 Städtebauliches Konzept 27

2. Inhalte des Bebauungsplans 30

2.1 Städtebauliche Festsetzungen 30

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) 30
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) 31
2.1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) 35
2.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 36
2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) 37
2.1.6 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB) 40
2.1.7 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25a BauGB) 41
2.1.8 Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB) 44

2.2 Örtliche Bauvorschriften 45

2.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) 46

2.4 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke (§ 9 Abs. 6a BauGB) 47

2.5 Hinweise 47

3. Auswirkungen des Bebauungsplans 47

3.1 Kosten und Finanzierung, Umsetzung 47

3.2 Umweltbelange 47

3.2.1 Schutzgüter 48
3.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung 52
3.2.3 Artenschutzrechtliche Belange 52

3.3 Soziale Infrastruktur und Bildungseinrichtungen 54

3.4 Verkehr und Ver- und Entsorgung 55

3.5 Hochwasserschutz 57

3.6 Bodenordnung 61

3.7 Städtebauliche Flächenbilanz 61

4. Verfahren ... 62
4.1 Verfahrenswahl, § 13a BauGB ... 62
4.2 Verfahrensübersicht ... 63
4.3 Verfahrensdurchführung / Beteiligungsverfahren ... 63
4.3.1 Aufstellungsbeschluss ... 63
4.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ... 64
4.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ... 64
4.3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ... 64
4.3.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ... 87
4.3.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ... 92

5. Anlagen ... 93
5.1 Textliche Festsetzungen ... 93
5.2 Baumliste ... 97
5.3 Biotoptypenkartierung ... 99

1. Grundlagen und Ziele

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Stadtteil Sandow verfügt über eine besondere Lagegunst zum Wohnen zwischen der Innenstadt, ausgedehnten Parkflächen und dem künftigen Cottbuser Ostsee. Im „Sandower Spreebogen“ sind diese Qualitäten besonders ausgeprägt. Von hier kann man in rund 750 m Wegeentfernung die Stadthalle und den Altmarkterreichen.

Während die Umgebung durch mehrgeschossigen Wohnungsbau und einem Schulgelände geprägt ist, bestand im Plangebiet selber ein größerer Gewerbestandort sowie ein Garagenkomplex. Die gewerbliche Nutzung (ehemals Möbelbau) ist seit langem verschwunden – die Gewerbegebäude wurden vor einigen Jahren zurückgebaut. Der Garagenkomplex wurde als vorbereitende Maßnahme des vorliegenden Bebauungsplans mittlerweile ebenfalls abgebrochen. Zu Beginn des Verfahrens wurde der angrenzende Schulstandort lediglich als Zwischennutzung gesehen und sollte langfristig ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Er war deshalb im Plangebiet enthalten. In der aktuellen Infrastrukturplanung der Stadt Cottbus/Chóśebuz soll der Schulstandort nun jedoch langfristig erhalten bleiben, so dass kein Erfordernis mehr für eine Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan besteht. Das Plangebiet wurde entsprechend auf die nun vorliegende Abgrenzung reduziert.

Eine mögliche Neuorientierung des Gebietes zur zielgruppenspezifischen Ergänzung des Wohnungsangebots wurde bereits in zahlreichen gesamtstädtischen und teilräumlichen Planungen für den Standort diskutiert und festgelegt. Ziel ist es, Geschosswohnungsbau mit mittlerer Dichte und einer starken Durchgrünung unter Berücksichtigung der spezifischen Standortqualitäten wie auch angrenzenden Freiräume zu entwickeln.

Das Cottbuser Wohnungsunternehmen „eG Wohnen 1902“ beabsichtigt zeitnah eine Entwicklung der Fläche. Aufgabe des Unternehmens ist u. a. die Sicherung eines attraktiven und differenzierten Wohnungsangebotes. Neben Qualitätsverbesserungen im Wohnungsbestand und Rückbaumaßnahmen nach dem Stadtumbaukonzept beinhaltet das auch Ergänzungen insbesondere im innerstädtischen Neubaubereich. Damit soll das weitgehend monostrukturelle Wohnungsangebot in Sandow durch Neubauten erweitert und diversifiziert sowie die Wohnfunktion nachhaltig gestärkt werden. Grundlage bildet das vom Büro Hampel Kotzur & Kollegen im Jahr 2010 entwickelte Projekt "Spree-Stadt-Wohnen", dass neben dem Standort des vorliegenden Bebauungsplans auch den oben benannten Schulstandort beinhaltete. Die Entwicklung des Standortes soll zur weiteren Stabilisierung der Innenstadt und ihres Umfeldes beitragen.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich weitgehend dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Ein Planerfordernis besteht dennoch, da die Prägung aufgrund der unterschiedlichen Vornutzungen sehr dispers ist und die beabsichtigte Wohngebietsentwicklung unter Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ausschließlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu erreichen ist. Erforderlich ist ein Bebauungsplan zudem, um Flächen für Erschließungsanlagen, öffentliche Wege sowie für den Hochwasserschutz zu sichern und um potenzielle Interessen wie auch Nutzungskonflikte mit den zu erwartenden Auswirkungen in einem geregelten Verfahren einer Abwägung zuzuführen.

Das auf den vorgenannten Geltungsbereich orientierte Entwicklungsziel des Projektes "Spree-Stadt-Wohnen" steht in Einklang mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen und den im teilräumlichen Stadtumbaukonzept Sandow dokumentierten Zielen der Standortentwicklung.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Konversionsfläche handelt, die von mehreren Seiten durch bauliche Nutzungen umgeben ist und sich in zentraler Lage im Siedlungsbereich der Stadt befindet, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass u. a. auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht verzichtet werden kann. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch zu erwartende Eingriffe als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die Prüfungspflicht und Berücksichtigung von Umweltbelangen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch) bleibt von dieser Freistellung jedoch unberührt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines innenstadtnahen, attraktiven Wohnstandortes in Spreenähe mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt.

Ziele im Einzelnen sind

- die bauliche und verkehrliche Neugestaltung sowie Nutzungsänderung des ehemaligen Gewerbegrundstückes der Firma Merkur-Möbel sowie des ehemaligen, vorgelagerten Garagenkomplexes,
- die Entwicklung eines Wohngebietes von hoher städtebaulicher, ökologischer und wohnfunktionaler Qualität, dessen bauliche Höhen in Richtung Spree abnehmen und das eine starke Durchgrünung sowie fußläufige Durchlässigkeit aufweist,
- die Sicherstellung der Erschließung über öffentliche Erschließungs-/ Verkehrsflächen,
- die Ermöglichung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr,
- die Berücksichtigung der bestehenden Grünräume, dabei insbesondere die Freihaltung des spreenahen Bereichs für eine naturnahe Freiraumgestaltung und die Erhaltung der nördlich angrenzenden Waldfläche,
- die Berücksichtigung der energetischen Belange und sonstiger Umweltbelange, u. a. Gehölzschutz und Artenschutz,
- die Sicherung von notwendigen Flächen für einen bedarfsgerechten Ausbau des öffentlichen Radweges entlang der Spree sowie zur Sanierung von Hochwasserschutzanlagen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende wesentliche Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November

2017 (BGBl. I S. 3786), 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. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021(GVBl.I/21, [Nr. 5])
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])
- Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus/Chóśebuz, Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) vom 27. Februar 2013
- Satzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StplS) vom 29. September 2004

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. O/21/92 liegt nordöstlich unmittelbar angrenzend an der Innenstadt von Cottbus/Chóśebuz im Spreebogen des Ortsteils Sandow. Im Stadtumbaustrategiekonzept und der Wohnungsbauförderung wird das Plangebiet aufgrund seiner räumlichen Lage dem Bereich Nr. 1.5 „nördliche Innenstadt“ zugerechnet. Das Stadtzentrum ist in rund 700 m Entfernung fußläufig sowie per Fahrrad über die Grünachse Puschkinpromenade zu erreichen. Über die Wilhelm-Riedel-Straße und Sandower Straße besteht eine Innenstadtanbindung für den motorisierten Individualverkehr in rund 1.000 m Entfernung. Insgesamt ist die Lage durch Zentralität auf der einen Seite und Naturnähe auf der anderen Seite gekennzeichnet.

Das Plangebiet umfasst

- die Gewerbebrache des ehemaligen Möbelbaubetriebes „Merkur“,
- die mittlerweile beräumte Fläche des ehemaligen Garagenkomplexes an der Wilhelm-Riedel-Straße/Fährgasse,
- teilweise die bestehenden Erschließungsflächen der Elisabeth-Wolf-Straße und der Fährgasse sowie
- einen Teil der angrenzenden Grün- und Waldfläche im Spreebereich.

Die Aufnahme der angrenzenden Grün- und Waldfläche ist erforderlich, da die bestehenden katastermäßigen Flurstücksgrenzen diese Trennung noch nicht abbilden und mit der Einbeziehung sichergestellt werden soll, dass hier eine Flächeninanspruchnahme für bauliche Entwicklungen auch langfristig ausgeschlossen wird. Zudem wird ein 10 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Uferpromenade aus dem Baugrundstück herausgeteilt und den Grünflächen zugeschlagen, da hier bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Erneuerung Deich) vorgesehen sind. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst damit eine Fläche von rund 4,43 ha und schließt die Flurstücke 57 (Elisabeth-Wolf-Straße, tlw.) 427, 620 bis 626 und 689 (Fährgasse, ehem. Garagenkomplex, Spreeufer, tlw.) der Flur 100 der Gemarkung Sandow ein.

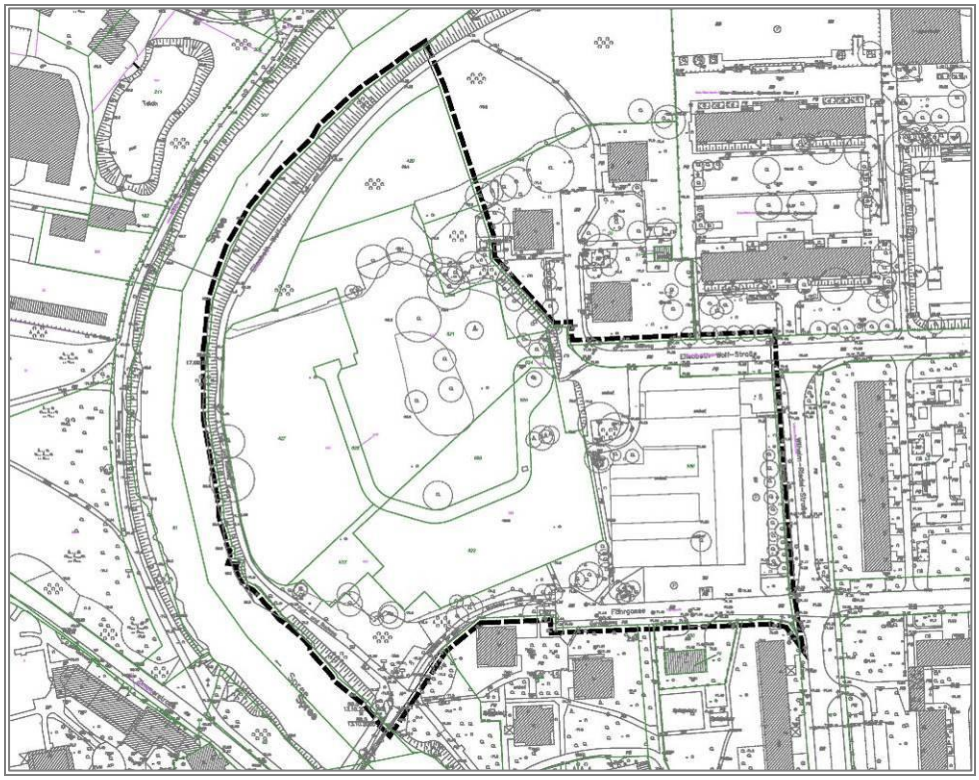


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Ein Großteil der Flächen des Plangebiets weist derzeit keine intensive Nutzung auf.

Das Gelände der ehemaligen Möbelfabrik wurde im Jahr 2009 beräumt und tiefenenttrümmert, es weist Spontanvegetation auf, ist nicht eingefriedet und dient augenscheinlich als Hundeauslaufplatz sowie zum Erreichen des Spreeweges. Insbesondere in den Randbereichen bestehen hier größere, geschützte Einzelgehölze. Nördlich schließt sich – teilweise noch auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück — Wald an, südlich verläuft ein übergeordneter Rad- und Fußweg, der von der Puschkinpromenade kommend in Richtung Westen über die Fährgasse weiter in Richtung Nordosten (u. a. auch in Richtung des zukünftigen Cottbuser Ostsees) verläuft.

Im zentralen Eingangsbereich im Süden des Bebauungsplangebietes befand sich zwischen Elisabeth-Wolf-Straße, Fährgasse und Wilhelm-Riedel-Straße ein Garagenkomplex mit 141 Garagen aus der Zeit der Errichtung der umliegenden Wohngebäude. Die Garagen mit unbefestigten Erschließungsflächen befanden sich in einem städtebaulich unbefriedigenden Zustand und wurden nur teilweise durch direkte Anlieger genutzt. Mittlerweile wurden sie zum Zwecke der Entwicklung des Plangebietes gekündigt und abgebrochen. Derzeit stellt sich die Fläche entsprechend als Brachfläche dar, die in einem kleinen Bereich entlang der Fährgasse temporär zum Parken genutzt wird.

1.4.3 Umweltsituation

Die Bestandserfassung erfolgte am 3. und 22. Juni 2015 durch eine Begehung. Diese wurde aktualisiert durch eine weitere Begehung am 12. Mai 2019. Die Differenzierung des Biotopbestandes und Zuordnung zu Biotoptypen erfolgte gemäß der „Biotoptypenliste Brandenburgs“, Stand 2011. Die Biotoptypen und Einzelbäume werden in der anliegenden Biotoptypenkarte (vgl. Anlage 5.3) dargestellt.

Das Plangebiet wird aktuell von relativ wenigen, im Land Brandenburg aber überwiegend häufig vorkommenden Biotoptypen eingenommen. Das Plangebiet kann hinsichtlich der Biotopstruktur in zwei Teilbereiche untergliedert werden. Der westliche und nördliche Bereich entlang der Spree wird von dichten waldbaumgeprägten Flächen eingenommen, die im Rahmen der baulichen Entwicklung vollständig erhalten bleiben. Im zentralen und östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine große offene, mit ruderalen Pionierfluren besetzte Brachfläche, die vor einigen Jahren durch den Abriss eines umfangreichen, ehemals gewerblich genutzten Gebäudekomplexes (Möbelbaubetrieb „Merkur“) sowie eines Garagenkomplexes entstanden ist.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausreichend zu berücksichtigen, wurde im August 2016 (Aktualisierung Juni 2019) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (LUTRA Büro für Umweltplanung). An mehreren Begehungsterminen im Dezember 2015 sowie im April und August 2016 erfolgte dabei eine grobe Einschätzung der gesamten vorhandenen Lebensraumtypen und Habitatstrukturen, auf deren Grundlage eine Potenzialabschätzung über das Vorkommen relevanter Arten – Fledermäuse und Brutvögel – erfolgen konnte. Im Juni 2019 wurde das aktuelle, verkleinerte Plangebiet erneut begangen und nach Habitatstrukturen abgesucht.

Im Ergebnis konnte eine Betroffenheit von Fledermäusen, Vögeln (einzelne Brutvögel der offenen Brachflächen und Gehölzränder sowie Brutvögel der Gehölze und Wälder) und der Reptilien (Zauneidechse) bei den relevanten Arten nicht ausgeschlossen werden (vgl. Punkt 3.2.3).

Biotopbestand im Plangebiet

Biotopbezeichnung	Biotopcode	Kürzel
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	**03**	**R**
ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren (Gehölzdeckung < 10 %)	032001	RS
Gras- und Staudenfluren	**05**	**G**
ruderale Wiese	05113	GMR
Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen	**07**	**B**
Baumreihen, mehr oder weniger geschlossener	071421	BRRG
markanter Solitärbaum	07151	BES
sonstiger Einzelbaum	07152	BEA
Wälder und Forste	**08**	**W**
Stieleich-Ulmen-Auenwald*	08130	WH
Sonstige Vorwälder frischer Standorte	082828	WVMS
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	**12**	**O**
Straße mit Asphalt- oder Betondecken	12612	OVSB
Wege, unbefestigt	12651	OVWO
Wege / Stellfläche, teilversiegelt (Pflaster o. Betonplatten)	12653	OVWT

* In bestimmter Ausprägung geschützt nach § 18 BbgNatSchAG zu § 30 BNatschG, diese liegt hier nicht vor.

Biotoptypenbeschreibung

032001 Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren (Gehölzdeckung < 10 %)

Die im zentralen Teil des Plangebietes befindliche große offene Freifläche wird von einer stark gestörten Pionierflur eingenommen, die erkennen lässt, dass die Fläche mit technischen Mitteln offengehalten wird und Gehölzaufwuchs dabei verhindert wird. Der partiell offene Sandboden wird von für Schuttfluren typischen Arten eingenommen. In mosaikartig wechselnder Dominanz sind die Arten Steinklee, Großblütige Nachtkerze, Gemeiner Natternkopf, Kanadische Goldrute, Gemeiner Beifuß, Spitzwegerich und Rainfarn häufig.

05113 Ruderale Wiese

In randlichen Bereichen um ehemalige Baukörper oder Erschließungen haben sich Zierrasen in ruderale Wiesen entwickelt.

071421 Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen

Entlang der Wilhelm-Riedel-Straße verläuft auf einer flankierenden Grünfläche eine geschlossene Baumreihe aus sieben Linden und zwei Gleditschien, der im südlichen Teil eine zweite Reihe aus vier Linden parallel gesetzt ist. Es handelt sich

nicht um Straßenbäume. Die Beastung reicht bei allen Bäumen bis zum Boden. Der Straßenraum der Wilhelm-Riedel-Straße selbst liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

07151 Markanter Solitärbaum / 07152 Sonstiger Solitärbaum

Insgesamt sind 52 Einzelbäume erfasst worden. Davon sind 43 (einschließlich der Bäume in den vorstehend genannten Baumreihen) gemäß Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) geschützt. Eine Baumliste ist in der Anlage 5.2 der Begründung enthalten, ebenso eine Biotoptypenkarte (Anlage 5.3), in der auch der Einzelbaumbestand dargestellt ist.

Zusammenfassend kann der Baumbestand als vital und erhaltenswert eingestuft werden.

Darüber hinaus ist im Plangebebiet in erheblichem Umfang Baumbestand vorhanden, der in den westlichsten und nördlichsten Teilflächen entlang der Spree waldartigen Charakter aufweist und als Wald bzw. Vorwald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzuordnen ist. Diese Flächen sind von den geplanten baulichen Entwicklungen nicht betroffen, daher werden hier keine Einzelbäume erfasst.

08130 Stieleichen-Ulmen-Auenwald

Der Nordwesten des Plangebietes wird durch einen artenreichen Altbaumbestand eingenommen, der in seiner Entstehung als ein Stieleichen-Ulmen-Auenwald zu bezeichnen ist. Durch anthropogene Einflüsse ist dieser in seiner naturnahen Ausprägung geschützte Waldtyp (FFH-Lebensraumtyp) aktuell eher als Stadtwald anzusprechen. Der Bestand wird gebildet durch Altbäume der Arten Ulme, Eiche, Hybrid-Pappel, Berg- und Spitz-Ahorn, Esche und einzelne Exemplare der Linde und der Kastanie. Die Brusthöhendurchmesser liegen nicht selten bei über 200 cm. Partiell sind dichte Naturverjüngungen des Spitz-Ahorns vorhanden. Vollflächig besteht die Krautschicht aus Efeu, der häufig auch mit starken Ausläufern die Stämme der Altbäume emporwächst und einen urwaldartigen Charakter erzeugt. Randlich, besonders entlang der Uferböschung und des uferbegleitenden Rad- und Fußweges ist eine teils dichte Strauchschicht aus Schneebeere, vereinzelt auch Bauern-Jasmin vorhanden, im Bereich der Uferböschung tritt Holunder hinzu. Typische Feuchtezeiger fehlen weitgehend, einzelne jüngere, eher kümmerwüchsige Rot-Erlen säumen das Spreeufer.

082828 Sonstige Vorwälder frischer Standorte

Im Plangebiet besteht ein Standort mit Vorwald bzw. vorwaldartigem Baumbestand. Dominierend ist in dem Bereich der Spitz-Ahorn, der einen dichten Bestand bildet. Eingestreut sind Ulme und Robinie.

12612 Straße mit Asphalt- oder Betondecken

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere öffentliche Straßenanteile, die mit Asphaltdecken bzw. Betonfertigelementen belegt sind.

12651 Wege, unbefestigt

Parallel zur Spree verläuft im Bereich des Stieleichen-Ulmen-Auenwaldes ein Uferweg, der mit einer wassergebundenen Decke bzw. Splitt / Feinkies befestigt ist.

12653 Wege / Stellfläche, teilversiegelt (Pflaster oder Betonplatten)

Die Bürgersteige und ein Radweg sind mit Verbundsteinpflaster oder Betonplatten befestigt.

Bestandsbewertung

Die Bewertung des Biotopbestandes erfolgt in einer fünfstufigen Bewertungsskala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) nach folgenden Kriterien:

- Hemerobie (Grad der menschlichen Beeinflussung)
- Vorkommen (potentielles) gefährdeter Arten
- Seltenheit/Gefährdung des Biotoptyps
- Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten
- Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft
- Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen

Bewertung des Biotop- und Baumbestandes im Plangebiet

Biotopbezeichnung	**Biotop-code**	**Biotopwert**
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	**03**	
ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren (Gehölzdeckung < 10 %)	032001	gering
Gras- und Staudenfluren	**05**	
ruderale Wiese	05113	gering
Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen	**07**	
Baumreihen, mehr oder weniger geschlossener	071421	mittel
markanter Solitärbaum	07151	hoch-sehr hoch
sonstiger Einzelbaum	07152	mittel-hoch
Wälder und Forste	**08**	
Stieleich-Ulmen-Auenwald*	08130	sehr hoch
sonstige Vorwälder frischer Standorte	082828	mittel
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	**12**	
Straße mit Asphalt- oder Betondecken	12612	sehr gering
Wege, unbefestigt	12651	sehr gering
Wege / Stellfläche, teilversiegelt (Pflaster o. Betonplatten)	12653	sehr gering

* In bestimmter Ausprägung geschützt nach § 18 BbgNatSchAG zu § 30 BNatschG, diese liegt hier nicht vor.

Gemäß § 18 BbgNatSchAG zu § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ein Vorkommen seltener oder geschützter Pflanzenarten ist nicht zu erwarten.

Boden

Aufgrund der intensiven Vornutzung sind keine natürlichen oder naturnahen Böden- oder Bodengesellschaften im Plangebiet zu erwarten. Vielmehr sind die vorhandenen Böden bzw. das obere Bodensubstrat nicht „in situ“ entstanden, sondern durch Aufschüttungen und Abtragungen stark anthropogen geprägt. Teilbereiche weisen eine Versiegelung durch Asphalt und Ortbeton auf.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet grenzt west- und nordseitig an die Böschung der Spree an.

Klima / Luft

Das Plangebiet steht in einem kleinklimatischen Luftaustausch mit der verdichteten Innenstadt. Eine besonders hervorzuhebende Funktion in diesem Zusammenhang mit belasteten bzw. entlastenden Klimafunktionsräumen von Cottbus/Chóśebuz besteht nicht.

Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet weist aktuell einen relativ naturnahen Eindruck auf, der sich aber erst durch die Beräumung der ehemaligen gewerblichen Nutzung nach 2009 entwickeln konnte.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist mit Ausnahme des Waldbestandes nur häufige, wenig differenzierte Biotopstrukturen auf (s. o.), die entsprechend auch nur von ubiquitär auftretenden floristischen und faunistischen Arten als Habitat angenommen werden. Der besondere Schutzaspekt der „Biologischen Vielfalt“ wird insofern nicht tangiert, da der Waldbestand durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Mensch und Gesundheit / Bevölkerung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend private Bauflächen des Cottbuser Wohnungsbauunternehmens eG Wohnen 1902. Da keine Einfriedungen existieren, ist das Plangebiet derzeit für die Allgemeinheit zugänglich und wird für die freiraumbezogene Freizeitgestaltung genutzt.

Kulturgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter.

Sachgüter

Relevante Sachgüter sind nicht betroffen.

1.4.4 Umgebung des Plangebietes

Der Ortsteil Sandow schließt östlich an die Spree und das Cottbuser Zentrum an und ist primär durch Wohngebiete des komplexen Wohnungsbaus der 1970er Jahre geprägt. Die Wohngebäude befinden sich in überwiegendem Eigentum der beiden großen örtlichen Wohnungsunternehmen eG Wohnen 1902 und Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC). Insgesamt ist im Umfeld des Plangebietes nur ein geringer Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Direkt südlich und östlich an das Plangebiet angrenzend bestehen zwei achtgeschossige und zahlreiche fünfgeschossige Wohngebäude. Die Wohngebäude sind als rund 80 m lange Gebäuderiegel sowie

teilweise in stadtvillenartiger Bauweise mit quadratischer Grundfläche von rund 16 m Kantenlänge errichtet. Das Wohnumfeld ist durch offene Grünflächen, Stellplätze, Wege und Nebenanlagen geprägt. Einfriedungen bestehen überwiegend nicht. Nordöstlich an das Plangebiet anschließend besteht ein größerer Schulstandort mit zwei Zeilenbauten, der ursprünglich noch Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes war.

Das Schulgelände wird derzeit als sanierungsbedingtes Ausweichquartier genutzt, soll aber entgegen früherer Planungen auch langfristig als Schulstandort für die Spreeschule erhalten bleiben. Die Außenanlagen sind gegliedert, weisen eine erhebliche Versieglung und in Teilbereichen auch einen relevanten Baumbestand, meist Pappeln, auf. Auf dem Schulgelände befindet sich ein Großspielfeld. Entlang der Elisabeth-Wolf-Straße besteht eine junge, prägende Lindenreihe parallel zur Straßenverkehrsfläche.

Nördlich des Plangebietes befinden sich drei fünfgeschossige Wohnhäuser mit quadratischem Grundriss, die erst kürzlich saniert wurden. Sie befinden sich auf einem Grundstück mit zahlreichen älteren Einzelbäumen. Im westlichen und nördlichen Bereich dieses Wohngrundstücks gehen die Bäume über in Waldstrukturen. Ein schmaler Pfad bietet hier eine direkte Anbindung an den Spree-Rundweg.

Entlang der Spree in einem Grüngürtel mit teils naturnaher, teils parkartiger Gestaltung, verläuft ein übergeordneter, uferbegleitender Geh- und Radweg (Elisabeth-Wolf-Ufer), der nur teilweise in das Plangebiet einbezogen wurde. Der Grüngürtel grenzt unmittelbar an die Bauflächen des vorliegenden Plangebiets und schafft ein besonders attraktives Umfeld mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Mit der Käthe-Kollwitz-Brücke besteht eine direkte Anbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer in die Innenstadt.

1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Anschlusspunkte für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bestehen in den öffentlichen Straßenräumen der Elisabeth-Wolf-Straße, Wilhelm-Riedel-Straße und der Fährgasse. Die vorgesehenen Flächen für öffentliche Erschließungsstraßen bieten ausreichende Querschnitte, um die Versorgungsanlagen aufzunehmen. Im Bereich Fährgasse liegen – teilweise auch im Baugebiet WA 5 (Fernwärmeleitung) - öffentliche Leitungen zur Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke. Die Fernwärmeleitung ist nach Aussage des Versorgungsträgers dinglich gesichert. Eine ggf. mögliche Verlegung müsste dann durch den Flächeneigentümer auf dessen Kosten und in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern erfolgen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung, jedoch innerhalb des Versorgungsbereichs für Fernwärme. Der Fernwärmeanschluss ist möglich und gemäß städtischem Ziel angestrebt Die Stadt Cottbus hat hierfür ein kommunales Energiekonzept mit Stand vom 30. September 2014 beschlossen (vgl. auch Punkt 1.5.3). Ziel im Plangebiet ist demnach eine vorzugsweise Versorgung mit Strom und Fernwärme und einen Anschluss des Plangebietes über ein Niedertemperaturnetz an den Rücklauf Fernwärme.

Ein Anschluss an die zentrale Fernwärmeversorgung wird unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren durch die Wohnungsbaugenossenschaft geprüft.

1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund

Das Gelände des Bebauungsplans liegt im Umfeld der Spree und weist im Bestand folgende Höhen auf:

Elisabeth-Wolf-Straße, Deichanlage an der Spree, Radweg Käthe-Kollwitz-Brücke und Fährgasse	ca. 71,3 m bis 71,5 m ü. NHN
Wilhelm-Riedel-Straße	ca. 71,1 m bis 71,5 m ü. NHN
Gelände der ehemaligen „Merkur“-Möbelfabrik	ca. 70,0 m bis 70,6 m ü. NHN
Ehemaliger Garagenstandort	ca. 71,1 m bis 71,3 m ü. NHN
Angrenzende Bereiche:	
Geländehöhe der unterkellerten Wohngebäude Elisabeth-Wolf-Straße 74, 75, 76	*ca. 71,5 m bis 71,8 m ü. NHN*
Schulgelände Elisabeth-Wolf-Straße	*ca. 71,1 m bis 72,4 m ü. NHN*
Sportplatz	*ca. 70,7 m ü. NHN*

Die tiefere Lage des Bereichs der ehemaligen „Merkur“-Möbelfabrik resultiert überwiegend aus der Tiefenenttrümmerung und Beräumung des Geländes.

Das Hydrologische System wird durch den Wasserstand der Spree stark beeinflusst. Der obere Grundwasserleiter liegt im westlichen Bereich des Plangebietes bei rund 68,3 bis 69,0 m ü. NHN (Angaben aus: Gefährdungspotenzialabschätzung Merkur Möbel Vertiebs GmbH, Mai 1992, Ermittlung des Grundwasserstandes am 27. März 1992). Bei einem hohen Wasserstand der Spree steigt auch der Grundwasserspiegel an. Der höchste gemessene Pegelstand des Grundwasserspiegels in der Erfassungsreihe seit 1969 lag an der nahegelegensten Grundwassermessstelle im Bereich der Sandower Brücke (Nr. 4252 9117) bei 70,58 m ü. NN und an der Grundwassermessstelle nördlich der Elisabeth-Wolf-Straße (Nr. 4252 9118) bei 69,63 m ü. NN. Diese Werte können jedoch von denen im Plangebiet abweichen.

Der Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels (niedrigster bis höchster Wert) liegt an der Sandower Brücke (Nr. 4252 9117) bei etwa 2,20 m und an der Grundwassermessstelle nördlich der Elisabeth-Wolf-Straße (Nr. 4252 9118) bei rund 2,70 m. Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV, seit 2016 Landesamt für Umwelt LfU) geht nach Auswertung der beobachteten Grundwasserstandsentwicklung davon aus, dass die Grundwasserstände durch die Grundwasserabsenkung aus bergbaulicher Tätigkeit beeinflusst sind und für das Plangebiet zumindest das Grundwasserschwankungsverhalten analog auch auf das Plangebiet übertragen werden kann (Stellungnahme LUGV vom 01. Juni 2015 als E-Mail).

Abbildung 2: Lage der Grundwassermessstellen

Im Rahmen der Erstellung der Erschließungsplanung 2021 wurde ein Baugrundgutachten[1] für die tiefbauliche Erschließung erstellt (vgl. Punkt 1.4.7). Wasser wurde dabei zum Erkundungszeitpunkt in allen Bohrungen zwischen 1,61 m und 3,32 m angeschnitten. Mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen von 1,00 m muss dabei gerechnet werden. Die Ausbildung von Schichten- und Oberflächenwasser kann lokal begrenzt über dem gesamten Bauabschnitt auftreten. Dies ist bei der Gründung von Bauten zu beachten.

1.4.7 Bodenbelastungen

Im Plangebiet bestehen zwei Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Standortes der ehemaligen Möbelfabrik/Tuchfabrik:

Reg.-Nr. 010252 1696, ehemalige Tuchfabrik

Reg.-Nr. 010252 1685, Kfz-Werkstatt und Öllager der Bergsicherung.

Hierzu gab es eine Gefährdungsabschätzung vom Mai 1992, einen geotechnischen Bericht vom Juli 1995 und ein Bodengrundgutachten vom März 2005. Danach besteht im Randbereich des Grundstücks zur Spree eine geringfügige Kontamination durch Aufschüttungen/Ablagerungen von Aschen, Schlacken und Teerrückständen. Festgestellt wurden erhöhte Werte bei Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Im Jahr 2009 erfolgte der Abriss der Baulichkeiten mit Tiefenenttrümmerung. Die bis dahin vorhandenen Grundwassermessstellen sind hierbei verloren gegangen, so dass keine aktuellen Werte vorliegen. Eine neue Messstelle war nach damaligem Stand aufgrund der damals lediglich geringfügigen Kontaminationen nicht erforderlich. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans vom 14. Juni 2019 hat die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uABB) der Stadt Cottbus/Chóśebuz revidiert und klargestellt, dass „nur GW-Untersuchungen aus dem Jahr 1992 vorliegen und die Geringfügigkeitsschwellenwerte für das Grundwasser im Jahr

[1] Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) für die Baumaßnahme Cottbus, Tiefbauliche Erschließung Spreebogen, IBB Ingenieurbüro Bauer GmbH, 11. März 2021

2016 aktualisiert wurden“. Zu einer weiteren Beurteilung sind aktuelle GW-Untersuchungen notwendig. Um eine Gefahrenbeurteilung für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser vornehmen zu können, sind demnach drei neue GW-Messstellen zu errichten. Eine GW-Messstelle im Anstrom zum Grundstück und zwei GW-Messstellen im Abstrom. Zur Beurteilung sind die Prüfwerte nach Anhang 2 Nr. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999, zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015, heranzuziehen. Die Errichtung von entsprechenden Grundwassermessstellen wurde in Abstimmung mit der Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im September 2019 geprüft und ein entsprechendes Angebot für die Installation von drei Grundwassermessstellen im Plangebiet (davon zwei innerhalb der festgesetzten Baugebiete) abgefragt. Die Lage der geplanten Grundwasser-messstellen liegt dabei außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie werden bei einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Grundwasser sowie Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch, die das Vorhaben grundsätzlich ausschließen könnten, sind nicht zu erwarten. Es ist beabsichtigt, vertraglich oder über eine Grunddienstbarkeit sicherzustellen, dass der Eigentümer der Flächen die Errichtung der Grundwassermessstellen duldet.

Im Rahmen der Erstellung der Erschließungsplanung 2021 wurde ein aktuelles Baugrundgutachten[2] für die tiefbauliche Erschließung erstellt. Der Umfang der Untersuchungen erfolgte über:

- Zehn Baugrundbohrungen mit einer Erkundungstiefe von 6,00 m unter Oberkante (OK) Gelände,
- Zehn Sondierungen mit der leichten Rammsonde (DPL-5) mit einer Endteufe von 6,00 m unter OK Gelände,
- Zwei Bodenprobenanalysen der anstehenden Lockergesteine gemäß LAGA TR Boden bzw. LAGA 20 sowie
- Zwei Asphaltuntersuchungen gemäß BTR RC- StB.

Im Ergebnis wurde u. a. folgendes festgestellt:

- Im Bereich der Bohrung B3 (Elisabeth-Wolf-Str.) wurden die Befestigung der Fahrbahn mit 20 cm Asphalt und im Bereich der Bohrung B10 (Fährgasse) mit 16 cm mit Asphalt erkundet. Unter dem Asphalt wurden Auffüllungen bis max. 2,00 m unter OK-Ansatzpunkt festgestellt.
- Im gesamten unbefestigten Baufeld wurden Auffüllungen angetroffen. Die Auffüllungen wurden mit 40 cm (westlicher Bereich) bis max. 2,40 m (östlicher Bereich, Fährgasse) unter OK Ansatzpunkt nachgewiesen. Oberflächennah können humose Sande bis 10 cm unter OK Gelände anstehen. Die erkundeten Auffüllungen setzen sich zusammen aus grobkörnigen bis gemischtkörnigen Sanden, Magerbeton, Schlacke, Mineralgemisch, Schotter und Ziegelreste. Untergeordnet wurden Verunreinigungen aus Glasscherben nachgewiesen. Weitere Fremdstoffe können nicht ausgeschlossen werden.
- Im gewachsenen Baugrund wurden überwiegend enggestufte und schwach schluffige Sande klassifiziert. Die Schlagzahlen der Sondierungen zeigen lockere, mitteldichte, dichte und sehr dichte Lagerungen der anstehenden Böden an. Die lockeren Lagerungen können bis 4,80 m unter OK Ansatzpunkt

[2] Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) für die Baumaßnahme Cottbus, Tiefbauliche Erschließung Spreebogen, IBB Ingenieurbüro Bauer GmbH, 11. März 2021

auftreten.

- Der erkundete Asphalt wurde in die Verwertungsklasse A gemäß BTR RC-StB eingruppiert. Die anstehenden Auffüllungen wurden gemäß LAGA 20 untersucht und dem Zuordnungswerte Z 1.1 eingeordnet. Die angetroffenen Böden wurden gemäß LAGA TR Boden klassifiziert und dem Zuordnungswerte Z 0 zugeordnet.
- Die anstehenden Böden sind überwiegend versickerungsfähig. Der Versickerungsbeiwert kf wurde zwischen 7,3 * 10-4 m/s bis 5,3 * 10-5 m/s bestimmt. Stark gemischtkörnige und bindige Böden sind nicht versickerungsfähig.
- Bei der Baugrunderkundung handelt es sich um punktuelle Aufschlüsse und sind auch so zu werten. Es kann in den dazwischen liegenden Abschnitten der Schichtenverlauf der angeschnittenen Böden in Zusammensetzung, Mächtigkeit und Tiefe abweichen.

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde als Fachbehörde wurde zu den Ergebnissen des Gutachtens im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im März 2022 erneut beteiligt. Es wurde durch die Fachbehörde zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Auffüllungen mit einem Gemisch aus Magerbeton, Schlacke, Schotter, Ziegelreste, Mineralgemische und Glasscherben bis zu einer Tiefe von max. 2,40 m befinden. Im Ergebnis wird aufgrund der erneuten Bodenuntersuchungen gefordert, dass bei einer Nachnutzung der Oberboden in den Allgemeinen Wohngebieten in eine Tiefe von mindestens 60 cm auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen ist. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren sowie ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen. Dies dient dem Schutz unter dem Aspekt des Wirkungspfades Boden-Mensch (Schutz gesunder Wohnverhältnisse). Innerhalb des Plangebietes befinden sich insgesamt nur geringe Bodenkontaminationen. Wesentlich ist aber eine fachgerechte Behandlung des abzutragenden Bodens (abfallrechtlicher Belang). Eine Gefährdung des Schutzgutes Boden besteht nach Aussagen der Fachbehörde nicht.

Nach der Beteiligung im März 2022 wurde für die Allgemeine Wohngebiete eine Kennzeichnung als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gefordert, um auf diese Tatsache des Sanierungsbedarfes warnend hinzuweisen.

Zudem wird die Kennzeichnung folgendermaßen auf der Planzeichnung textlich untersetzt:

„3.1 Im Plangebiet befinden sich Flächen, die nach der Beräumung und Tiefenenttrümmerung noch als Altlastenverdachtsflächen registriert sind (Reg.-Nr. 010252 1696, ehemalige Tuchfabrik und Reg.-Nr. 010252 1685, Kfz-Werkstatt und Öllager der Bergsicherung).
Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind im Zuge von Baumaßnahmen Auffüllungen bis in eine Tiefe von mindestens 60 cm auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren sowie ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen.
Bodenmaterial, welches im Rahmen der Baumaßnahme ausgebaut, verwertet oder entsorgt werden soll, ist vor Verwertung/Entsorgung gemäß Tabelle 11.1.2-1 der Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA TR Boden 2004) zu beproben. Die Ergebnisse der Beprobung sind vor der Verwertung/Entsorgung der

Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chóśebuz vorzulegen, um den daraus resultierenden Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen und prüfen zu können. Rechtsgrundlage: Nr. 1.2.2.1 der LAGA TR Boden (2004)“

Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans ist hierdurch nicht gefährdet, da es sich nur um Maßnahmen im Oberboden handelt, die bei der Umsetzung sichergestellt werden können. Eine zusätzliche Sicherung ist über den vorgesehenen städtebaulichen Vertrag geplant.

Brunnen für Brauchwasser sollten zum gegenwärtigen Zeitpunkt ohne entsprechende Nachweise wasserrechtlich nicht genehmigt werden.

Ungeachtet dessen ist bei konkreten Bauvorhaben die Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

1.4.8 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten

Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich weitgehend im Eigentum der Cottbuser Wohnungsgenossenschaft „eG Wohnen 1902“. Dies gilt auch für die nördlich angrenzende Waldfläche, die teilweise Bestandteil des Flurstücks der ehemaligen Bebauung ist. Lediglich die Uferflächen der Spree sowie die bestehenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Cottbus/Chóśebuz. Der Bereich des ehemaligen Garagenkomplexes wurde von der eG Wohnen 1902 im Zuge der Projektbearbeitung erworben. Die genaue Abgrenzung und Grundbuchüberschreibung soll nach den Abgrenzungen aus dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgen.

Grunddienstbarkeiten und Baulasten, die der geplanten Entwicklung entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt.

1.4.9 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sind im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Es gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG):

Sollten danach bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.), sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 Abs.1 BbgDSchG abgabepflichtig.

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs.3 und 4 BbgDSchG).

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 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 und den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.April 2019 mit Anlage (Begründung) und Festlegungskarte ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Regelungen des LEP HR sind dahingehend differenziert, dass sie

− als beachtenspflichtige Ziele (Z) der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Festlegungen, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind, oder

− als berücksichtigungspflichtige Grundsätze (G) der Raumordnung Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zum Gegenstand haben.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 und dem konkretisierenden Landesentwicklungsplan LEP HR sind für die vorliegende Planung insbesondere folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Z 3.5 Oberzentren

(1) Oberzentren sind die Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburg an der Havel, Cottbus/Chóśebuz und Frankfurt (Oder).

(2) In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

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

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

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

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

G 6.1 Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraum-schutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Z 6.2 Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innen-städten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete

In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern ist bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Der Sachliche Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" (26. August 1998 in Kraft getreten) besitzt mit seinen Aussagen keine Relevanz für das vorliegende Vorhaben. Der „integrierte Regionalplan“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wurde in der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald in Ihrer Sitzung am 17. Juni 2021 beschlossen und wird voraussichtlich in Kürze in

Kraft treten.

Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerischen anpassungspflichtigen Vorgaben.

Zum Entwurf des Bebauungsplans vom 14. Juni 2019 wurde die Vereinbarkeit durch die Gemeinsame Landesplanung (Schreiben vom 17. Juli 2019) und die Regionale Planungsgemeinschaft (Schreiben vom 13. Juli 2019) bestätigt.

1.5.2 Leitbild 2035, INSEK und Stadtumbaustrategiekonzept

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz hat sich mit dem Leitbild Cottbus 2035 ein Fernziel für die Stadtentwicklung gesetzt, das in einem breit angelegten Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess erarbeitet und 2017 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Das Leitbild greift die vorhandenen Stärken und Potenziale der Stadt auf und formuliert in vier Leitthemen (Kulturlandschaften, Wissenschaft und Forschung, Sport und Kultur) Aussagen zu: „Wer wir sind“, „Wer wir sein wollen“ und „Was wir dafür tun wollen“. Hier werden u. a. Themen und Aufgaben wie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, „familienfreundliche Stadt“, „Radfahrerhauptstadt“ und „Großstadtleben mit kurzen Wegen“ benannt, die auch für die vorgesehene Wohngebietsentwicklung eine Bedeutung besitzen.

Mit Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Cottbus/Chóśebuz 2035 vom 15. April 2019 werden strategische Entwicklungsziele mit Perspektive 2035 formuliert, Schlüsselmaßnahmen und Projekte festgelegt sowie Umsetzungsstrategien aufgezeigt. Als Leitfaden und Richtschnur für alle an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure bietet das INSEK die grundlegende Orientierung für alle weiteren Entscheidungen, Fachpläne und Arbeitsprogramme. Unter dem Zielbereich „Städtische Wohn- und Lebensqualitäten sichern und profilieren“ werden u. a. die Anpassung des Wohnungsangebotes an die Erfordernisse der soziodemografischen und -ökonomischen Entwicklung der Cottbuser Bevölkerung benannt und ein vielfältiges, bezahlbares und wirtschaftlich tragfähiges Wohnraumangebot als Ziel definiert. Unter anderem sollen nachfragegerechte und differenzierte Wohnformen (barrierefrei, generationsgerecht) unter Beachtung baukultureller Ansprüche sowie energetischer und stadttechnischer Anforderungen geschaffen werden.

Das Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus/Chóśebuz in der 3. Fortschreibung 2018 (Endbericht vom 05. März 2019) stellt die „Konzeptionelle Vertiefung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts“ dar. Anhand einer ausführlichen Evaluation des bisherigen Stadtumbauprozesses sowie von Analysen bestehender Planungen und Experteninterviews und einer aktuellen Wohnungsmarktanalyse werden Stadtumbauziele untersucht. Im Bereich des Wohnungsmarktes wird trotz des prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsrückgangs ein Zuwachs von Haushaltstypen mit jüngeren Personen (bis Jahre 29), die in Einpersonenhaushalten leben, älteren Menschen (65+) in Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie größeren Familienhaushalten mit einem Haushaltsvorstand im Alter bis 49 Jahre prognostiziert. Im Ergebnis besteht die „Herausforderung, ein zukunftsfähiges und nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen, um die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit des Wohnstandortes Cottbus zu stärken. Neben der Stärkung von räumlichen Teilbereichen mit besonderer Lagequalität ist eine weitere Reduzierung des dauerhaft nicht marktgängigen Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung städtebaulicher und infrastruktureller Aspekte notwendig“ (vgl. Stadtumbaukonzept, S. 89).

Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplans ist in den teilräumlichen Handlungsfeldern nicht dem Stadtteil Sandow, sondern dem Teilgebiet „1.5 nördliche Innenstadt“ mit der ersten (höchsten) Entwicklungspriorität zugeordnet. Der Sandower Spreebogen wird als „Aktivierungsgebiet“ gekennzeichnet. Es wird ausgeführt, dass die „wohnbauliche Aktivierung der innenstadtnahen Brachflächen am Spreebogen“ die Stadt unterstützen und begleiten will (vgl. Stadtumbaukonzept, S.154).

1.5.3 Energiekonzept der Stadt Cottbus/Chóśebuz 2030

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz hat sich im Rahmen eines langfristigen „energetischen Leitbildes“ für die Stadt als Teil der „Energieregion Lausitz“ zum Ziel gesetzt, weitere Primärenergieeinsparungen und eine CO2-Reduzierung mit unterschiedlichen Maßnahmen zu fördern und sicherzustellen. Hierfür wurde ein Energiekonzept erarbeitet[3] und beschlossen. Grundlage bildete eine systematische Bestandsanalyse, die Diskussion von Entwicklungsalternativen sowie die Identifizierung und Bewertung von Einzelmaßnahmen, Projekten und Initiativen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Klimaschutzes. Im Ergebnis stehen Handlungsempfehlungen und ein Maßnahmenkatalog. Für das vorliegende Plangebiet sind folgende Maßnahmen benannt (vgl. Energiekonzept, Vertiefungsgebiet Entwicklungsgebiet Spreebogen – Sandow, Seiten 155 ff):

Zum damaligen Zeitpunkt wurde noch eine Gesamtentwicklung des Plangebietes einschließlich des Schulstandortes (Max-Steenbeck-Gymnasium) in die Betrachtung einbezogenen und ein entsprechender Heizwärmenbedarf von 8 GWh pro Jahr ermittelt (Hinweis: der vorliegende Bebauungsplan umfasst etwa die Hälfte der damals betrachteten Wohneinheiten).

Im Ergebnis wird festgehalten, dass der Spreebogen bereits mit Fernwärme versorgt wird und bei steigenden Wärmebedarf der Anschluss an die Fernwärme geprüft werden sollte. „Es wird empfohlen, die Einsatzmöglichkeiten von Niedertemperaturwärme zu prüfen. Der Einsatz hoher energetischer Gebäudestandards ermöglicht den Einbau von Flächenheizungen, wodurch die Gebäude an den Rücklauf der Fernwärme angeschlossen werden könnten. Das erhöht die Temperaturspreizung und somit die Effizienz des Heizkraftwerkes

1.5.4 Stadtumbaukonzept Sandow

Auf der Grundlage der ersten Fassung des Stadtumbaukonzeptes für die Gesamtstadt wurde bereits 2004 das „Teilräumliche Stadtumbaukonzept Cottbus-Sandow“ erarbeitet und am 30. März 2005 zur Selbstbindung beschlossen. Ein Hauptaspekt für die zukünftige Entwicklung stellt in Sandow demnach die Altersstruktur dar, die dazu führt, dass bei insgesamt hoher Attraktivität und Lagegunst die abnehmende natürliche Bevölkerungsentwicklung nur durch massive Zuzüge von außerhalb kompensiert werden kann, um Leerstände und weitere Bevölkerungsrückgänge zu vermeiden.

Im Leitbild Flächennutzung für Cottbus-Sandow sind neben partiellem Rückbau durch Abbruch, Umstrukturierung oder Stilllegung/Umnutzung insbesondere auch die Aufwertung städtebaulich wichtiger Funktionen und besonderer Lagen vorgesehen. Als wichtige Stadtumbaumaßnahmen wurden die Aufwertung des

[3] Kommunales Energiekonzept der Stadt Cottbus 2030, bearb.: DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG und Brandenburgische Technische Universität Cottbus – Senftenberg, Lehrstuhl Stadttechnik, Cottbus, 30. September 2014

lokalen Versorgungszentrums im Stadtteilzentrum, die Entwicklung des zentralen Schulstandortes Sandow und eine Bebauung mit eigentumsfähigem Wohnen herausgearbeitet. Wichtige gesamtstädtische Zielstellungen, wie z. B. Erhalt des Stadtteiles, Erhaltung des Grünraumes entlang der Spree sowie Sicherung des Raumbedarfes für einen zukunftsfähigen ÖPNV von der Innenstadt zum künftigen Cottbuser Ostsee wurden darin berücksichtigt.

Wesentliche Aussagen für den vorliegenden Bebauungsplan sind:

- Neben einem zielgruppenorientierten Umbau von Bestandswohnungen wird im Sinne eines breiten, diversifizierten Wohnungsangebotes auch die Schaffung von neuen, qualitäts- und preisdifferenzierten Wohnangeboten angestrebt.
- Die Flächen des vorliegenden Plangebietes sind für Wohnungsneubau vorgesehen. Der Wohnungsneubau wird als zwei bis viergeschossig dargestellt. Es wird eine „fingerartige Verknüpfung von Spreeraum und Wohnfreiräumen“ durch private Grünflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) angestrebt.
- Erhalt und Sicherung des Spreegrüngürtels mit öffentlichem Weg entlang der Spree.
- Im Bereich Fährgasse ist ein öffentlicher Parkplatz als Symbol verortet.
- Als auszubildende Grün- und Veloverbindung wird die Achse „Puschkin-promenade – A.-Förster-Str. – Merzdorfer Weg“ benannt.

Im Rahmen des fortgeschriebenen Stadtumbaustrategiekonzept 2010 wurden die Ziele des teilräumlichen Konzeptes auf Aktualität geprüft und im Wesentlichen bestätigt.

Im Grundsatz entspricht der vorliegende Bebauungsplan der Zielrichtung des Sandower Stadtumbaukonzeptes. Abweichungen aufgrund inhaltlicher Weiterentwicklungen bestehen in dem nunmehr beschlossenen Erhalt des angrenzenden Schulstandortes, in der Dichte der Wohnbebauung – unter Beibehaltung der Grünstrukturen – sowie in der nicht mehr verfolgten Anordnung eines öffentlichen Parkplatzes.

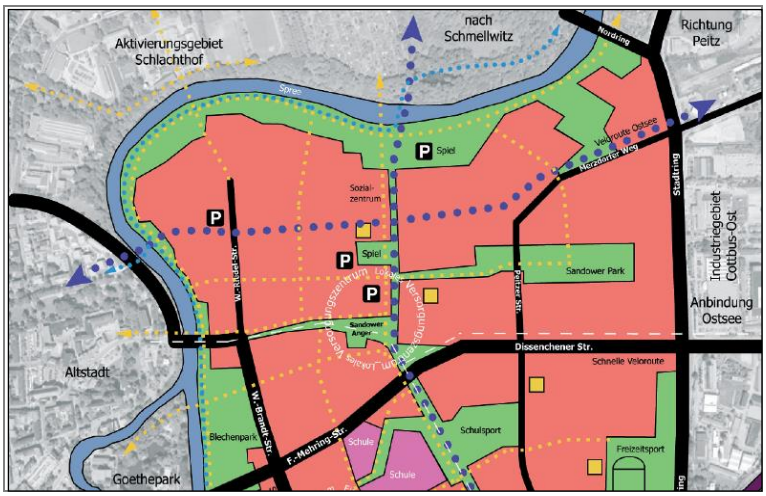


Abbildung 3: Räumliches Leitbild (aus Stadtumbaukonzept Sandow 2004)

1.5.5 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chóśebuz stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche – mit Kennzeichnung einer Bodenbelastung – dar.

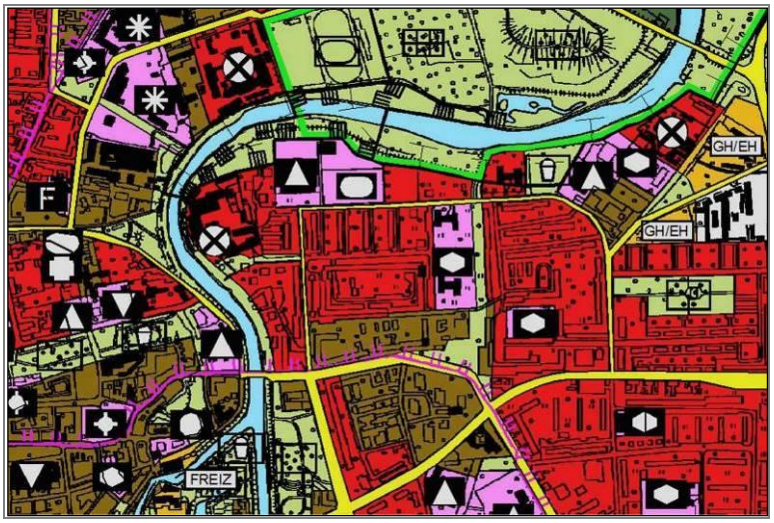


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Cottbus/Chóśebuz

Der Uferbereich der Spree sowie die Zuwegung zur Fährgasse sind als Grünflächen dargestellt. Die Nachnutzung für Wohnungsbau entspricht damit den städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich.

Der FNP wird derzeit neu aufgestellt und liegt in der Vorentwurfsfassung vom Juli 2016 vor. Auch hier soll das vorhandene Plangebiet weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.5.6 Einzelhandelskonzept

Das „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ liegt in der Fortschreibungsfassung von 2015 vor. Inhaltliche Schwerpunkte der Fortschreibung bilden:

- Die Analyse zur Angebots- und Nachfragesituation und zur aktuellen Kaufkraftbindung des Cottbuser Einzelhandels als Basis zur Ermittlung von Entwicklungspotenzialen für die Innenstadt,
- die Überprüfung und Weiterentwicklung der hierarchischen Zentrenstruktur mit räumlicher und funktionaler Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Überprüfung der „Cottbuser Sortimentsliste“ und
- die Sicherung der Nahversorgung in den Stadtgebieten.

Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Cottbus/Chóśebuz, die – eingebunden in übergeordnete Stadtentwicklungsziele – zu einer nachhaltigen Stärkung der Zentralität und der zentralörtlichen Funktion beitragen soll.

Das vorliegende Plangebiet liegt in den Einzugsbereichen des Hauptzentrums sowie des Stadtteilzentrums (B-Zentrum) von Sandow. Die Sandower Hauptstraße ist das einzige urban gewachsene Stadtteilzentrum der Stadt Cottbus/Chóśebuz. Es entspricht dem Ortskern des Ortsteiles Sandow in Nachbarschaft zur Spree und weist vorwiegend ein nahversorgungsrelevantes (u. a. Vollsortimenter, Bäckerei, Drogeriemarkt, Bank) Angebot auf.

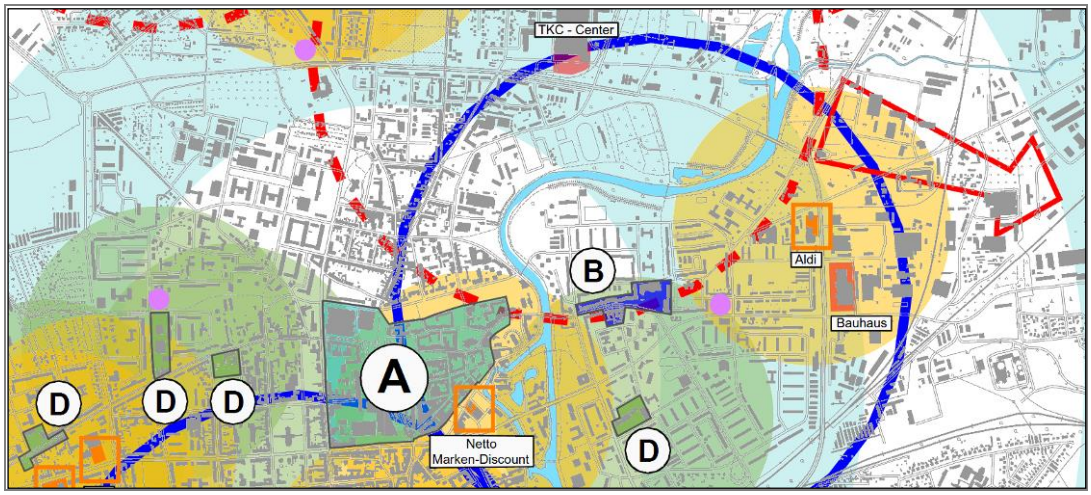


Abbildung 5: Auszug aus dem „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Fortschreibung 2015, BBE Handelsberatung GmbH 2015“

Das Plangebiet befindet sich in etwa 500 – 600 m Entfernung nordwestlich des Stadtteilzentrums von Sandow.

1.5.7 Planungsrechtliche Ausgangslage

Planungsrechtlich liegt das Plangebiet in einem Bereich, der überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und der durch gewerbliche Vornutzung baulich geprägt ist. Die geplanten Baugebiete nehmen eine geringfügig geringere Fläche in Anspruch

(Schutzabstand Wall, Begradigung Waldgrenze) als die bisherige gewerbliche Bebauung.

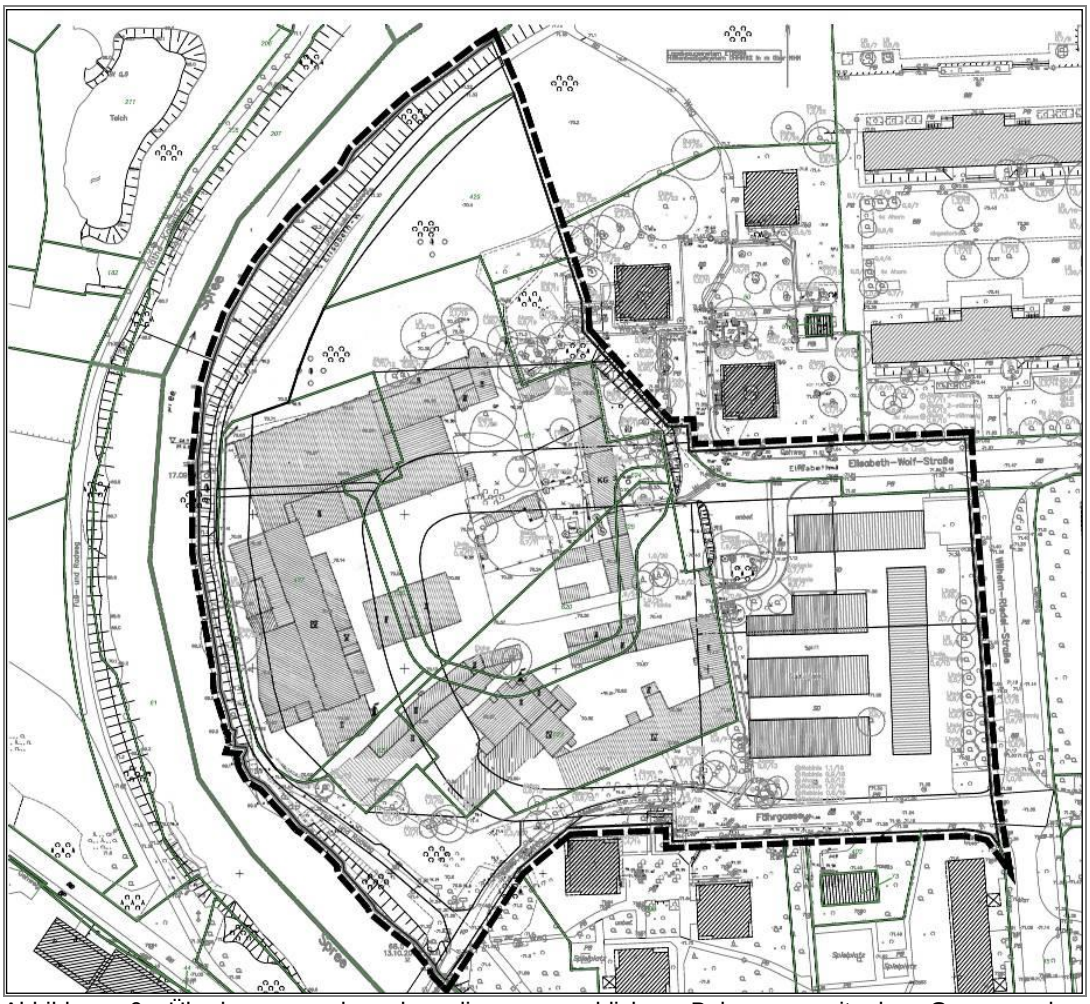


Abbildung 6: Überlagerung der ehemaligen gewerblichen Bebauung mit den Grenzen des vorliegenden Bebauungsplans

Durch die disperse Bebauungsstruktur und die teilweise brachliegenden Flächen ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans dennoch erforderlich.

1.6 Städtebauliches Konzept

Grundlage für den Bebauungsplan bildet die städtebauliche Studie des Büros Hampel Kotzur & Kollegen, Architekten Ingenieure, Cottbus/Chóśebuz aus dem Jahr 2010, die in den darauffolgenden Jahren mehrfach fortgeschrieben wurde.

Die Studie beinhaltete zum damaligen Zeitpunkt noch die Gesamtentwicklung des Spreebogens einschließlich der Umnutzung des Schulstandortes. Der Schulstandort soll nunmehr dauerhaft erhalten bleiben, so dass die Studie und das darauf basierende Konzept nur noch im Bereich des ehemaligen Möbelwerkes sowie des ehemaligen Garagenstandortes zum Tragen kommt. Im Grundsatz sieht es eine Bebauung in offener Bauweise vor, die die vorhandenen Grünstrukturen und den Bezug zur Spree berücksichtigt und deren Bebauung von der Wilhelm-Riedel- bzw. Elisabeth-Wolf-Straße zur Spree hin in ihrer Dichte abnimmt.

Abbildung 7: Präsentation Hampel Kotzur & Kollegen (Blick in Richtung Südost), Cottbus 2010

Insgesamt können im Bereich des nun vorliegenden Bebauungsplans bis zu etwa 200 Wohneinheiten errichtet werden. Die Stadt Cottbus/Chóśebuz möchte deshalb eine öffentliche Erschließung sicherstellen, die von der verlängerten Elisabeth-Wolf-Straße in einem Bogen an die Fährgasse anbindet. Hierfür wurde durch das Büro DEGAT eine Erschließungsplanung erstellt.

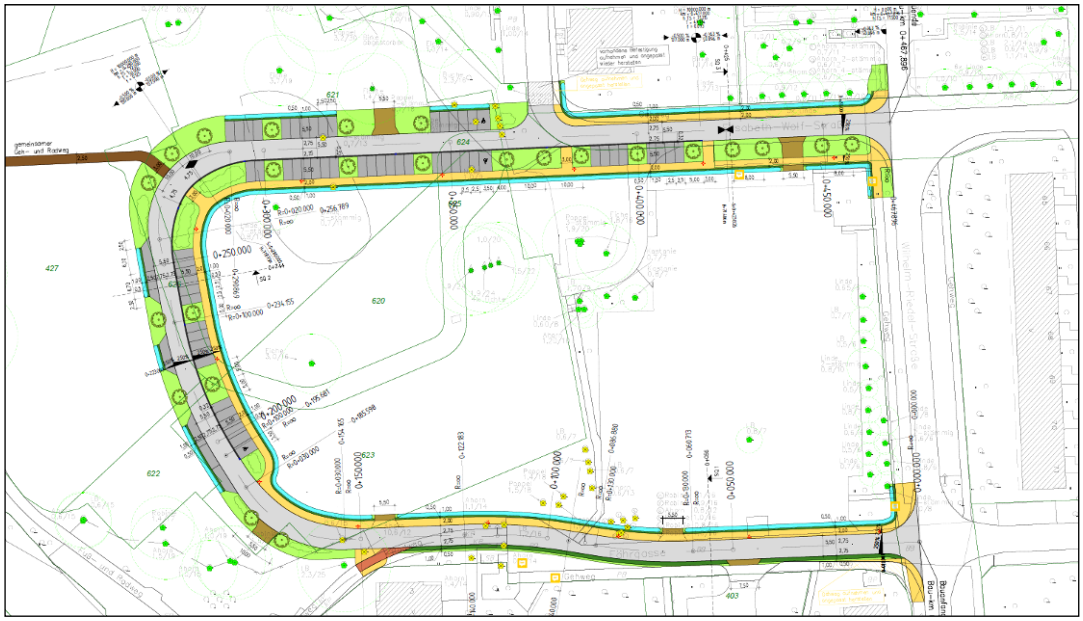


Abbildung 8: Auszug aus der Erschließungsplanung des Sandower Spreebogens, Büro DEGAT, Juni 2021

Im Wesentlichen wurden die bestehenden Straßenbreiten aufgenommen und fortgeführt. Dabei wurde ein 2 m breiter Gehweg im Innenring angeordnet, sowie die Schaffung von Stellplätzen und die Niederschlagswasserbehandlung (Versickerung über Rigolen) vor Ort berücksichtigt.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz liegt das Plangebiet im Gemeindegebietsteil III, bei dem in der Regel pro Wohnung ein (<100 m² Wohnfläche) bzw. zwei (>100 m² Wohnfläche) Stellplätze zu errichten sind. Um Flächen zu sparen und dadurch die Versieglung im Gesamtgebiet zu minimieren, aber auch um Freiflächen weitgehend für andere Nutzungen offenzuhalten, wurden erforderliche private Stellplätze überwiegend entlang der neuen Erschließungsstraße angeordnet.

Dies führt dazu, dass die Straßenverkehrsfläche inklusiver der Stellplätze und Grünstreifen eine Breite von teilweise bis zu 20 m aufweist. Die Straßenverkehrsfläche besteht dabei aus einem öffentlichen Bereich (insbesondere Fahrbahn, Beleuchtung, Randstreifen) und einem Bereich, der in privatem Eigentum verbleiben soll und die Stellplätze, Baumpflanzungen, den straßenbegleitende Gehweg und die vorgesehene Begrünung aufnehmen soll. Für den straßenbegleitenden Gehweg hinter den Stellplätzen soll über eine Grunddienstbarkeit und Baulast eine öffentliche Begehbarkeit gesichert werden. Nach dem Erschließungskonzept erscheint die Verkehrsfläche als eine Gestaltungseinheit, die privaten Flächen werden jedoch separat unterhalten und separat abwassertechnisch entsorgt. Das Niederschlagswasser wird auf allen privaten Flächen vollständig oberflächig zur Versickerung gebracht. Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll hingegen durch eine Ableitung in das Schmutzwasser- bzw. Regenwassernetz abgeleitet werden.

2. Inhalte des Bebauungsplans

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend des in Abschnitt 1.6 dargestellten städtebaulichen Konzeptes und der Zielsetzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere verträgliche Nutzungen, wie z. B. der Versorgung des Gebiets dienende gastronomische Einrichtungen und Läden, nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für gesundheitliche, soziale oder kulturelle Zwecke sowie Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) sind in angemessenen Umfang ebenfalls zulässig und können grundsätzlich zur Wohnqualität und zu einer Lebendigkeit des Gebietes beitragen.

Die Festsetzung trägt den übergeordneten Vorgaben Rechnung und dient der Umsetzung dieser Vorgaben.

Gliederung in Teilgebiete

Da für Teilräume unterschiedliche Nutzungsmaße festgesetzt werden (siehe unten), gliedern sich die allgemeinen Wohngebiete in die Teilgebiete WA 1 bis WA 5. Im Einzelnen sind sie durch Verkehrsflächen oder durch das Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung (Knotenlinie) voneinander getrennt.

Verträglichkeit des Wohngebietes im Umfeld gegeben

Die Schutzbedürfnisse eines Allgemeinen Wohngebietes sowie der allgemeine Trennungsgrundsatz nach Bundesimmissionsschutzgesetz von miteinander unverträglichen Nutzungen werden am Standort erfüllt. Es sind im weiteren Umfeld keine Nutzungen oder Verkehre bekannt, die unzumutbare Immissionen im Plangebiet hervorrufen könnten. Das neue Wohngebiet fügt sich in bestehende Wohnstrukturen ein.

Ausschluss von Beherbergung, Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Anlagen für Verwaltungen

Nach § 1 Abs. 5 oder 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass abweichend von den im § 4 und § 13 BauNVO benannten Arten von Nutzungen diese allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sind, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Hiervon wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten Gebrauch gemacht.

Um der ruhigen Lage, der Erschließungssituation und der vorgesehenen Prägung gerecht zu werden, werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Für diese Nutzungen stehen Cottbus/ Chóśebuz ausreichend besser geeignete Standorte zur Verfügung.

Regelungen zur Beschränkung des Einzelhandels

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 beschreibt den „Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf – Nahversorgung“ in fußläufiger Erreichbarkeit als wichtiges Ziel. Dem Plangebiet sowie seinem näheren Umfeld weist es keine Zentrumsfunktion zu. Das als B-Zentrum ausgewiesene Stadtteil-

zentrum Sandow (u. a. Vollsortimenter, Bäckerei, Drogeriemarkt, Bank) befindet sich in etwa 500 – 600 m Entfernung zum Plangebiet. Damit liegt das Plangebiet am Rand des Einzugsbereichs und ist von der Entfernung nahversorgungsseitig nur unterdurchschnittlich versorgt. Für den Ortsteil Sandow insgesamt werden zudem Verkaufsflächenergänzungen um bis zu 1.500 m² für verträglich eingeschätzt, wobei sich diese in den bestehenden Zentren ansiedeln sollen.

Keine großflächigen und keine größeren Einzelhandelseinrichtungen zulässig

Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Versorgungssituation der Bevölkerung auszuschließen, sollen größere Einzelhandelsbetriebe (mit über 300 m² Verkaufsfläche, vgl. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2015, S. 130) in der Regel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Allgemeinen Wohngebieten ohnehin unzulässig. Auch „nichtgroßflächige“ Verkaufseinrichtungen wie Discounter und kleine Fachmärkte könnten jedoch im Plangebiet dem Zentrenkonzept ggf. zuwiderlaufen. Ein kleinteiliger Ladenverkauf z. B. eines kleinen Nahversorgers, eines Bäckers oder ein Kiosk wären hingegen denkbar und ggf. auch wünschenswert. Sinnvoll wären diese dann jedoch nur im Bereich der etwas stärker verdichteten Wohngebiete WA 4 und WA 5. Die Verträglichkeit müsste im Einzelnen geprüft werden, so dass die Läden in die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verschoben werden. Folgende Festsetzung wird aufgenommen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die der Versorgung der Allgemeinen Wohngebiete dienenden Läden können nur ausnahmsweise und nur im WA 4 und WA 5 zugelassen werden.

Gebietstyp nicht in Frage gestellt

Da lediglich ein Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt und mit den Läden nur ein spezifischer Nutzungstyp in die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verschoben wird, bleibt der Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ in seiner Zweckbestimmung gewahrt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Grundlage Nutzungsmaß aus städtebaulichem Entwurf

Für das Maß der baulichen Nutzung dient die städtebauliche Studie des Büros Hampel Kotzur & Kollegen als Grundlage einer verträglichen Dichte. Vorgesehen ist ein kleinteiliger, städtebaulich hochwertiger Geschosswohnungsbau, dessen Gebäudehöhen überwiegend 3 bis 4 Geschosse aufweisen und die in Richtung Spree in der Höhe abnehmen. Im Übergang zu den bis zu 8-geschossigen Gebäuden in der Wilhelm-Riedel-Straße soll hier eine Abstufung und Angleichung erfolgen.

Für den Bebauungsplan wurde das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ und die Anzahl von Vollgeschossen definiert. Damit werden die städtebaulich

gewünschten Gebäudekubaturen hinreichend bestimmt.

4 Dichtetypen

Die 5 Baugebiete unterscheiden sich bezüglich Ihrer städtebaulichen Dichte und sind hierfür in insgesamt vier Dichtetypen gegliedert, für die auf der Planzeichnung jeweils eine Nutzungsschablone zugeordnet ist.

Die geringste Dichte weisen die beiden Wohngebiete WA 1 und WA 2 im Übergang zum Landschaftsraum auf. Die Dichte erhöht sich in Richtung Bestandsbebauung der Wilhelm-Riedel-Straße entsprechend.

GRZ 0,3 bzw. 0,4

Die Grundflächenzahl (GRZ) legt fest, welcher Anteil der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Der durchgrünte und offene Charakter wird letztlich auch durch die GRZ mitbestimmt. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und in Anlehnung an Dichten in vergleichbaren Gebietsstrukturen wird einheitlich eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Lediglich in dem Baugebiet WA 5 an der Wilhelm-Riedel-Straße wird aufgrund der vorgesehenen höheren Nutzungsdichte eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Gesamtgrundfläche wird damit in allen Teilgebieten zusammen auf ca. 7.710 m² begrenzt.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO (GRZ 0,4) werden eingehalten und entsprechend des geplanten Gebietstypus in Teilen unterschritten.

Überschreitungsmöglichkeit der GRZ

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf jedoch durch die Grundflächen der benannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet müssen die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sowie weitere Funktionen wie Fahrradstellplatzanlagen, Gerätehäuser etc. wahrscheinlich weitgehend ebenerdig errichtet werden. Grundsätzlich ist es möglich, diese Anlagen im Rahmen der vorgegebenen Dichte auch ebenerdig herzustellen. Die Anforderung an die Unterbringung dieser Anlagen steigt jedoch, ggf. sind teilweise auch besondere Lösungen wie die Nutzung der Erdgeschosszone der Wohngebäude etc. einzubeziehen. Ein großer Teil der privaten Stellplätze soll auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche angeordnet werden und fällt daher nicht auf die Anrechnung des Baugrundstücks. Im WA 4 und WA 5 wurden Überlegungen angestellt, trotz der Grundwasserverhältnisse eine Tiefgarage zu integrieren. Dies würde aufgrund der Flächenaufteilung eine höhere GRZ für diese Anlagen erfordern.

Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO soll deshalb in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 uns WA 5 abweichend festgesetzt werden. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sollen dort bis

zu einer Gesamt-GRZ von bis zu 0,7 überschritten werden dürfen. Folgende Festsetzung wird aufgenommen:

Textliche Festsetzung

1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO): In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 zulässig.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl bestimmt die tatsächliche Nutzungsdichte im Plangebiet und ist deshalb wesentlich für die zukünftige Nutzungsintensität. Ihre Größe orientiert sich an der städtebaulichen Studie, lässt aber Spielräume zu. Die Geschossflächenzahl wird für die einzelnen Baugebiete auf 0,7 (WA1 und WA2), 0,9 (WA3 und WA4) und 1,1 (WA5) beschränkt. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO (GFZ 1,2) werden eingehalten und unterschritten. Insgesamt wird damit die Geschossfläche des Wohnungsneubaus auf rund 21.065 m² beschränkt. Rechnerisch könnten unter Berücksichtigung eines 25% Bruttoabzuges von der Geschossfläche bei einer durchschnittlich 80 m² Wohnfläche rund 200 Wohnungen errichtet werden. Grundsätzlich müssen alle Festsetzungen des Bebauungsplans sowie sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen separat eingehalten werden, so dass es je nach planerischer Konzeption denkbar ist, dass die zulässige GFZ nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden kann (z. B. wenn nicht ausreichend Stellplätze geschaffen werden können, etc.).

Nach § 2 Abs. 4 BbgBO gelten alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, als Vollgeschosse, so dass auch die ermöglichten Staffelgeschosse (s. u.) auf die Geschossfläche anzurechnen sind und die Nutzungsdichte nicht weiter erhöhen.

Garagengeschosse privilegieren

Denkbar ist die Anordnung von Garagengeschossen in die Erdgeschosszonen der Wohngebäude. Dies wäre denkbar und ggf. wünschenswert, um die Außenräume für Erholungszwecke und zum Schutz des Ortsbildes von Stellplatznutzungen stärker freizuhalten. Aus diesem Grund sollen Garagengeschosse durch die Nichtanrechnung auf die GFZ begünstigt werden. Die Festsetzung lautet:

1.3 Nichtanrechnung von Garagengeschossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO): *Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen in Vollgeschossen unberücksichtigt.*

Zahl der Vollgeschosse als

Die Zahl der Vollgeschosse ist für Allgemeine Wohngebiete ein ausreichendes Maß für die Höhenentwicklung (insb. unter Berücksichtigung

Mindest- und Höchstmaß

der Brandenburgischen Bauordnung) und wird differenziert für die einzelnen Teilgebiete geregelt.

Entsprechend der städtebaulichen Studie werden drei bis sechs Vollgeschosse festgesetzt. Um die Qualität der städtebaulichen Gesamtform sicherzustellen, werden eine Mindest- und eine Höchstzahl an Vollgeschossen bzw. eine zwingende Anzahl von Vollgeschossen (bei drei Vollgeschossen) festgesetzt. So können beispielsweise ein- bis zweigeschossige Bungalows/Einfamilienhäuser, die dem Anspruch des neuen Wohngebietes nicht gerecht würden, dauerhaft ausgeschlossen werden.

2 bis 4 Geschosse, Übergang zu bestehenden Dichten mit bis zu 6 Vollgeschossen

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 in Spreenähe in erster Reihe sind entsprechend drei Vollgeschosse zwingend, im WA 3 drei bis vier Vollgeschosse zulässig.

Der Baublock, der den Übergang zu den bestehenden, bis zu achtgeschossigen Plattenbauten bildet, soll entlang der Wilhelm-Riedel-Straße (WA 4 und WA 5) durch eine gestaffelte Dichte von vier bis fünf bzw. fünf bis sechs Vollgeschossen begrenzt werden.

Staffelgeschosse zusätzlich

Nach der städtebaulichen Idee soll zusätzlich ein Staffelgeschoss möglich sein, wenn dieses baulich-gestalterisch zurücktritt, die sichtbare Traufe nicht zusätzlich erhöht wird und die zulässige GFZ eingehalten wird. Hier könnten Dachgeschosse mit großzügigen Terrassen entstehen, ggf. auch in Kombination mit Maisonettewohnungen. Es wird festgesetzt, dass ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn es sich um ein Staffelgeschoss handelt, dass allseitig um mindestens 1,5 m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückversetzt errichtet wird. Die Staffelgeschosse sind auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, d. h. sie erhöhen diese nicht. Die Geschossflächenzahl GFZ ist dabei so begrenzt, dass bei Ausnutzung der Grundflächenzahl GRZ bzw. Umsetzung der städtebaulichen Idee nur ein Teil der Gebäude um ein zusätzliches Staffelgeschoss aufgestockt werden kann. Dies erhöht die Flexibilität und Gestaltungsvielfalt ohne die zulässige bauliche Dichte im Plangebiet zu erhöhen. Die Festsetzung lautet:

1.4 Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse bei Staffelgeschossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 20 BauNVO):

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen, maximalen Anzahl von Vollgeschossen um ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich beim obersten Geschoss um ein Staffelgeschoss handelt, dessen Außenwände allseitig gegenüber denen des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurücktreten.

2.1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Bauweise

offene Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine Bebauung mit einer Gebäudelänge bis zu 50 m mit bauordnungsrechtlich definierten Grenzabständen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Abstandsflächen) sichergestellt.

Eine offene Bauweise entspricht der Zielsetzung einer durchlüfteten, offenen und landschaftsbezogenen Bebauung. Gleichzeitig bleiben durch die großzügigen, zulässigen Gebäudelängen Gestaltungsspielräume für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Flächen erhalten.

Keine festgesetzte Bauweise im WA 4 und WA 5

Entlang der Wilhelm-Riedel-Straße soll der Übergang von den dichten Bestandsbauten in das neue Plangebiet definiert werden. Hier könnten entsprechend der städtebaulichen Studie ggf. auch Baukörper entstehen, die mehr als 50 m Gebäudelänge aufweisen. Deshalb wird hier auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind dabei einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Baufenster

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie sind so festgelegt, dass vom Grundsatz her eine straßenseitige Bebauung und eine Freihaltung rückwärtiger bzw. im Blockinnenbereich liegender Bereiche gewährleistet werden. Sie berücksichtigen städtebauliche Charakteristika aus der städtebaulichen Studie, wie z. B. den vorgesehenen privaten Grünzug für die Bewohner des Gebietes (WA 3 bis WA 5) sowie bestehende, schützenswerte Einzelgehölze. Zudem berücksichtigen sie zwei Hauptausrichtungen: Eine parallel zur Spree und eine orthogonal zu dem bestehenden Erschließungsnetz mit Bebauung.

Keine Baukörperausweisung

Die Baufenster orientieren sich an der städtebaulichen Studie und weisen in der Regel Bebauungstiefen von 18,0 m auf, um Verschiebungen in der Lage und der Ausprägung zu ermöglichen. Zu den Straßenverkehrsflächen wird im Regelfall ein Abstand von mindestens 3 m bzw. 6 m eingehalten. Versprünge ergeben sich durch den geschwungenen Verlauf der geplanten Verkehrsfläche.

Keine Baulinien

Baulinien zur Erzeugung von fest definierten Gebäudefluchten entsprechen nicht dem vorgesehenen, aufgelockerten Charakter des Gebietes und sind deshalb nicht vorgesehen. Dies gilt auch für die Straßenrandbebauung der Wilhelm-Riedel-Straße, bei der ebenfalls Rücksprünge denkbar sind. Hier wurde nach der Entwurfsfassung vom 14. Juni 2019 zusätzlich der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf 8,0 m vergrößert, um einen Erhalt der bestehenden Einzelbäume zu begünstigen.

2.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zulässigkeit außerhalb der Baufenster

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen zugelassen werden, die nach Bauordnungsrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können und für die im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan soll dies insbesondere für solche Nebenanlagen gelten, bei denen es sich nicht um Gebäude handelt.

Für Nebengebäude, Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sowie für Tiefgaragen werden hingegen im Folgenden Einschränkungen bestimmt.

Keine Stellplätze in rückwärtigen Bereichen / Blockinnen-bereichen

Planerisches Ziel ist es, zur Minderung des Flächenverbrauchs und zur Freihaltung von ruhigeren Blockinnenbereichen und Landschaftsübergängen die Stellplätze in den straßenabgewandten Bereichen auszuschließen. Zudem sollen sie in einem Drei-Meter-Streifen entlang der Verkehrsflächen zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

Abbildung 9: Bereiche (Schraffur), in denen durch textliche Festsetzung oberirdische Stellplätze ausgeschlossen werden sollen.

Nebengebäude in Baufenstern

Nebenanlagen, die zugleich Gebäude sind (vgl. § 2 Abs. 2 BbgBO) sollen zur Freihaltung von Aufenthaltsbereichen und zum Schutz vor einer Zersiedlungswirkung ebenfalls auf bestimmte Bereiche beschränkt bleiben. Hierbei kann es sich um Abstellräume z. B. für Fahrräder, Gartengeräte, etc. handeln, die aufgrund des hohen Grundwasserspiegels voraussichtlich nicht in Kellergeschossen untergebracht werden können. Städtebaulich würden sie das Gesamterscheinungsbild auch dann stören, wenn sie in den Vorgartenzonen zwischen straßenseitigen Hauptgebäuden und Verkehrsflächen errichtet würden. Für eine Kompaktheit dieser Anlagen sollen diese deshalb auf die festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden.

Keine oberirdischen Garagen

Oberirdische, freistehende Garagen sollen im Plangebiet grundsätzlich nicht zulässig sein. Sofern sie in Gebäude integriert sind, z. B. als Garagengeschosse, kann dies hingegen eine städtebaulich sinnvolle Lösung darstellen.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind aufgrund der Bodenverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers nur mit hohem Aufwand zu erstellen. In der verkehrlichen Vorplanung wurde dennoch eine Tiefgarage in den stärker verdichteten Wohngebieten WA 4 und WA 5 vorgesehen. Als Bestandteil der Hauptgebäude sind sie ohne weitere Festsetzungen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Für die Zulässigkeit von Tiefgaragen wurde deshalb eine ergänzende Fläche festgesetzt, in der diese ebenfalls zulässig sind. Die Zufahrten zu Tiefgaragen liegen in der Regel zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen, so dass diese ebenfalls in die plangrafische Festsetzung aufgenommen wurden.

Die zusammenfassende textliche Festsetzung zur flächenmäßigen Beschränkung diesen Anlagen lautet:

1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO):
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze in einem Abstand von weniger als 3,0 m und mehr als 20,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze in einem Abstand von weniger als 3,0 m und mehr als 30,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien unzulässig.

Oberirdische Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig, wenn sie nicht in ein Hauptgebäude integriert sind.

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den gesondert festgesetzten Flächen für Tiefgaragen unzulässig.

Gebäude, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Erschließung

Bei dem Plangebiet besteht die Besonderheit, dass es aufgrund der bisherigen großmaßstäbigen Nutzungsstrukturen (Gewerbestandort) keine interne Gliederung durch Straßenverkehrsflächen gibt. Durch die Lage an der Spree ist das Gelände für den motorisierten Verkehr zudem ausschließlich aus südöstlicher Richtung über die öffentlichen Verkehrsflächen der Elisabeth-Wolf-Straße und der Wilhelm-Riedel-Straße erreichbar.

Verzicht auf Sackgassen

Im Bestand verläuft im Plangebiet an öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Fährgasse als Sackgasse, die als Geh- und Radweg über die Käthe-Kollwitz-Brücke in die Innenstadt weiterführt und die Elisabeth-Wolf-Straße, die ebenfalls als Sackgasse ausgebildet ist und das Baugrundstück Elisabeth-Wolf-Straße 74,75,76 erschließt. Ausreichende Wendemöglichkeiten für dreiachsige Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge bestehen an beiden Sackgassenenden derzeit nicht. Um platzsparend unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes eine öffentliche Erschließung dauerhaft sicherzustellen, ist die Verbindung der beiden Endpunkte der Straßen in Form einer bogenförmig verlaufenden Verbindungsspange (Planstraße A) vorgesehen, so dass die Sackgassensituation aufgehoben wird und größere Wendeflächen vermieden werden können.

Planung Straßenergänzung Büro DEGAT

Für die zukünftige Erschließungssituation wurde in den Jahren 2019 bis 2021 durch das Büro DEGAT eine Erschließungsplanung (Erschließung Wohngebiet Sandower Spreebogen, 2021, siehe Punkt 1.6,) erarbeitet. Diese sieht im Grundsatz vor, die Elisabeth-Wolf-Straße und die Fährgasse in den vorhandenen Breiten weiterzuführen und mit einem Bogen zu verbinden. Die Fahrbahnhöhe liegt unter Berücksichtigung der Entwässerung und der vorhandenen Straßenanschlüsse nach der Konzeption zwischen etwa 71,3 m und 71,6 m über NHN (teilweise Anschüttung des Geländeniveaus, dass mit dem Gebäudeabriss und der Tiefenenttrümmerung derzeit teilweise deutlich niedriger liegt). Die Fahrbahnbreite wurde mit 5,50 m für Begegnungsverkehr konzipiert. Zudem ist an der Innenseite des Bogens ein 2,0 m breiter Gehweg vorgesehen. Im Vorfeld wurde über eine sinnvolle Anordnung privat genutzter Pkw-Stellflächen diskutiert. Aufgrund der geringen Baugebietsgrößen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollte ein erheblicher Anteil an privaten Stellplätzen direkt an der Fahrbahn angeordnet werden. Um den Gehweg nicht überfahren zu müssen, hat sich die Stadt Cottbus/Chóśebuz dafür entschieden, Flächen für private Stellplätze zwischen dem Gehweg und der Fahrbahn anzuordnen. In einer fachbereichsinternen Abstimmung der Stadt wurde sich dafür entscheiden, dass die Stellplätze, der Gehweg und die straßenbegleitenden Grünflächen in privatem Eigentum verbleiben sollen (private Verkehrsflächen) und lediglich die Fahrbahn mit Randstreifen (im Eingangsbereich der bestehenden Elisabeth-Wolf-Straße sowie der Fährgasse inkl. der angrenzenden Gehwege) als öffentliche Straßenverkehrsflächen von der Stadt übernommen werden. Damit ist auch eine eindeutige Trennung der Flächen und der Entsorgung des Niederschlagswassers möglich. Planungsrechtlich liegen sie damit weiterhin auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Die exakte Zuordnung zu öffentlichen und privaten Flächen erfolgt über den Erschließungsvertrag und bodenordnerische Maßnahmen.

Relativ große Verkehrsflächen wegen Anordnung von Stellplätzen, Niederschlagswasserversickerung und Randbegrünungen

Durch das in der Erschließungsplanung vorgesehene Senkrechtparken an der Fahrbahn, aber auch durch erforderliche Randstreifen (vgl. auch Punkt 2.1.7), ist die Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche mit 20,0 m (verlängerte Elisabeth-Wolf-Straße), 17,0 m (Planstraße A) und 11,5 m (Fährgasse) sehr hoch (Abweichungen bei den Kurvenradien). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die ermöglichten Stellplätze bzw. Parkplätze in den Wohngebieten zu einer geringeren Flächeninanspruchnahme führen.

Anschluss Radweg

Der neue Erschließungsbogen führt dazu, dass der Anschluss des bestehenden Fuß- und Radweges in Richtung Innenstadt neu ausgebildet wird. Derzeit schließt der Fuß- und Radweg im Bereich des Wendehammers der Fährgasse an. Der Übergang des Radweges auf die Straßenverkehrsfläche liegt mit dem Anschluss an den Erschließungsbogen ggü. der Bestandssituation rund 30 m weiter westlich. Grundsätzlich ist an Einmündungen und Übergängen Rad-/Gehweg in den fließenden Verkehr die Gestaltung sowie der Erhalt bzw. die Pflanzung von Bäumen so zu wählen, dass das Sichtdreieck gewährleistet wird.

Straßenbegrenzungslinien

Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Da die Wilhelm-Riedel-Straße nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist, sich aber z. B. die Festsetzung 1.5 zur Lage der Stellplätze auf die Straßenbegrenzungslinien bezieht, wird folgende Festsetzung aufgenommen:

1.6 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Festsetzung beinhaltet keine Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen. Ungeachtet dessen ist die Erschließungsplanung der Straßenverkehrsfläche so konkret, dass eine abweichende Anordnung der Nutzungen (Fahrbahn, Gehwege, Stellplätze) nur im Detail möglich ist. Für eine bessere Lesbarkeit wird deshalb die geplante Abgrenzung der Fahrbahn und des Gehweges als unverbindlicher Hinweis in die Planzeichnungsgrundlage aufgenommen.

Straßenverkehrsflächen

Aufgrund der Größe des Baugebietes und der sinnvollen Verbindung der öffentlichen Straßen (bisherige Sackgassen in der Fährgasse und der Elisabeth-Wolf-Straße) sieht die Stadt Cottbus/Chóśebuz ein öffentliches Interesse für den geplanten Straßenbogen (Fahrbahn und Beleuchtung, Planstraße A). Bei den Straßenverkehrsflächen ist deshalb eine Herausteilung der öffentlichen Flächen und eine Übertragung an die Stadt Cottbus/Chóśebuz vorgesehen.

Nicht übertragen werden sollen hingegen die übrigen Teile der Verkehrsflächen (Stellplätze, Randbegrünung, straßenbegleitender, innenseitiger Gehweg). Mit der Aufteilung und Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen soll der Gehweg im Grundbuch mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden (vgl. auch Punkt 3.4).

Geh- und Radweg zur Käthe-Kollwitz-Brücke

Der bestehende übergeordnete Geh- und Radweg, der von der Käthe-Kollwitz-Brücke an die Fährgasse anschließt, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radweg festgesetzt.

Gehweg als Anbindung an Spreeweg

In der gradlinigen Verlängerung der Elisabeth-Wolf-Straße bis zur Grünfläche am Spreeufer besteht die Zielstellung, dass eine fußläufige Durchwegung für die Öffentlichkeit möglich sein sollen. Der Weg wird mit einer Breite von 2,5 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg festgesetzt. Als bauliche Maßnahme bedarf dieses Vorhaben im Bereich des Deiches und im Bereich des beidseitigen fünf Meter breiten Deichschutzstreifens gemäß §§ 96, 98 BbgWG einer wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

2.1.6 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

Höhenlage von Aufenthaltsräumen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise in einem Bereich, der bei extrem seltenen Ereignissen (Wasserabfluss Q=199 m³/s, 200-jährliches Ereignis) überflutet bzw. durch einen korrespondierenden, erhöhten Grundwasserstand durchnässt sein kann (vgl. Punkt 1.4.6). Problematisch sind hierbei insbesondere die westlichen Bereiche des ehemaligen Merkur-Möbelwerkes, deren Höhenlagen – teilweise auch durch die Beräumung der Flächen mit Tiefenenttrümmerung – deutlich unter 71 m über NHN liegen. Ein tatsächliches Übertreten des Hochwasserspiegels wird auch bei diesen extrem seltenen Ereignissen aufgrund der bestehenden Deiche im Plangebiet nicht prognostiziert. Der „Sonderplan Hochwasserschutz des Katastrophenstabes der Stadt Cottbus/Chóśebuz“ vom 21.November 2014 als informelle Handlungsgrundlage sieht hier im Gegensatz z. B. zum nordöstlich gelegenen Sportplatz keine benannte Gefahrenstelle – kein zusätzlicher Verbau (Sandsäcke) bei einer Überflutung vorgesehen.

Bei der Fläche des ehemaligen Merkur-Möbelwerkes könnten durch die Erhöhung des Grundwasserspiegels dennoch ebenfalls Vernässungen auftreten. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der Deich bei Dauerhochwasser durchnässt wird und Wasser in die dahinter liegenden, tieferen Bereiche sickert.

Oberkannte Erdgeschossfußboden bei mind. 71,5 über NHN

Die untere Wasserbehörde der Stadt Cottbus/Chóśebuz empfiehlt deshalb in ihrem Schreiben vom 31.3.2015 „die Berücksichtigung der hydraulischen Bedingungen bei Extremniederschlags- und Hochwasserereignissen für die Höhenlage von Wohngebäuden, Aufenthaltsräumen sowie des Niveaus der Gebäudeöffnungen“.

Die bestehenden Wohngebäude Elisabeth-Wolf-Straße 74, 75, 76 sowie Am Anger 1 bis 3 liegen auf einem Geländeniveau von etwa 71,5 bis 71,7 m über NHN und sind nicht von dem errechneten Extremhochwasser HQ200 erfasst. Das Niveau von 71,5 soll als Mindesthöhe für die Oberkante EG Fußboden auch bei Neubauten gelten. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2019 stimmt die untere Wasserbehörde (FB 72 Umwelt und Natur) der festgesetzten Höhenlage von 71,5 m über NHN für die Oberkannte des Erdgeschossfußbodens zu und bestätigt

hierzu: *„In der vorläufigen Hochwassergefahrenkarte HQExtrem des Landes Brandenburg (Kartenblatt 4252-NW) sind angrenzend an das Bebauungsplangebiet ab einer Geländehöhe von ca. 71,5 m über NHN keine Ausuferungen bzw. Überschwemmungen ersichtlich. Demnach ist davon auszugehen, dass bei einer festgesetzten Mindesthöhe von 71,5 m über NHN, für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, ein guter Schutz vor Gefahren und Schäden infolge eines Extremereignisses gegeben sind.“*

Damit kann im Sinne einer städtischen Vorsorge vor Gefahren und Schäden ein guter Schutz erreicht werden. Weitere erforderliche Maßnahmen, z. B. bei der Gründung der Gebäude etc. sind damit jedoch nicht ausgeschlossen.

1.7 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB):
In den Allgemeinen Wohngebieten muss bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Gebäuden die Höhe der Oberkannte des Erdgeschossfußbodens bei einer Höhe von mindestens 71,5 m über NHN liegen.

2.1.7 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Öffentliche Grünfläche und Waldfläche

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, nicht in die bestehenden Grünstrukturen einzugreifen und diese in ihrem Erhalt zu sichern.

Der bestehende Grünzug entlang der Spree sowie die nördlich angrenzende Waldfläche werden in ihrer bestehenden Abgrenzung als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB und als Waldfläche § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Bei der Grünfläche wird ein Streifen von 10 m Breite östlich des Fuß- und Radweges aus dem bisherigen Baugrundstück herausgeteilt und der Grünfläche zugeschlagen, um für mögliche künftige Maßnahmen zum Hochwasserschutz ausreichend Flächenreserven zu sichern.

Die Zweckbestimmung der Grünfläche wird mit „Spreeradwanderweg Elisabeth-Wolf-Ufer“ definiert. Damit wird sichergestellt, dass es sich um eine genutzte Erholungsgrünfläche handelt, die sowohl Aufenthaltsmöglichkeiten (Bänke, Fitnessmöglichkeiten etc.) als auch die Fuß- und Radwegeverbindung sowie bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz (begrünter Wall/Deichanlage) zulässt. Entgegenlaufende Entwicklungen werden hiermit ausgeschlossen.

Im Bereich des Deiches und des beidseitigen fünf Meter breiten Deichschutzstreifens ist dabei zu berücksichtigen, dass nach § 98 BbgWG unter anderem das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, das Errichten und Aufstellen von Anlagen oder auch die Entfernung der Grasnarbe untersagt sind.

Zur Klarstellung der Zweckbestimmung wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

1.10 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spreeradwanderweg Elisabeth-Wolf-Ufer" ist die Anlage eines Rad- und Gehwegs uferbegleitend sowie als Anbindung an die Elisabeth-Wolf-Straße zulässig.

prägnante Einzelbäume

In der Biotopkartierung wurden drei prägnante Einzelbäume ermittelt, deren Alter, Ausprägung und Vitalität eine spezielle Sicherung rechtfertigen. Eine Festsetzung von Einzelbäumen im Bebauungsplan bedingt, dass diese eine besondere städtebauliche Bedeutung genau an diesem Standort besitzen und auch langfristig, zum Beispiel bei einem Abgang, aus städtebaulichen Gründen genau an dieser Stelle nachgepflanzt werden sollen. Bei den drei Einzelbäumen handelt es sich um zwei Eichen und eine Rotbuche. Städtebaulich können diese gut in die Konzeption einbezogen werden. Bei der nördlichen Eiche und mit Einschränkungen auch bei der Buche kann es erforderlich werden, bei einer Aufschüttung des Geländes den Baumfuß (80 cm – 100 cm unter dem vorgesehenen Geländeniveau) von dieser Aufschüttung freizuhalten (Böschung). Die vorgesehenen Baufenster berücksichtigen diese Bäume und betonen die markanten Standorte zusätzlich. In diesem speziellen Fall wurden die beiden Eichen deshalb als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Bei der Blutbuche wurde der gesamte Böschungsbereich mit seinen Gehölzen flächig zum Erhalt festgesetzt, da er auch eine Sichtschutzfunktion zwischen den Wohngebieten bildet, der nach Auffassung der Stadt Cottbus/Chóśebuz in dieser Form erhalten bleiben sollte.

Die Festsetzungen bieten damit auch eine gute Voraussetzung, den durchgrünten Charakter des neuen Wohngebietes bereits bei dessen Erstellung zu betonen.

Sonstige Bäume nach Baumschutzsatzung

Weitere bestehende Bäume, die unter die Cottbuser Baumschutzsatzung idF d. Bek. vom 23.03.2013 (CBSchS, Amtsblatt Nr. 3/2013 S.2 f.) fallen, sind gemäß dieser als geschützte Landschaftsbestandteile zu behandeln. Der Erhalt geschützter Bäume ist auf Grundlage der DIN 18920 und der RASLP 4 zu beachten. Soweit geschützte Bäume nicht erhalten bleiben können, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung zu stellen. Beim Wegfall von Bäumen wird ein entsprechender Ersatz gemäß § 7 CBSchS erforderlich, der den durchgrünten Charakter des neuen Wohngebietes unterstützt. Festsetzungen im Bebauungsplan sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Bäume zur Gliederung

Zur Gliederung von privaten Stellplatzflächen oder öffentlichen Parkflächen sollen zudem Baumpflanzungen sichergestellt werden. Ziel ist dabei eine kleinteilige Wirkung längerer Stellplatz-/Parkplatzreihen sicherzustellen sowie das Orts- und Landschaftsbild aufzuwerten. Bei einer Umsetzung der Vorplanung der Straßenverkehrsfläche könnten so alleine 26 Straßenbäume gepflanzt werden. Die Festsetzung lautet:

1.8 Baumpflanzungen zur Gliederung von Parkplätzen/Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie auf den Straßenverkehrsflächen ist zur Gliederung von ebenerdigen Parkplatzflächen und Stellplatzflächen bei der Errichtung von Parkplätzen bzw. Stellplätzen pro angefangene sechs Parkplätze/Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Arten Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Winter-Linde (Tilia cordata) oder Lederhülsenbaum (Gleditsia triacanthos) zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm und eine offene, unversiegelte Baumscheibe von mindestens 6 m² Fläche und mindestens 2,0 m Breite aufweisen.

Im Plangebiet sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen Flachdächer zwingend vorgeschrieben. Diese eignen sich besonders gut für Dachbegrünungen. Dachbegrünungen bilden mittlerweile einen qualitativen Standard bei der Errichtung neuer Wohngebiete. Im Sinne des Artenschutzes, der Niederschlagswasserrückhaltung und des Mikroklimas am Standort soll eine mindestens extensive Dachbegrünung im vorliegenden Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden. Um die Flexibilität der Gebäudegestaltung und die Nutzbarkeit nicht einzuschränken, soll die Pflicht zur Flachdachbegrünung nicht für kleine Dachflächen < 50 m² sowie nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen gelten. Die Festsetzung lautet:

***1.11 Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**):*

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Nach § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu bewerten und zu bewältigen. Für Bebauungspläne nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gilt, dass Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Damit entfällt das Erfordernis, die beschriebenen Eingriffe auszugleichen. Die vorgesehenen Festsetzungen (s. o.) werden aus städtebaulichen Gründen vorgenommen. Da es sich bei den vorliegenden Baugebieten um Gebiete handelt, die im Bestand nach § 34 BauGB zu bewerten sind und eine deutlich höhere Versieglung zulassen würde (vgl. Punkt 3.2.2), wäre aber auch bei einem direkten Vergleich eine ausreichende Kompensation in jedem Fall sichergestellt.

Artenschutz

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird zur Vermeidung von Unvereinbarkeiten mit den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG empfohlen, die Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse sicherzustellen. Hierfür wird folgende Festsetzung aufgenommen:

1.9 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Im Plangebiet sind 5 Baumkästen für Fledermäuse (große Sommerquartierkästen) an geeigneten Bäumen fachgerecht anzubringen und zu sichern.

2.1.8 Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

Waldfläche

Die nördlich an die Baugebiete angrenzende Waldfläche wird in ihrer bestehenden Abgrenzung als Waldfläche § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt und damit dauerhaft in ihrem Bestand gesichert. Bei der Waldfläche, die sich überwiegend in privatem Eigentum befindet, können so auch langfristig Bestrebungen von Bauflächenentwicklungen ausgeschlossen werden. Der bestehende Ufergrünzug mit Geh- und Radweg ist Teil des Waldes, im Sinne des Landeswaldgesetzes aber weiterhin grundsätzlich in diesem Rahmen zulässig.

Waldabstand

Eine forstrechtlichen Abstandsregelung zwischen Wald und Bebauung besteht im Land Brandenburg nach Landeswaldgesetz nicht. Gleichwohl wird auf die Verkehrssicherungspflichten hingewiesen, so dass eine Maximierung der Abstände zu dem Wald grundsätzlich empfehlenswert wäre. Aufgrund der klaren und funktionalen Erschließungsstruktur (Verlängerung der Elisabeth-Wolf-Straße) und der bisherigen gewerblichen Bebauung, die ohne Abstände bis in den Wald hineinragte (deutlich weiter als die nunmehr festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen), weist auch im aktuellen Konzept das Baugebiet mit der Bezeichnung WA 1 nur eine geringe Baugebietstiefe (ca. 27,4 m, definiert durch die Verbindung von Flurstückspunkten) und damit auch nur einen geringen Waldabstand (teilweise nur 5 bis 6 m Abstand zum Baufenster) auf. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Abstände bei der Bauplanung noch optimiert werden. Der angrenzende Wald befindet sich im selben Eigentum wie die Baugebietsflächen, so dass sich die Sicherungspflicht nicht auf Fremdgrundstücke erstreckt. Dem Eigentümer sind die Sicherungspflichten bekannt.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Weitgehende gestalterische Offenheit

Für das Plangebiet liegt lediglich eine erste städtebauliche Studie vor. Gestalterisch sind hier sehr unterschiedliche Ausformungen denkbar, die jedoch in sich stimmig sein sollten. Die Erforderlichkeit von strikten Festsetzungen (Fassadenoberflächen, etc.) ist nicht gerechtfertigt und würde die Gestaltungsspielräume und architektonischen Möglichkeiten ohne eine spezielle Zielstellung stark einschränken.

In der Diskussion besteht jedoch Einigkeit, dass die im Umfeld bestehenden Flachdächer als Wiedererkennungsmerkmal aufgenommen werden sollen. Hierauf beschränken sich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Flachdächer zulässig, deren Attika eine horizontale Linie (Abschluss) als höchsten Punkt darstellt. Diese Festsetzung zielt auf ein einheitliches Erscheinungsbild ab. Dachaufbauten (Gebäudeteile, Bauteile und sonstige (bauliche) Anlagen, die über die Dachfläche hinausragen) wie umbaute Treppen, Aufzugsaufbauten, Dachterrassen und deren Geländer, aufgeständerte Solaranlagen u. ä. können hingegen über die Attika hinausragen. Bei Staffelgeschossen gilt dies für die Dachfläche des Staffelgeschosses gleichermaßen. Die Festsetzung lautet:

2.1 Dächer: *In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung unter 7 Grad. Es sind am oberen Gebäudeabschluss horizontal verlaufende Kanten (z. B. durch Attikas) auszubilden, deren absolute Höhe oberhalb des höchsten Punktes der jeweiligen Dachhaut liegt.*

Ordnungs-widrigkeiten

Um bei Gestaltungsfestsetzungen, bei denen die Gefahr einer Nichtbeachtung besonders groß ist, Verstöße auch sanktionieren zu können, wird bestimmt, dass Verstöße als Ordnungswidrigkeit zu werten sind:

2.2 Ordnungswidrigkeit: *Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer Dächer anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet.*

2.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bodenbelastungen

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im vorliegenden Plangebiet wurden seit 1992 bis aktuell im Jahr 2021 mehrere Untersuchungen und Beprobungen und mit dem Abriss der Baulichkeiten auch eine Tiefenenttrümmerung und Beräumung durchgeführt, die nunmehr Gehfahren für die Umwelt nicht mehr befürchten lassen. Dennoch ist der Oberboden durch Aufschüttungen gekennzeichnet, die für einen Wiedereinbau und für die Nachnutzung als Wohngebiet Gefahren beinhalten könnten.

Aus diesem Grund wurde durch die zuständige Fachbehörde gefordert, die Baugebietsflächen entsprechend als Warnhinweis zu kennzeichnen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden auf die Planzeichnung aufgenommen:

„3.1 Im Plangebiet befinden sich Flächen, die nach der Beräumung und Tiefenenttrümmerung noch als Altlastenverdachtsflächen registriert sind (Reg.-Nr. 010252 1696, ehemalige Tuchfabrik und Reg.-Nr. 010252 1685, Kfz-Werkstatt und Öllager der Bergsicherung). Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind im Zuge von Baumaßnahmen Auffüllungen bis in eine Tiefe von mindestens 60 cm auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren sowie ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen. Bodenmaterial, welches im Rahmen der Baumaßnahme ausgebaut, verwertet oder entsorgt werden soll, ist vor Verwertung/Entsorgung gemäß Tabelle 11.1.2-1 der Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA TR Boden 2004) zu beproben. Die Ergebnisse der Beprobung sind vor der Verwertung/Entsorgung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chóśebuz vorzulegen, um den daraus resultierenden Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen und prüfen zu können. Rechtsgrundlage: Nr. 1.2.2.1 der LAGA TR Boden (2004)“

Sollten sich bei der konkreten Prüfung andere Anforderungen ergeben, so sind diese mit der zuständigen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Überschwemmungsgebiet, Risikogebiet

Nach § 9 Abs. 6a BauGB sind im Bebauungsplan festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich zu übernehmen und noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 sowie Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des WHG zu vermerken. Dies erfolgt textlich:

„Der Bereich zwischen der Spree und der Böschungsoberkante ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 100 Abs. 2 BbgWG (Festsetzung als öffentliche Grünfläche). Teile des Plangebietes sind laut Gefahrenkarte HQextrem vom Dezember 2013 den Risikogebieten zuzuordnen.“

2.5 Hinweise

Artenschutz

Auf die Verbotstatbestände des Artenschutzes und die Bauzeitenregelungen wird hingewiesen.

Hochwasser

Zudem erfolgt ein Hinweis, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, bei dem Risiken von Schäden durch Hochwasser sowie aufsteigendes Grundwasser bei Extremereignissen nicht auszuschließen sind. Dies ist bei der Gründung von Gebäuden und bei der sonstigen Bauausführung sowie bei der Nutzung zu beachten.

Verkehrsfläche

In der Plangrundlage sowie ergänzend als Hinweis sind in der Planzeichnung Gliederungen des Straßenraums sichtbar. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil der Festsetzungen ist.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Kosten und Finanzierung, Umsetzung

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Cottbus/Chóśebuz aufgestellt. Das Wohnungsunternehmen eG Wohnen übernimmt die Kosten für das Planverfahren, so dass der Stadt Cottbus/Chóśebuz hierdurch keine Kosten entstehen.

Für die bauliche Erstellung bzw. Erneuerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Abstimmungen zwischen der Stadt Cottbus/Chóśebuz und der eG Wohnen geplant. Die geplante Straßenverkehrsfläche soll in einem Teilbereich (Fahrbahn und Beleuchtung) in das Eigentum der Stadt Cottbus/Chóśebuz übergehen. Näheres soll über einen Erschließungsvertrag geregelt werden.

3.2 Umweltbelange

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung verzichtet werden. Die abwägungserheblichen Belange insbesondere nach § 1 Abs. 6 BauGB sind dennoch bei der Planung zu berücksichtigen. Deshalb werden die Auswirkungen auf die Umwelt im Planverfahren geprüft und sind an dieser Stelle kurz zusammengefasst:

Das Plangebiet befindet sich nicht in räumlicher Nähe von festlegten Schutzgebieten des Natur- und Umweltschutzes (insbesondere Landschafts- und Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete für Luftreinhaltung und Klimaschutz, europarechtlich geschützte Gebiete). Auch befinden sich keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts innerhalb des Plangebietes.

Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. O/21/92 ändert an der bestehenden Umweltsituation für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Tiere, Landschaftsbild, Kulturgüter und menschliche Gesundheit nur wenig, da die bisherige Beurteilung nach § 34 BauGB vergleichbare Wirkungen auf diese Schutzgüter entfalten kann.

Mit der Planaufstellung wird die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen vermieden. Die vorgesehene bauliche Entwicklung weist im Vergleich zur früheren gewerblichen Nutzung des ehemaligen Möbelbaubetrieb „Merkur“ eine geringere bauliche Dichte auf und ist an den sensiblen Seiten zur Spree hin mit einer verbreiterten öffentlichen Grünfläche eingegrünt.

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen, die zur Beeinträchtigung anderer Pläne führen könnten.

3.2.1 Schutzgüter

Im Folgenden sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz dargelegt:

<u>Fauna</u>

Zauneidechse

Bei der Begehung im April 2016 wurden zwei Zauneidechsen am südlichen Waldrand der „Auwaldbereiche“ (im Nordwesten des Plangebiets, Nordrand des Baufeldes WA 1) im Kontakt zu der offenen Brachfläche nachgewiesen. Die mögliche Überbauung oder Versiegelung gemäß Bebauungsplan Entwurf führt mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erheblichen Lebensraumverlusten, wenn der südliche Waldrand nicht als Baufläche oder gärtnerisch gepflegte Grünfläche in Anspruch genommen wird. Der südliche Waldrand mit der vorhandenen Lichtung wird zwar nicht als Baugebiet festgesetzt, es besteht aber in unmittelbarer Nähe eine hohe Nutzungsintensität. Der südliche Waldrandbereich wird durch die baulichen Veränderungen zudem fast völlig verschattet und entfällt damit als Lebensraum für die Eidechsen. Die artenschutzrechtlichen Verbote werden damit auf jeden Fall berührt (vgl. Punkt 3.2.3).

Fledermäuse

Das Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartieren baumbewohnender Fledermausarten ist im Bebauungsplangebiet in Höhlen oder Spalten der vorhandenen Bäume potenziell möglich. Einige der markanten Solitärbäume (und auch Bäume, die nicht in der Biotoptypenkarte als solche gekennzeichnet sind) weisen Spalten, Risse und Höhlen auf, die als Fledermausquartiere dienen können. Quartiere können potenziell ganzjährig besetzt sein. Gezielte Nachweise von Fledermäusen konnten nicht erbracht werden. Eine baubedingte erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase ist durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Wochenstubenzeit (Anfang Mai bis Ende August) auszuschließen. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen sind nicht zu erwarten.

Durch Baumfällungen kann es zu Lebensraumverlusten (Quartierverlusten) kommen. Für den nicht auszuschließenden Verlust sind Fledermausquartiere in

Form von Fledermauskästen vorzusehen (CEF-Maßnahmen). Dazu sind 5 Baumkästen (große Sommerquartierkästen) an geeigneten Bäumen des Plangebiets anzubringen.

Brutvögel

Bei den nachgewiesenen sowie den potenziell vorkommenden Brutvögeln handelt es sich weitgehend um typische Brutvögel der offenen Brachflächen bzw. Wälder, die in Brandenburg noch weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen (Ausnahme Bluthänfling, Feldsperling, Haussperling). Für alle erfassten Arten ist von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Umsetzung des Bebauungsplanes auszugehen. Bei den Brutvögeln der Gehölze und Wälder wird gemäß Bebauungsplan von einem weitgehenden Erhalt der geeigneten Strukturen ausgegangen. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten, sind Baufeldfreimachungen und Baumfällungen innerhalb der Brutzeiten der Vögel auszuschließen bzw. im Ausnahmefall fachlich zu begleiten.

Pflanzen/Biotope

Bei Umsetzung des Vorhabens können die mit hoch oder sehr hoch bewerteten Biotope bzw. Baumbestände weitgehend erhalten werden. Die mit „mittel“ bewerteten Baumbestände können überwiegend erhalten werden. Hier ist die Cottbuser Baumschutzsatzung im Zuge der Baufeldfreimachung zur Anwendung zu bringen. Der südwestliche Vorwald kann vollständig innerhalb der öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben.

Die eher geringwertigen offenen ruderalen Wiesen und Pionierstaudenbiotope werden vollständig überplant.

Bäume

Die erfassten, in Anlage 5.2 aufgelisteten 52 Einzelbäumen sind wie folgt von den Darstellungen im Bebauungsplan betroffen:

Durch die Verlängerung der Elisabeth-Wolf-Straße können die Bäume Nr. 5 und 6 nicht erhalten bleiben, durch die Verlängerung der Fährgasse können die Bäume Nr. 29, 30 sowie 42, 43, 45 und 46 nicht erhalten werden. Damit sind acht geschützte Bäume durch die Verkehrswegeplanung betroffen und müssen im Rahmen der Regelung der Cottbuser Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes stehen im WA 5 insgesamt 22 Bäume im Grenzbereich zu den Baufenstern. Hier sollte im Zuge der nachgeordneten Bauplanung einzelfallweise geprüft werden, ob durch eine eingriffsvermeidende Baukörperstellung bzw. Anordnung der Nebenanlagen und Erschließungen möglichst viele dieser Bäume erhalten werden können. Dies betrifft insbesondere die Lindenreihe, die parallel zur Wilhelm-Riedel-Straße verläuft (Baum-Nrn. 13-18, 20, 22 und 24). Von den maximal 22 im WA 5 betroffenen Bäumen sind 14 durch die Baumschutzverordnung geschützt und wären bei Fällung entsprechend auszugleichen.

Im WA 3 befindet sich ein alter Eichensolitär (Nr. 51), der im Zuge des Gebäude- und Anlagenrückbaus auf einer Geländeinsel freigestellt wurde, er hat erhebliche Gipfeldürre. Der Baum steht im Baufenster, eine Erhaltung ist hier nicht möglich.

Planungshinweise

Die Festsetzung des wertvollen Stieleichen-Ulmen-Waldes als „Wald“ sichert die Erhaltung des Baumbestandes dauerhaft im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung mit vorhandener Durchwegung.

Darüber hinaus sind folgende planungsrechtliche Baumsicherungen durch die Planaufstellung erfolgt:

- Insgesamt 3 Bäume, die nicht im Waldbereich bzw. in der öffentlichen Grünfläche stehen, wurden aufgrund von Merkmalen wie Art, Habitus, Vitalität als besonders erhaltenswert bewertet und aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Es handelt sich um zwei Eichen (lfd. Nr. 10 und 52) und eine Blut-Buche (Nr. 4, als Bereich zum Erhalt festgesetzt).

Boden

Durch die geplante bauliche Nutzung wird sich bei Berücksichtigung der ursprünglichen Versiegelung durch die gewerbliche Nutzung (die im Jahr 2009 beräumt und tiefenenttrümmert wurde), nur eine unwesentliche Veränderung der Bodeninanspruchnahme auf diesem Konversionsstandort ergeben.

Wasser

Das Plangebiet grenzt west- und nordseitig an die Böschung der Spree an. Das Vorhaben hat aber keine direkten Auswirkungen auf das Oberflächengewässer.

Ebenso sind auch keine Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die Grundwasserneubildung zu erwarten, da kein Wasser aus dem Plangebiet abgeleitet wird, sondern alles anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert wird.

Klima / Luft

Auswirkungen auf die mikroklimatischen Gegebenheiten sind im Vergleich zur Bestandsituation (insbesondere vor dem Hintergrund der gewerblichen Vornutzung) nicht zu erwarten, zudem steht das Plangebiet in keinem hervorzuhebenden Austausch mit belasteten bzw. entlastenden Klimafunktionsräumen von Cottbus/Chóśebuz. Im Gegenteil kann gegenüber der ehemaligen Bebauung durch die festgesetzte Flachdachbegrünung eine Verbesserung erreicht werden.

Landschaft

Gegenüber dem Bestand wird der Gesamteindruck durch das Planvorhaben erheblich verändert, da die derzeit teilweise offenen Flächen durch eine bauliche Nutzung nicht mehr die Blickbeziehungen ermöglichen. Im gegebenen baulichen Kontext vor dem Hintergrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung führt dies jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, wohl aber zu einer partiell größeren Naturferne.

Die vorhandene gute Eingrünung zur sensiblen Ansichtsseite (Spreeufer) bleibt vollständig erhalten und wird planungsrechtlich über eine Darstellung als öffentliche Grünfläche bzw. Wald dauerhaft gesichert.

Biologische Vielfalt

Wie oben dargelegt, weist das Plangebiet mit Ausnahme des Waldgebietes häufige, wenig differenzierte Biotopstrukturen auf, die entsprechend auch nur von ubiquitär auftretenden floristischen und faunistischen Arten als Habitat angenommen werden. Der besondere Schutzaspekt der „Biologischen Vielfalt“ wird daher nicht tangiert, da der Waldbestand vollständig erhalten bleibt.

Mensch und Gesundheit / Bevölkerung

Das Plangebiet ist derzeit für die Allgemeinheit frei zugänglich. Vom Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Außenwirkungen aus. Dieser Status wird durch die geplante Nutzung verändert, das Plangebiet wird durch die Errichtung von ca. 200 Wohneinheiten ein neues, belebtes und durchgrüntes Wohngebiet. Damit wird sich die Nutzbarkeit des Plangebietes für viele Menschen deutlich verbessern, für Anwohner wird aber auch eine deutlich erhöhte Außenwirkung sowohl während der Bauphase wie auch in der späteren Nutzung merklich werden. Zudem erfolgte nach dem Abriss der Baulichkeiten aufgrund der fehlenden Einzäunung eine Aneignung der Fläche durch Spaziergänger und zum Hundeauslauf. Diese Zwischennutzung entfällt nach Umsetzung des Bebauungsplans.

Kulturgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter.

Sachgüter

Die derzeit überwiegend funktionslosen Brachen des ehemaligen Möbelbaubetriebes kann durch die Planerstellung einer sinnvollen, Ressourcen schonenden Nachnutzung zugeführt werden. Das Vorhaben führt entsprechend zu einer Aufwertung der Fläche im Sinne der Sachgutbildung.

Wechselwirkungen

Das Wirkungsgefüge zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern wird nicht beeinflusst. Damit sind auch keine kumulativen und/oder grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten. Ebenso sind Auswirkungen in Bezug auf mögliche Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen) weitgehend ausgeschlossen.

Schutzgebiete

Die Verwirklichung des Planvorhabens hat keine Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Neubebauung in Bereichen, die früher bereits durch Bebauung charakterisiert waren (ehemalige gewerbliche Nutzung)
- Verwendung vorhandener Infrastruktur (Erschließungsstraßen)
- planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünanlage
- planungsrechtliche Sicherung des wertvollen Stieleichen-Ulmen-Auenwaldes als Wald i.S. des LWaldG
- planungsrechtliche Sicherung von 3 markanten Solitärbäumen mittels Festsetzung

Fazit Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplanentwurf verändert die bestehende Umweltsituation für die

Schutzgüter nur unwesentlich. Die vorhandenen, hochwertigen, teils waldartigen Baum- und Gehölzstrukturen werden weitgehend erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Eine Betroffenheit besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund der bestehenden Struktur und Nutzung sowie der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem derzeit zulässigen Maße kaum verändert. Die Art der Nutzung wird dahingehend modifiziert, dass das bisher zulässige Nutzungsspektrum auf eine Wohnnutzung reduziert wird, die vergleichsweise nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt hat.

3.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanentwurfs ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das Plangebiet ist aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gilt dies für Planungen nach dem beschleunigten Verfahren als gegeben. Damit ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf kein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen.

Davon unberührt bleiben die Regelungen nach Cottbuser Baumschutzsatzung.

3.2.3 Artenschutzrechtliche Belange

Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände unterliegen nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der Eingriffsregelung, sondern sind parallel mit dem baurechtlichen Verfahren selbstständig zu bearbeiten.

Im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags stehen einer Realisierung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen, die nicht überwindbar sind. Bei der Realisierung des Vorhabens sind aber bestimmte Prämissen einzuhalten.

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG (Tötung oder Störung von Individuen) bei der Artengruppen/Art Fledermäuse und Zauneidechse sind auf der Ebene der Baugenehmigung folgende Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen:

Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten in Bäumen ist eine vorausgehende gezielte Absuche der zu fällenden Bäume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fälltermin im Winter (November – Februar) vorzusehen. Sollten Baumfällungen im Frühjahr, Sommer und Herbst oder insbesondere in der Wochenstubenzeit erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf Fledermausvorkommen erforderlich.

Für den nicht auszuschließenden Verlust sind Fledermausquartiere in Form von Fledermauskästen vorzusehen. Dazu sind fünf Baumkästen (große Sommerquartierkästen) an geeigneten Bäumen des Plangebiets anzubringen.

Zum Schutz vor Tötungen von Individuen der Zauneidechse wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die Erhaltung eines Brachflächenstreifens südlich des Waldes vorgeschlagen. In der Umsetzung wird diese Lösung jedoch aufgrund der geplanten geringen Baugebietstiefe und der Nutzungsdichte nicht als zielführend zum Schutz möglicher Individuen gesehen. Alternativ wird benannt, dass die Fläche vor Baubeginn auf Eidechsen abzusuchen ist und vorkommende Tiere ggf. in geeignete Ersatzlebensräume zu verbringen sind. Da es sich aufgrund der Habitatstruktur voraussichtlich lediglich um eine überschaubare Anzahl an Exemplaren der Zauneidechse handelt und ein Baubeginn nicht feststeht, würde eine sofortige Umsetzung einer CEF- Maßnahme nur wenig Sinn machen, da ggf. eine Wiederbesiedlung zu erwarten wäre. Ähnlich verhält es sich bei entsprechenden potenziellen Ausgleichsflächen. Durch zahlreiche Rückbaumaßnahmen von Wohnraum stehen der eG Wohnen 1902 Flächen zur Verfügung, die bei Bedarf für eine entsprechende Maßnahme nutzbar wären. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist im vorliegenden Fall bei der geringen zu erwartenden Population der Vollzug des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sichergestellt, wenn rechtzeitig vor die Durchführung baulicher Maßnahmen eine weitere Prüfung auf Individuen erfolgt und ggf. entsprechende CEF-Maßnahmen (Ersatzfläche, Absammeln und umsiedeln) erfolgen. Da die Zauneidechsenkartierung mittlerweile mehr als 5 Jahre zurückliegt muss diese in der Saison vor einem geplanten Baubeginn erneut durchgeführt werden. Das Vorgehen wird zusätzlich im städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann damit vermieden werden.

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 und 2 (Tötung oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie Störung von Individuen) bei den Brutvögeln sind auf der Ebene der Baugenehmigung folgende Maßnahmen sicherzustellen:

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten Brutvogelarten (v. a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) festzuschreiben. Diese beinhaltet auch ein Mähen oder Abtragen der Vegetationsschicht sowie insbesondere Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträucher. Alternativ können Baumaßnahmen während der Brutzeit auf Antrag durchgeführt werden, wenn Brutaktivität auf der Vorhabenfläche auszuschließen ist, eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und ein ununterbrochener Bauablauf eingehalten wird.

Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde.

3.3 Soziale Infrastruktur und Bildungseinrichtungen

Bei dem Sandower Spreebogen handelt es sich um einen integrierten Standort, der im Umfeld eine gute Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Spielplätzen etc. aufweist.

Bei einem Potenzial von etwa 200 Wohnungen und angenommenen Haushaltsgrößen von 2,0 Personen/Haushalt (vgl. Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2017) würde das Baugebiet ein Potenzial für etwa 400 Einwohner bieten. Geht man bei Kindern von Jahrgängen von etwa 1% der Einwohner aus, so entsteht ein rechnerischer Bedarf von etwa

- 7 Krippenplätzen 0 bis 3 Jahre (Annahme: Inanspruchnahme 60%),
- 12 Kitaplätzen für 3 bis 6 Jahre,
- 24 Grundschulplätzen und
- 19 Hortplätzen (Annahme: Inanspruchnahme 80%).

Diese Annahmen gehen vollständig von Neubewohnern, nicht z. B. von Umzügen innerhalb des Einzugsbereiches aus.

Die aus der Planung resultierenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur müssen überwiegend durch Einrichtungen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. Im Plangebiet selber wäre eine kleinere Kita denkbar und planungsrechtlich zulässig. Die nächsten vorhandenen Kita-Einrichtungen befinden sich in etwa 200 m bzw. 500 m Fußwegeentfernung auf der anderen Spreeseite (Kita „Regenbogenhaus“ und Kita „Kleine Spreeperlen“) sowie östlich in Sandow in etwa 400 m bzw. 700 m Fußwegeentfernung (Integrationskita „Regenbogen“ und Kita „Pfiffikus“).

Auf dem nordöstlich angrenzenden Schulstandort Elisabeth-Wolf-Straße 72/73 befindet sich derzeit noch das Ausweichquartier der dreizügigen Astrid-Lindgren-Grundschule. Perspektivisch sollen hier die bestehenden Standorte der Spreeschule (1.-12. Klasse) mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“ zusammengeführt werden.

Die Carl-Blechen-Grundschule befindet sich in etwa 900 m südöstlich am Muskauer Platz 1 (derzeitige Zuordnung zum Plangebiet nach Schulbezirkssatzung). In etwa 600 m Fußwegeentfernung besteht zudem die Erich-Kästner-Grundschule an der Puschkinpromenade 6.

Weiterführende Schulen im Umfeld sind das Evangelische Gymnasium in der Elisabeth-Wolf-Straße 31A und das Oberstufenzentrum in der Sandower Straße 19.

Der aus der Planung resultierenden Mehrbedarf an Grundschulplätzen und Hortplätzen muss bei einer Realisierung der Wohnungsbauten in den nächsten Jahren berücksichtigt werden.

Der aus der Planung resultierende Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen kann durch die Lage am Spreeradwanderweg Elisabeth-Wolf-Ufer gut gedeckt werden. Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine zu erhaltende Sportfläche. Nach der Spielplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz ist je Einwohner 1 m² Spielfläche für Kleinkinder und 1 m² für Kinder im Alter von 6 – 12 Jahren vorzusehen. Im WA 3 könnte im Blockinnenbereich eine entsprechende Spielplatzanlage entstehen.

3.4 Verkehr und Ver- und Entsorgung

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden auf der Grundlage der Erschließungsplanung abgegrenzt und sichern das vorgesehene Erschließungskonzept. Die Verkehrsflächen sind so ausgelegt, dass in den seitlichen Bereichen Parkflächen bzw. Stellplatzflächen für Pkw angeordnet werden können. Zwischen der Stadt Cottbus/Chóśebuz und der Flächeneigentümerin eG Wohnen 1902 ist vorgesehen, lediglich die Fahrbahn mit Randstreifen herauszuteilen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche zu widmen. Die vorgesehenen Stellplätze auf den privaten Verkehrsflächen sind hingegen den Wohngebieten zugeordnet. Weitere Stellplatzflächen sind gemäß Stellplatzsatzung voraussichtlich auf den Grundstücken anzuordnen. Grundsätzlich ist das Gebiet mit seinen hervorragenden Fuß- und Radwegeanbindungen und seiner Nähe zum Zentrum auch geeignet für ein „autoarmes“ Wohnen bzw. für moderne Mobilitätskonzepte. In der späteren Ausführungsplanung wird geprüft, ob ggf. eine Tiefgarage in die Planung im WA 4 und WA5 integriert wird. Diese wurde in der Vorplanung der Verkehrswege berücksichtigt und in den Bebauungsplan als Option aufgenommen. Eine Tiefgarage in diesem Bereich müsste gegen eindringendes Grundwasser abgedichtet werden.

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz plant keine öffentlichen Parkplätze im Plangebiet.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde auf der Grundlage eines Baugrundgutachtens[4] ein Gutachten zum Umgang mit Niederschlagswasser erstellt[5] und mit der Stadt Cottbus/Chóśebuz und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Es wurde festgelegt, dass eine klare Trennung zwischen privater und öffentlicher Regenentwässerung vorzusehen ist. Als öffentliche Flächen sind die Fahrbahn vollständig und die Gehwege im Bereich der östlichen Elisabeth-Wolf-Straße und der Fährgasse zu betrachten. Über den neu zu errichtenden Mischwasserkanal (Entsorgung des Schmutzwassers der geplanten Wohngebäude) soll auch die Ableitung des Regenwassers von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Der Mischwasserkanal schließt in der Wilhelm-Riedel-Straße an das Mischwassernetz an. Im Bereich der Fährgasse kann in einem Teilbereich der bestehende Regenwasserkanal weiter genutzt werden. Das Konzept ist mit dem Entsorgungsträger LWG im Hinblick auf vorhandene Anschlüsse und Leitungskapazitäten abgestimmt.

Die Stellplatzflächen auf der festgesetzten Verkehrsfläche und der Gehweg im westlichen Bereich bleiben hingegen privat. Der Gehweg erhält in diesem Bereich ein öffentliches Gehrecht. Das anfallende Niederschlagswasser über offene Mulden hinter dem Gehweg bzw. auf den Baugrundstücken oberflächig zur Versickerung gebracht.

[4] Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) für die Baumaßnahme Cottbus, Tiefbauliche Erschließung Spreebogen, IBB Ingenieurbüro Bauer GmbH, 11. März 2021

[5] Wohngebiet am Sandower Spreebogen, Gutachten zur Niederschlagswasserentwässerung, DEGAT Planungsgesellschaft mbH Cottbus, 2. September 2021,

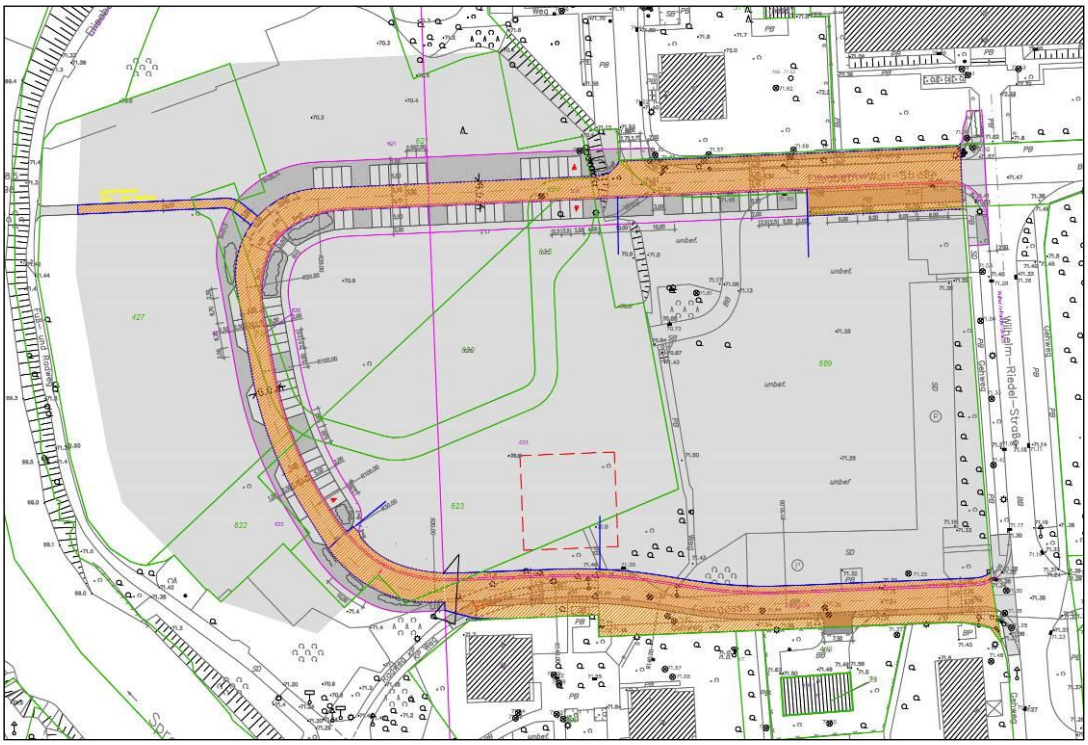


Abbildung 10: Skizze zur Gliederung in private und öffentliche Erschließungsflächen, Sicherung über Bodenordnung und Erschließungsvertrag (orangene Unterlegung: öffentliche Straßenverkehrsflächen)

Das Konzept zur Entwässerung des Plangebietes wird bei der Unteren Wasserbehörde Cottbus/Chóśebuz zur Genehmigung eingereicht.

Der Bebauungsplan muss lediglich nachweisen, dass mit verhältnismäßigen Mitteln eine Umsetzung der Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist. Mit dem Gutachten zur Niederschlagsentwässerung wurde deshalb geprüft, auf welche Weise die tatsächliche Umsetzung im Wohngebiet bei den schwierigen Grundwasserverhältnissen erfolgen könnte. Es wurden die maximal zulässigen Grundflächen berücksichtigt. Bei den festgesetzten Gebietsgrößen wären auf den Baugrundstücken Versickerungsflächen mindestens 20 cm unter der Oberkante des Erdgeschossfußbodens mit angedecktem Oberboden und Rasenansaat bzw. anderer versickerungsfähige Oberflächen herzustellen. Eine Errichtung von unterirdischen Rückhalte- und Versickerungsanlagen ist unzulässig. Bei den Dachflächen wurde ein Abflussbeiwert Ψ von ≤ 0,7 angenommen. Für die einzelnen Teilgebiete WA 1 bis WA 5 wurden auf dieser Grundlage Flächen berechnet, die als Versickerungsflächen herzustellen sind. Diese liegen in der Summe bei etwa 5.450 m² erforderliche Versickerungsflächen.

Die notwendigen Medien sind in den angrenzenden bestehenden Straßen ausreichend vorhanden. Das Plangebiet selber ist weitgehend neu zu erschließen. Die Erschließung mit den Medien Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas und Fernwärme ist vor Umsetzung der Vorhaben mit den zuständigen Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen. Die infrastrukturellen Voraussetzungen für die Versorgung des Bebauungsgebietes sind grundlegend vorhanden. Bei der Umsetzung sollte der Anschluss des Plangebietes über ein Niedertemperaturnetz an den Rücklauf Fernwärme geprüft werden (vgl. Punkt 1.5.3). Nach Aussage der

Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH (EVC) wird eine Versorgung entweder mit Gas oder mit Fernwärme erfolgen. Eine Doppelversorgung wird es aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht geben.

Transformatorstationen befinden sich nördlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Sollte der Leistungsbedarf nicht von der bestehenden Trafostation abdeckbar sein, muss alternativ eine neue Trafostation im Bebauungsgebiet errichtet werden.

Im südlichen Bereich parallel nördlich der Fährgasse verläuft ein Leitungsbauwerk für Fernwärmeleitungen. Die Leitungen sind aus der Zeit von vor 1990 und damit faktisch als gesichert einzustufen. Sie liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aber innerhalb des Wohngebietes WA 5. Falls eine zulässige Tiefgarage im Plangebiet erstellt werden sollte und eine Zufahrt in diesem Bereich erfolgt, so wäre das Bauwerk im Detail anzupassen. Da die Leitungen gesichert sind und bei Bedarf ggf. mit Kostenübernahme des Antragstellers auch verlegt werden können, wurden keine Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Leitungen wurden aber mit Hinweischarakter in die Plangrundlage aufgenommen.

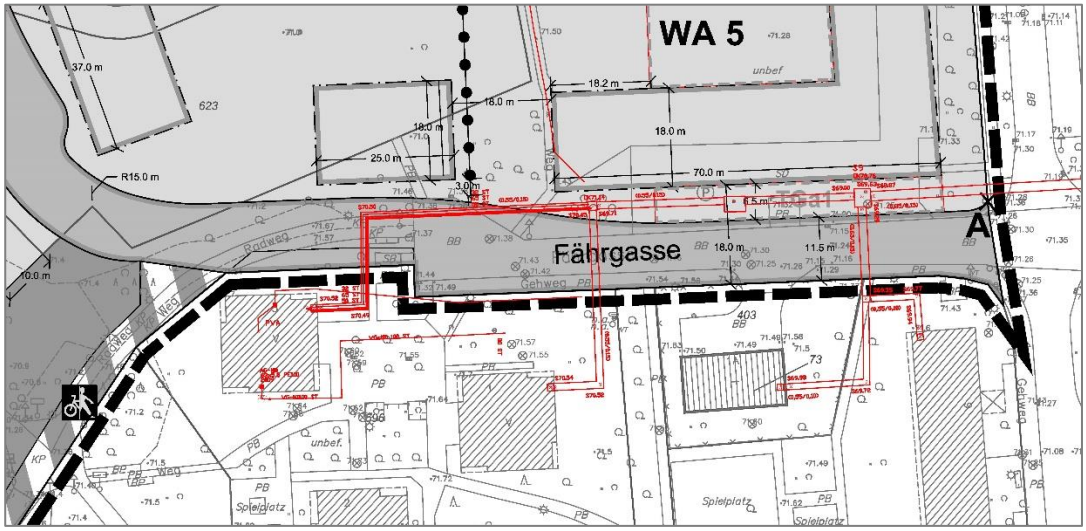


Abbildung 11: Bestehende, dinglich gesicherte Fernwärmeleitung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aber in Überlagerung mit einer möglichen Tiefgaragenzufahrt

Im Einzelnen sind Leitungsverlegungen bzw. ein möglicher Rückbau bestehender Leitungen mit den zuständigen Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

3.5 Hochwasserschutz

Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg schreibt bezüglich der Hochwassergefährdung der Spree:

„Der Hochwasserabfluss in der **Spree** wird entscheidend durch die Rückhaltung in den Talsperren Bautzen und Quitzdorf (Sachsen) sowie der Talsperre Spremberg (Brandenburg) und die relativ großen Retentionsflächen beeinflusst. In der Talsperre Spremberg kann durch die Nutzung des Hochwasserschutzraumes von ca. 19 Mio. Kubikmeter eine starke Abflachung des Hochwasserscheitels erreicht werden. Durch die in den 90-er Jahren durchgeführte Sanierung von Deichanlagen an der Spree vor allem im Stadtgebiet Cottbus und weitere wasserbaulichen Maßnahmen wurde der Schutz der Einwohner im Spreegebiet erheblich verbessert.

Für den gesamten Spreebereich und der Dahme wird gegenwärtig die Erarbeitung eines Hochwasserrisikomanagementplanes vorbereitet.“ (aus: https://mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.300897.de, letzte Aktualisierung: 31. Januar 2018, entnommen am 7. Juli 2019).

An der Sandower Brücke südwestlich des Plangebietes besteht eine Pegelmessstelle an der Spree. Der mittlere Wasserstand für August 1996 bis 2010 wird hier mit 68,8 m, der höchste mit 70,1 m über NHN angegeben. Der bestehende Deich weist eine Kronenhöhe von rund 71,3 bis 71,5 m auf. Für einen Ausbau des Deiches wurde eine 10 m breite Teilfläche des bisherigen Baugrundstücks (WA 1 und WA 2) landseitig des bestehenden Uferweges durch die Stadt Cottbus/Chóśebuz erworben bzw. getauscht, dem Baugebiet entzogen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Das Spreevorland bis zu dem Deichkörper ist ein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 3 WHG (hier bestehen keine baulichen Planungen im vorliegenden Bebauungsplan). Dies wurde in die Planzeichnung vermerkt, berührt jedoch nicht die geplanten und bestehenden Baugebiete. Die Baugebiete WA 1 bis WA 5 des Bebauungsplans sind in der Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplans Elbe vom Dezember 2013 (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) teilweise als Risikogebiete gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG geführt. Im Bebauungsplan sind diese Gebiete nach § 9 Abs. 6a BauGB zu vermerken, da nachteilige Hochwasserfolgen hier bei einem Extremereignis unter Zugrundelegung des bestehenden Geländeniveaus wahrscheinlich sind.

Grundsätzlich ist die Entwicklung von Baugebieten in Risikogebieten außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten zulässig. In der Abwägung sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei den Risikogebieten HQ 200 ist zu berücksichtigen, dass hier nicht nur von einem Ereignis ausgegangen wird, dass statistisch alle 200 Jahre eintrifft, sondern zusätzlich davon ausgegangen wird, dass die Deiche genau an dieser und nur an dieser Stelle brechen und sich das Wasser dann in den tiefer gelegenen Bereichen sammelt. Erfolgt ein Deichbruch an einer Stelle flußaufwärts, so würde dies bereits zu einer Entlastung durch eine Senkung des Pegelstandes führen. Zudem wird angenommen, dass das Talsperrensystem der Spree im oberen und mittleren Spreebereich (1958 bis 1972 errichtet, u.a. Talsperre Spremberg) zur Vermeidung und Minderung von Hochwasserschäden diese Ereignisse nicht mehr aufnehmen kann.

In den Risikogebieten würde nach der Gefahrenkarte eine Überflutung mit einer Wassertiefe bis zu rund 1,5 m Tiefe erfolgen. Bereiche im Plangebiet mit einer Geländehöhe ab etwa 71,5 m über NHN sind nicht mehr als Risikogebiete dargestellt. Grundsätzlich unterliegt die Entwicklung von Baugebieten in dieser Art von Risikogebieten der Abwägung der Bauleitplanung. Dem Plangebiet wird aufgrund der integrierten innerstädtischen Lage, dem bestehenden Bauflächenstatus und der ansonsten hohen Eignung für Wohnnutzung eine hohe Priorität eingeräumt.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucher empfiehlt, das Gelände „auf das umliegende Niveau aufzufüllen“ oder zumindest die Unterkannte von Aufenthaltsräumen auf ein entsprechendes Niveau anzuheben, um mögliche Schäden zu vermeiden.

Dem Hinweis aus der Beteiligung wurde entsprochen. Insbesondere ist beabsichtigt, das Geländeniveau anzuheben und hierdurch den Grundwasserabstand zu erhöhen sowie die Sicherheit des Deiches gegen Bruch und Durchsickerung zu erhöhen und damit negative Hochwasserfolgen weiter zu verringern. Festgesetzt wird das Geländeniveau selber nicht. Zur Umsetzung der Vorhaben ist es aber auch für die Versickerungsnachweise erforderlich, das Gelände in Teilbereichen zu modellieren. Es wird die Mindesthöhe der Oberkannte des EG-Fußbodens bei Aufenthaltsräumen mit 71,5 m über NHN festgesetzt, um Schäden bei einem Extremhochwasser zu vermeiden. Die untere Wasserbehörde (FB 72 Umwelt und Natur) hat in ihrer Stellungnahme vom 2. Oktober 2019 bestätigt, dass im Abgleich der vorläufigen Hochwassergefahrenkarten (hier: HQExtrem) des Landes Brandenburg (Stand 22.12.2013, aktualisiert 2018) mit den bestehenden Geländehöhen die festgesetzte Höhenlage von 71,5 m über NHN für die Oberkannte des Erdgeschossfußbodens seitens der uWB für geeignet gehalten wird und ab dieser Geländehöhe davon auszugehen ist, dass ein guter Schutz vor Gefahren und Schäden infolge eines Extremereignisses gegeben ist.

Neben den Festsetzungen wird ein textlicher Vermerk als Warnhinweis auf der Planzeichnung aufgenommen. Es obliegt den Bauherren, mit dem vorgegebenen Kenntnisstand entsprechende Lösungen auch bei der Gründung von Gebäuden etc. umzusetzen oder bestimmte Risiken in Kauf zu nehmen.

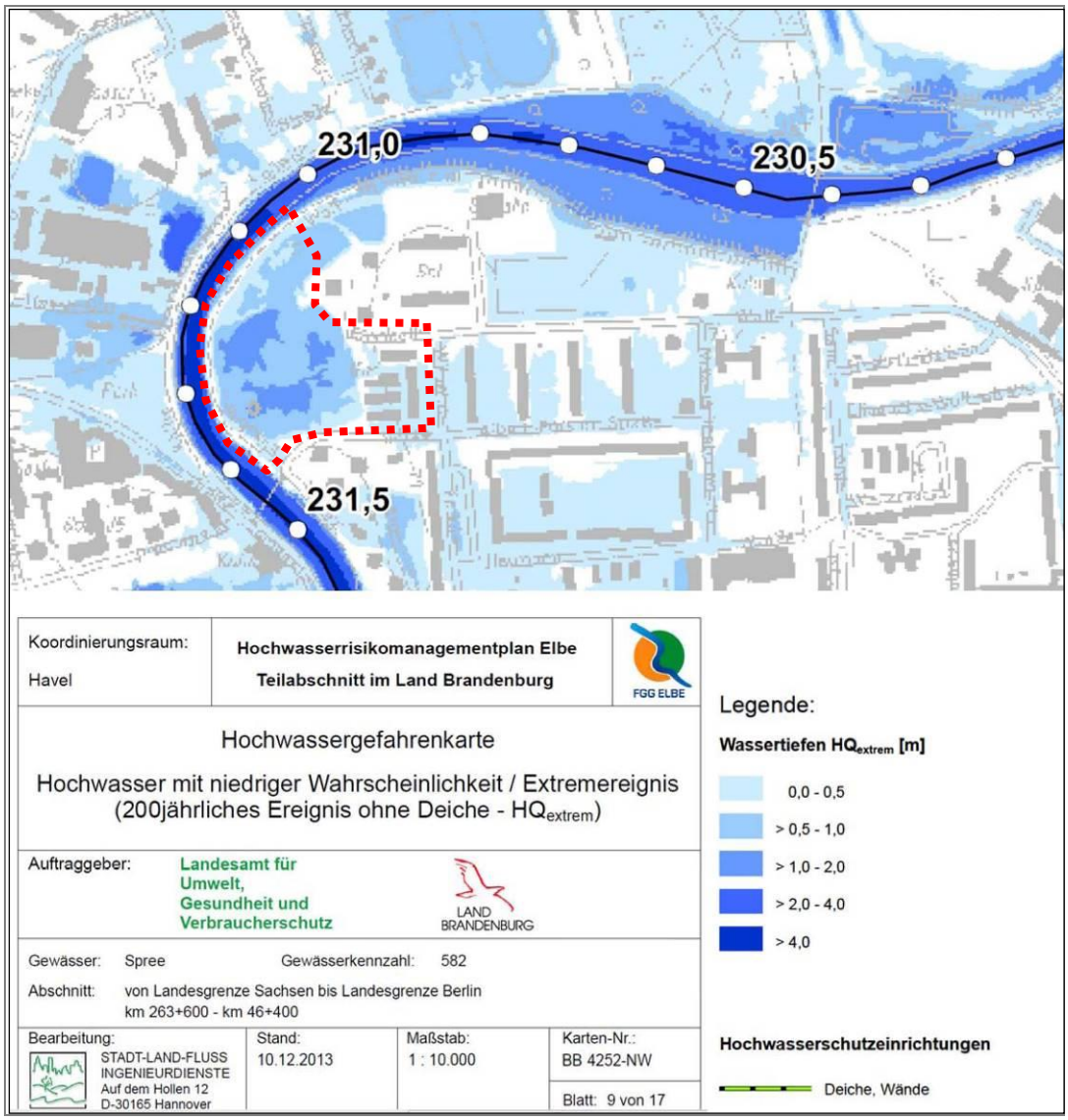


Abbildung 12: Auszug aus Hochwassergefahrenkarte für Extremereignisse HQ extrem, eigene Darstellung: rote Strichellinie = Geltungsbereich Bebauungsplan

Im „Sonderplan Hochwasserschutz des Katastrophenstabes der Stadt Cottbus/ Chóśebuz, Hydronumerische 2-D Modellierung“ der Stadt Cottbus/Chóśebuz (FB Umwelt und Natur) vom 21.November 2014 als informelle Handlungsdirektive werden für das Plangebiet auch bei einer hohen Fließgeschwindigkeit keine Gefahren- oder Beobachtungsstellen vermerkt und keine Verbaustandorte (Sandsäcke) vorgesehen. Anders als bei den verbindlichen Hochwasser-gefahrenkarten des Landes geht der städtische Plan grundsätzlich von einem Bestand des Deiches aus.

3.6 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind teilweise erforderlich. Durch die neue Flächenabgrenzung wird es erforderlich, einzelne Grundstücke zu teilen und für kleinere Teilflächen einen Tausch bzw. Erwerb zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen vorzunehmen. Hierbei wird u. a. ein 10 m-Grundstücksstreifen entlang des Deiches sowie die öffentliche Verkehrsfläche aus dem Baugrundstück herausgeteilt und der Stadt übertragen.

3.7 Städtebauliche Flächenbilanz

(gerundete Angaben)	**bisheriges Nutzung (m²)**		**Bebauungsplan (m²)**	
	m² (ca.)	**%**	**m² (ca.)**	**%**
Allgemeine Wohngebiete	0	0,0%	24.024	54,2%
davon WA 1			*3.683*	
davon WA 2			*4.122*	
davon WA 3			*7.322*	
davon WA 4			*3.873*	
davon WA 5			*5.024*	
Gewerbebrache (beräumt)	20.870	47,1%	0	
Garagensbrache (beräumt)	8.180	18,5%	0	
öffentliche und private Straßenverkehrsflächen	2.830	6,4%	7.286	16,4%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbest.: Rad- und Fußweg	650	1,5%	480	1,1%
öffentliche Grünflächen	3.330	7,5%	4.070	9,2%
Waldfläche	8.445	19,1%	8.445	19,1%
Plangebiet	**44.305**	100%	**44.305**	100%

4. Verfahren

4.1 Verfahrenswahl, § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs.1 BauGB erfüllt sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind folgende:

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn sie die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben. Durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der Bebauungsplan Nr. O/21/92 „Sandower Spreebogen“ überplant bereits gewerblich vorgenutzte Flächen und kann der in § 13a Abs.1 BauGB benannten „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ bzw. teilweise auch den „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugerechnet werden.

2. Größe der festgesetzten Grundfläche kleiner 20.000 m²

Durch den Bebauungsplan Nr. O/21/92 wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 eine zulässige Grundfläche von etwa 7.710 m² ermöglicht. Eine Kumulation mit anderen Vorhaben im sachlichen oder räumlichen Zusammenhang besteht nicht. Damit liegt die bauliche Dichte deutlich unter dem Schwellenwert.

3. Keine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Bebauungsplan Nr. O/21/92 sind keine derartigen Vorhaben möglich bzw. geplant.

4. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) gibt. Dies kann im vorliegenden Plan aufgrund der großen Entfernungen zu diesen Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden alle Voraussetzungen erfüllt. Für den Bebauungsplan Nr. O/21/92 kann deshalb das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr.4 wird nicht erbracht.

4.2 Verfahrensübersicht

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

29. März 2013	Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung
24. April 2013	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. O/21/92
25. Mai 2013	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt
2014 - 2019	Vorbeteiligung einzelner Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
2018	Konzeptionelle Änderungen, Ausgliederung des Schulstandortes
17. Juni 2019	Anschreiben an Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf vom 14. Juni 2019 (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB)
24. November 2021	Beschluss zur Abwägung der in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Belange zum Entwurf vom 14. Juni 2019 und Offenlagebeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfes vom 29. September 2021
18. Dezember 2021	Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 15/2021
3. Januar 2022 bis einschl. 4. Februar 2022	Öffentliche Auslegung des Entwurfes
Wird ergänzt	Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 25. Mai 2022

4.3 Verfahrensdurchführung / Beteiligungsverfahren

4.3.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz hat am 24.04.2013 in öffentlicher Sitzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen, für das Plangebiet im Ortsteil Sandow einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Sandower Spreebogen" (Plan-Nr.: 0/21/92) aufzustellen.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird unter Zugrundelegung von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 nicht durchgeführt. In der Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25. Mai 2013 im Amtsblatt Nr. 6 (23. Jahrgang).

4.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die Entwicklungsabsicht informiert. Die Planung eines Wohnbaustandortes wurde auch mit dem „Teilräumlichen Stadtumbaukonzept Cottbus-Sandow“ diskutiert und öffentlich gemacht. Zudem gab es einzelne Presseartikel. Am 29. November 2012 fand in der Gaststätte „Podium“ eine Einwohnerversammlung statt, bei der erste Überlegungen zu einer Bebauung sowie der Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans diskutiert wurden.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses 2013 hat der Bürgerverein Sandow eine Stellungnahme abgegeben, in der sich der Bürgerverein für den Erhalt der Sport- und Freizeitflächen und der Vegetations- und der Garagenflächen ausspricht. Der Erhalt der Garagenflächen widerspricht einer qualitätvollen Entwicklung des Standortes und wurde von der Stadt Cottbus/Chóśebuz in der vorhandenen Ausprägung als für nicht mehr erforderlich gehalten. Die Fläche wurde deshalb zum Zwecke des Wohnungsbaus veräußert, die Garagen mittlerweile entfernt. Die Sportflächen sowie der Schulstandort Elisabeth-Wolf-Straße 72, 73 werden nach der aktuellen Konzeption der Stadt Cottbus/Chóśebuz hingegen an diesem Standort erhalten. Dem Schutz wertvoller Vegetationsflächen und dem Erhalt der Aufenthaltsqualität wurde im weiteren Verfahren konnte zudem vollumfänglich entsprochen werden; naturschutzfachlich sensible Bereiche wie der Uferstreifen und das Waldgrundstück bleiben vollständig erhalten.

4.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung wurde nicht durchgeführt. Parallel zur Entwicklung der städtebaulichen Konzeption wurden jedoch einzelne Behörden bereits seit dem Jahr 2010 informell in das Planverfahren einbezogen. Dies waren insbesondere die städtischen Ämter

- Fachbereich 72 Umwelt und Natur (Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde, SB Altlasten)
- Fachbereich 61 Stadtentwicklung (Stadttechnik, Verkehr)
- Fachbereich 62 - Geoinformation und Liegenschaftskataster
- Fachbereich 66 Grün- und Verkehrsflächen

sowie das

- Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RS 5 – Wasserbewirtschaftung, Hydrologie, Hochwasserschutz
- Landesbetrieb Forst Brandenburg, Revierförsterei Cottbus

Wesentliche Punkte und Anforderungen (insb. Verkehr, Hochwasser, Umwelt, Artenschutz) wurden hier bereits im Vorfeld abgestimmt und in dem vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

4.3.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Anschreiben vom 17. Juni 2019 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. mit § 4a BauGB.

Es wurden neben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (Ziele der Raumordnung) insgesamt 31 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange sowie drei Nachbar-Gebietskörperschaften (Nachbargemeinde/Amtsverwaltung/Nachbarkreis) angeschrieben und um eine Stellungnahme zum Planverfahren gebeten.

Von 26 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von zwei Nachbar-Gebietskörperschaften (Amt Peitz, Landkreis Spree-Neiße) wurden Stellungnahmen abgegeben.

Folgende für das Verfahren relevante Stellungnahmen mit zusätzlichen inhaltlichen Aspekten wurden vorgebracht:

Das **Polizeipräsidium des Landes Brandenburg, Polizeidirektion Süd** gab Hinweise, dass bei ca. 200 Wohneinheiten die Variante mit Tiefgarage sowie entsprechenden oberirdischen Stellflächen befürwortet würde. Zur Vermeidung von Verkehrsunfällen sollten in den Bereichen der Sackgassenenden die entsprechenden Wendehammer für Müllentsorgung, Rettung und Rangiertätigkeiten aus den Stellflächen gewährleistet werden. An Einmündungen und Übergängen Rad-/Gehweg in den fließenden Verkehr sind die Bäume so zu pflanzen, dass das Sichtdreieck gewährleistet werden.

Umgang mit Stellungnahme: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine genaue Anzahl an Wohneinheiten steht noch nicht fest. Die Umsetzung des ruhenden Verkehrs auf privaten Grundstücken obliegt der Ausführungsplanung. Planungsrechtlich wird eine Tiefgarage durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen. Die benannten Sicherheitsaspekte werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. Sackgassen sind hierbei nicht vorgesehen.

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigung** gab den Hinweis, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Umgang mit Stellungnahme: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Das **Landesamt für Umwelt, Abteilung technischer Umweltschutz**, gibt zu **wasserwirtschaftlichen Belangen** gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 folgende Hinweise:

Der Bereich des Vorhabens schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung des Schutzgutes Wasser durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicher zu stellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG). Es wird darauf hingewiesen, dass die untere Wasserbehörde (Genehmigungsbehörde) über die Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung im Rahmen der Beteiligung am Verfahren entscheidet.

Umgang mit Stellungnahme:

Durch den Bebauungsplan werden keine baulichen Maßnahmen im Gewässerrandstreifen begründet. Dieser ist im Bestand als Grün- bzw. Waldfläche mit entsprechenden baulichen Anlagen zum Hochwasserschutz zu werten. Die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen, um eine wassergefährdende Kontamination zu vermeiden, wird bei entsprechenden Vorhaben sichergestellt. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Aussagen treffen. Zur Niederschlagswasserentsorgung wird die untere Wasserbehörde eingebunden

Zum Hochwasserschutz / Hochwasserrisikomanagement wird klargestellt, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, welcher gemäß § 73 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei einem HQ200 der Spree durchflossen oder umströmt wird (Hochwasserrisikogebiet). Die zu erwartenden Wassertiefen liegen überwiegend bei 0,0 bis 1,0 m, auf der Freifläche westlich der Wilhelm-Riedel-Straße bei bis zu 2,0 m.

Entsprechend § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG sollen bauliche Anlagen in Hochwasserrisikogebieten außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauwiese nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Zuständig für die Umsetzung des Paragraphen ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises. Die Lage in einem Hochwasserrisikogebiet ist bei der Bauausführung sowie bei der Nutzung zu beachten.

Umgang mit Stellungnahme:

Die Hinweise zum Hochwasserschutz werden berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur Höhenlage aufgenommen die Sicherstellt, dass die Oberkante EG Fußboden oberhalb der Höhe von 71,50 m über NHN liegt. Zudem erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung, dass bei Extremereignissen mit Überflutungen oder hochdrückendem Grundwasser zu rechnen ist und dies bei der Bebauung zu berücksichtigen ist.

Die festgesetzte Höhe wurde von der zuständigen Fachbehörden (Untere Wasserbehörde) mit Schreiben vom 2. Oktober 2019 bestätigt und für geeignet gehalten. Da es sich bei dem HQ200 der Spree um ein sehr seltenes, sich 200-jährig wiederholendes Ereignis handelt, welches zudem von einem Versagen der Schutzvorrichtungen ausgeht, sollen zum Schutz vor Gefahren sowie zum Schutz des Eigentums im Sinne der Verhältnismäßigkeit lediglich schutzbedürftige Aufenthaltsräume eine bestimmte Höhe aufweise. Es obliegt dem Bauherren, entsprechende weitere Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde** stellt klar, dass das Plangebiet eine Fläche von ca. 4,4 ha umfasst. Fast ein Fünftel davon ist mit Forstpflanzen bestockt und damit als Wald gem. § 2 Abs. 1 LWaldG einzustufen. Entsprechend den Erläuterungen wird eine bauliche Inanspruchnahme der Waldflächen nicht erfolgen. Die Einbeziehung der Waldflächen in das Plangebiet soll demnach nur sicherstellen, dass eine bauliche Entwicklung langfristig ausgeschlossen werden kann. Wenn das auf diese Art und Weise erfolgreich durchgesetzt werden kann, ist das aus forstlicher Sicht nur zu begrüßen.

Unter Punkt 2.1.8. wurden die von uns angesprochenen verkehrssicherungstechnische Aspekte bzw. Aussagen zu Grenzabständen von Wald eingearbeitet. Da die Waldflächen entsprechend den o.a. Aussagen nicht durch eine Bebauung in Anspruch genommen werden, ist eine direkte forstrechtliche Betroffenheit darüber hinaus nicht gegeben

Umgang mit Stellungnahme:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Waldflächen werden nicht für eine bauliche oder sonstige Nutzung in Anspruch genommen. Auf die verkehrssicherungstechnischen Belange wurde bereits in der Begründung eingegangen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** (LBV) stellt klar, dass für die Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau (bis zu 200 WE) auf einer innerstädtischen, zentrumsnahen Brachfläche im Stadtteil Sandow der Stadt Cottbus aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes keine Einwände bestehen. Die Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotenziale dient der baulichen Verdichtung der Ortslage und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen zu entwickeln.

Aus verkehrlicher Sicht positiv wird die Lage des Planungsgebietes hinsichtlich der Nähe zum Stadtzentrum und der fußläufigen Erreichbarkeit von Zugangsstellen des ÖPNV sowie die Einbindung in das Geh- und Radwegenetz positiv bewertet.

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und ziviler Luftverkehr werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) und außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen.

Des Weiteren sind im Planungsgebiet maximal 7-geschossigen Gebäude (6 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) zulässig, durch die die vorhandenen Bauhöhen im Umfeld (Wohnblöcke mit VIII Vollgeschossen) nicht überschritten werden. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Umgang mit Stellungnahme:

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Verkehrsoberbehörde und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Anpassungsbedarfe.

Die **LWG Lausitzer Wasser GmbH** stellt klar, dass die vorhergehenden Stellungnahmen zum Verfahren ihre Gültigkeit verlieren, da sich die Aussagen zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung grundlegend geändert haben.

Grundsätzlich kann die Schmutzwasserableitung des Wohngebiets mit 200 Wohneinheiten über die vorhandene Abwasserkanalisation an folgenden Übergabepunkten gesichert werden:

Schacht M543521025 (Tiefe 2,34 m) nahe der Wilhelm-Riedel-Straße als Übergabeschacht für internes Schmutzwasser-Ableitungsnetz Schacht nicht im LWG-Eigentum

Schacht S543521390 (Tiefe 1,86 m) in Höhe Elisabeth-Wolf-Straße 74. Aufgrund der Tiefenlage ist eine Netzerweiterung um ca. 120 m möglich.

Schacht S543521005 (Tiefe 1,66 m) in Höhe Fährgasse 1. Aufgrund der Tiefenlage ist eine Netzerweiterung um ca. 80 m möglich.

Die Weiterleitung erfolgt über das Mischwassernetz auf die Kläranlage Cottbus

Umgang mit Stellungnahme:

Der Hinweis zur möglichen Entsorgung von 200 Wohneinheiten innerhalb des bestehenden Netzsystems wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Parallel zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Entwurfsplanung für die Verkehrs-/Erschließungsanlagen sowie eine Baugrunduntersuchung erstellt. In diesem Zuge wurde in Gesprächen mit der LWG und der Stadt Cottbus/Chóśebuz eine Einigung über das weitere Vorgehen erreicht

Die LWG Lausitzer Wasser GmbH schreibt zur Regenwasserentsorgung, dass eine Ableitung von Regenwasser durch den Schutzdeich direkt in die Spree aus Sicht der unteren Wasserbehörde ausgeschlossen wird, grundsätzlich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß WHG vorzuziehen ist, aber bodenabhängig und aufgrund der Spreenähe fraglich sei. Daher wird von einer Ableitung des gesamten Regenwassers der versiegelten Flächen in die Kanalisation ausgegangen. Dies entspricht auch den Forderungen der aktuellen Satzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz zum Anschluss- und Benutzungszwang für Regenwasser.

Die Ableitung der gesamten Flächen über das vorhandene Regenwassernetz ist nur bedingt möglich, Teile des Regenwasserkanals in der Wilhelm-Riedel-Straße müssten bei zusätzlicher Einleitung über die Elisabeth-Wolf-Straße verstärkt werden. Konkrete ableitbare Mengen können hier noch nicht benannt werden und müssen im Rahmen einer gesonderten Berechnung ermittelt werden.

Das Mischwassernetz weist dagegen noch Reserven aus, die auch bei der Auswahl der Nennweite bei der aktuell stattfindenden Sanierung in der Albert-Förster Straße berücksichtigt wurden. Hier wurde in der hydraulischen Berechnung eine abflusswirksame Fläche aus dem Gebiet "Am Spreebogen" von maximal 10.000 m² angesetzt, die über den Mischwassersammler ableitbar wären. Wenn diese Fläche überschritten wird, sind im Baugebiet geeignete Rückhaltesysteme vorzusehen.

Daher wird zur Regenwasserableitung folgende Verfahrensweise vorgeschlagen, die auch aus Sicht der Umweltbelange präferiert wird:

Ableitung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen (belastetes Regenwasser) in die Mischwasserkanalisation bis max. 10.000 m², bei Flächen größer 10.000 m² ist Rückhaltung (Staukanal) im internen Netz erforderlich, Einleitung in den Mischwasserkanal Am Anger oder Wilhelm-Riedel-Straße möglich

Ableitung des Oberflächenwassers der Dach- und sonstigen Freiflächen (unbelastetes Regenwasser) über die Regenwasserkanalisation, Einleitung in den Regenwasserkanal Elisabeth-Wolf-Straße oder Am Anger möglich. Bei der Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers von den Dach- und Freiflächen sind ggf. weitere Rückhaltemaßnahmen, wie begrünte Dächer oder Stauraumkanäle, vorzusehen, um die Einleitmenge zu begrenzen. Konkrete Aussagen können erst anhand der tatsächlich abzuleitenden Flächen getroffen werden.

Derzeit sind keine Mittel zur Erschließung des Baugebiets im Investitionsplan der LWG eingeordnet.

Umgang mit Stellungnahme:

Der Nachweis, dass rechnerisch auch das gesamte Niederschlagswasser abgeleitet werden könnte, wenn eine Versickerung auf den Grundstücken oder im Straßenraum nicht möglich oder nach ist der aktuellen Satzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz zum Anschluss- und Benutzungszwang für Regenwasser nicht zulässig wäre, wurde zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist damit grundsätzlich umsetzbar. Die Verkehrsfläche wird – unverändert zum Entwurf 2019

- weiterhin geteilt in einen Bereich, der im privaten Eigentum verbleibt (Stellplätze sowie Gehwege, soweit sie von der Fahrbahn abgewandt hinter den Stellplätzen verläuft) und einen öffentlichen Bereich (Fahrbahn sowie Gehwege in den Bereichen, wo keine privaten Stellplätze an der Fahrbahn angrenzend vorgesehen sind). Der Gehweg im privaten Teil der Verkehrsfläche soll dabei von der Öffentlichkeit begehbar sein. Er befindet sich innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, die im Eigentum der eG Wohnen 1902 verbleibt. Im Grundbuch ist daher eine dingliche Sicherung sowie ggf. eine Baulasteneintragung vor Satzungsbeschluss erforderlich.

Im Bebauungsplan erfolgt weiterhin die allgemeine Festsetzung einer Verkehrsfläche. Eine Unterteilung in private und öffentliche Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan nicht, wird aber mit bodenordneri¬schen Maßnahmen sowie dem Erschließungsvertrag sichergestellt.

Wie in der Stellungnahme benannt ist eine Ver¬sickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort gemäß WHG vorzuziehen. In der aktuellen Erschließungsplanung wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Cottbus/Chóśebuz und der LWG das Konzept 2021 nun so weiterentwickelt, dass sämtliche Niederschlagswasser von den privaten Flächen (Baugrundstücke und private Teile der geplanten Verkehrsflächen) vor Ort oberflächig auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Das dies technisch funktioniert wurde mit den Berechnungen des Gutachtens nachgewiesen. Die Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (überwiegend nur die Fahrbahn inkl. Randstreifen, Beleuchtung, Gehwege nur im bestehenden, gebauten Teil der Elisabeth-Wolf-Straße sowie im Bereich Fährgasse) sollen hingegen in den Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der Umgang mit Niederschlagswasser wird damit vollständig separat für die öffentlichen und privaten Flächen geregelt.

Es ist ein neuer Mischwassersammler im Bereich der Fahrbahn vorgesehen, der die Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen der Straßenverkehrsfläche aufnimmt. Die Genehmigung für diesen Sammler wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans beantragt.

Es ist in der späteren Umsetzungsplanung vorgesehen, dass die umliegenden Baugebiete entsprechend in ihrer Höhenlage angeglichen werden und das Gelände modelliert wird. Bereiche, die weiterhin auf einer Höhe unterhalb von z.B. 71 m über NHN liegen können dann bei Starkregenereignissen als Retentionsfläche dienen. Dies trifft auch auf die bestehende Waldfläche im Plangebiet zu, die sich teilweise auf demselben Flurstück wie die Baugebiete befindet, die unverändert bleibt und die ebenfalls eine geringe Geländehöhe (überwiegend 70,4 m über NHN) aufweist.

Zur Lage von Leitungen auf den privaten Grundstücken **merkt die LWG Lausitzer Wasser GmbH an**: dass auf den privaten Flurstücken zum Teil Schmutz- und Regenwasserkanäle verlaufen, die öffentlichen Charakter haben. Für diese Kanäle bestehen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der LWG aufgrund von Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigungen (LARB).

In der Anlage erhalten Sie mit Blatt 2 einen Lageplan, in dem die Schutzstreifen im Bereich der Kanäle eingetragen sind. In Abhängigkeit der Nennweite des jeweiligen Kanals beträgt die Breite des Schutzstreifens meist 6 m, also beidseitig 3 m. Innerhalb dieser Schutzstreifen ist eine Überbauung oder Überlagerung der Kanäle nicht zulässig. Die Schutzstreifen sind von jedweder ober- und unterirdischer Bebauung und einer Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten. Erforderliche Bau-,

Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten müssen geduldet werden. Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig

Umgang mit Stellungnahme:

Aus der beigelegten Karte Blatt 2 ist ersichtlich, dass die angesprochenenen Schmutz- und Regenwasserkanäle auf privaten Grundstücken außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans liegen und somit keinen Einfluss auf die bestehenden Festsetzungen haben. Keine Änderung.

Die **Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH** (EVC) legt dar, dass die Erschließung des zukünftigen Wohngebietes entweder mit Gas oder mit Fernwärme erfolgen wird. Eine Doppelversorgung wird es aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht geben. Die EVC ist im Rahmen der Erschließungsplanung von Beginn an einzubeziehen. Dann ist gemeinsam entweder für die Versorgung mittels Strom & Fernwärme oder Strom & Gas ein Erschließungskonzept zu erarbeiten, in dem die notwendigen Verbrauchsleistungen bzw. EEG-Leistungen (PV, etc.) abgestimmt werden.

Umgang mit Stellungnahme:

Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Für den Bebauungsplan ist die Umsetzbarkeit von Belang. Die Ausgestaltung obliegt den späteren Fachplanungen. Die zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung werden rechtzeitig in weitere Planungen einbezogen.

Zur elektrischen Versorgung schreibt die **Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH** (EVC), dass die infrastrukturellen Voraussetzungen für die elektrische Versorgung des Bebauungsgebietes grundlegend vorhanden sind. Transformatorstationen befinden sich nördlich in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsgebiet. Allerdings ist zur endgültigen Beurteilung ein Leistungsbedarf der zu versorgenden Netzanschlüsse erforderlich. Sollte der Leistungsbedarf nicht von der bestehenden Trafostation abdeckbar sein, muss alternativ eine neue Trafostation im Bebauungsgebiet errichtet werden. Niederspannungsseitig muss das Bebauungsgebiet komplett neu erschlossen werden

Umgang mit Stellungnahme:

Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Aufgrund der großen Breiten der Verkehrsflächen wäre die Anordnung einer Trafostation im Straßenraum bei Bedarf denkbar.

Zur Fernwärmeversorgung schreibt die **Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH** (EVC), dass sowohl in der Wilhelm-Riedel -Straße, Elisabeth-Wolf-Straße als auch in der Fährgasse einen Gasleitungsbestand besteht. Im Rahmen der weiteren Planung, insbesondere Straßenplanung, mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsmedien möchten wir frühzeitig mit eingebunden werden. Dabei geht es um die Erneuerung des Leitungsbestandes im Zuge des Straßenausbaus. Ein Anschluss an die bestehende Gasversorgung ist möglich.

Umgang mit Stellungnahme:

Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Zur Fernwärmeversorgung schreibt die **Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH** (EVC), dass das angefragte Bauvorhaben zwar nicht im Satzungsgebiet aber im Fernwärmegebiet der Stadt Cottbus/Chóśebuz liegt, ein Anschluss an die bestehende Fernwärmeleitung aber möglich ist.

Umgang mit Stellungnahme:

Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der beigelegte Plan zeigt den Leitungsbestand der Fernwärmeleitungen. Im südlichen Bereich parallel nördlich der Fährgasse verläuft ein Leitungsbauwerk für Fernwärmeleitungen. Die Leitungen sind aus der Zeit von vor 1990 und damit nach telefonischer Aussage des EVC faktisch als gesichert einzustufen. Sie liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aber innerhalb des Wohngebietes WA 5. Da sie gesichert sind und bei Bedarf ggf. mit Kostenübernahme des Antragstellers auch verlegt werden könnten (z.B. wenn es Unvereinbarkeiten mit einer Zufahrt zu der möglichen Tiefgarage gibt), sollen keine Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die einer Umlegung entgegenstehen könnten. Die Leitungen werden aber als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen und in der der Begründung erläutert.

Eine weitere Fernwärmeleitung besteht noch in der Elisabeth-Wolf-Straße. Diese ist stillgelegt und diente dem ehemaligen Gewerbebetrieb im Plangebiet. Aufgrund Ihrer Kapazität kann sie nach telefonischer Auskunft nachgenutzt werden und im Bereich des Baugebietes rückgebaut werden. Diese Angaben werden ebenfalls in der Begründung ergänzt

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** verweist auf Telekommunikationsanlagen, auf das Abstimmungserfordernis bei Umverlegungen und die Schutzerfordernisse bestehender Leitungen (Abstände, Pflanzungen im Umfeld, etc.). Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge. In allen Straßen bzw. Gehwegen/ unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen

Umgang mit Stellungnahme:

Der Hinweis bezieht sich auf den Vollzug der Planung. Der beigelegte Lageplan zeigt, dass Telekommunikationslinien auch noch im Plangebiet bestehen. Sie dienten vermutlich auch dem Anschluss des ehemaligen Gewerbebetriebes. Aus dem Bebauungsplan wird ersichtlich, dass einzelne dieser über das private Grundstück verlaufenden Leitungen umverlegt werden müssen, um eine Bebauung gemäß der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen. Umbauten und Rückbauten sind hier rechtzeitig abzustimmen. Für den Bebauungsplan ist die grundsätzliche Umsetzbarkeit von Belang. Die Vollziehbarkeit ist gewährleistet, da der geplante öffentliche Straßenraum eine ausreichende Breite aufweist, so dass auch entsprechende Trassen für Telekommunikationslinien im Straßenraum sichergestellt werden können. Die Ausgestaltung obliegt den späteren Fachplanungen. Die zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung werden rechtzeitig in weitere Planungen einbezogen.

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, FB 51 Jugend, Schule und Sport** stellt klar, dass die Nutzbarkeit des Radweges und angrenzender Fitnessinseln (Spreemeile) weiter zu gewährleisten ist. Durch den angezeigten Mehrbedarf an Grundschulplätzen wird sich die Aufnahmesituation für die in der Umgebung liegenden Grundschulen weiter verschärfen. Aus der zusätzlichen Erhöhung der Grundschulplätze resultiert eine weiter steigende Nachfrage an Hortplätzen. Die Kapazität der Hortplätze (z.B. Christoph-Kolumbus-Grundschule) muss den steigenden Schülerzahlen angepasst werden

Umgang mit Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt unter Punkt 3.3 eine grobe Ermittlung möglicher Schülerzahlen unter der Annahme zusätzlicher Einwohner. Der mögliche Mehrbedarf an bestehenden Grundschulen muss frühzeitig erkannt und berücksichtigt werden.

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, FB 32 Ordnung und Sicherheit** prüfte den Bebauungsplan in Bezug auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs: Die Auflösung der beiden Sackgassen (Fährgasse und Elisabeth-Wolf-Straße) mit der Weiterführung einer 5,50 Meter breiten Planstraße ist sinnvoll und wird befürwortet. In einer Tempo-Zone 30 ist die Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr ausreichend, zumal die Fahrzeuge aufgrund der Stellplätze im überwiegenden Straßenverlauf nicht auf der Fahrbahn geparkt werden. Es ist sogar in Erwägung zu ziehen, das Parken mittels Zone für eingeschränktes Haltverbot (Zeichen 290) grundsätzlich zu unterbinden, um Sicht- und Ausweichmöglichkeiten an den Einmündungen zu erhalten. Sofern nur private Stellflächen angeboten werden, soll das eingeschränkte Haltverbot zudem den Parksuchverkehr nach freien Parkmöglichkeiten unterbinden

Die Maße der Stellflächen entsprechen den Empfehlungen zu Anlagen im ruhenden Verkehr und sind durch uns nicht weiter zu beanstanden. Der dazu innen verlaufende Gehweg ist zur Sicherheit der Fußgänger sehr zu begrüßen. Da die Parkflächen überwiegend oder gänzlich der privaten Nutzung zugeführt werden sollen, ist außerdem zu überlegen, wie diese kenntlich gemacht werden sollen. Hier eignen sich Absperrmittel wie Parkbügel oder Ketten. Eine Einführung einer Bewohnerparkzone, welche die Kontrolle des ruhenden Verkehrs durch die Stadt ermöglichen würde, ist nicht vorgesehen. Gleichzeitig ist ggf. Besucherverkehr der Anwohner zu bedenken. Bei ausreichender Stellplatzkapazität könnten hierfür wenige Kurzzeitparkplätze (Parken mit Parkscheibe) angeordnet werden.

Umgang mit Stellungnahme:

Die Zustimmung zu der verkehrlichen Lösung sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Planung und werden in die Begründung als Hinweise für die Ausführungsplanung aufgenommen. Im Einzelnen sind sie bei der Ausführungsplanung mit dem Fachbereich abzustimmen. Über die Zuordnung und Sicherung der privaten Stellplätze besteht noch keine Konzeption. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen grundsätzlich auch öffentliche Besucherstellplätze als Kurzzeitstellplätze. Diese sind aber durch die Stadt Cottbus derzeit nicht geplant. Im Einzelnen sind sie bei der Ausführungsplanung mit dem Fachbereich abzustimmen

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, FB 32 Ordnung und Sicherheit** schreibt zur Gehwegeanbindung an der Nordwest-Seite des Plangebietes, dass diese zweckdienlich ist. Der Standort für die Ein-/Ausfahrt einer möglichen

Tiefgarage stellt bei der aktuellen Planung kein Problem dar.

Der Geh-/Radweg in Richtung Käthe-Kollwitz-Brücke ist baulich (Rot-/Grau-pflasterung) nicht unterschiedlich zu gestalten, da auch in Folge die Brücke als gemeinsamer Geh-/Radwege (Zeichen 240) angeordnet ist. Im Bereich der Zusammenführung von Radweg und Fahrbahn, Fährgasse 3, ist darauf zu achten, dass für die Bepflanzung tatsächlich nur Bodendeckerhölzer mit geringer Höhe Verwendung finden, damit die Sicht auf den Radverkehr jederzeit ungehindert möglich ist.

Aufgrund der beiden unterschiedlichen Pläne („Spreebogen Planzeichnung“ und „Spreebogen Verkehr“) ist nicht sicher und genau ersichtlich, ob und wie der südliche Gehweg im Bereich der Fährgasse erhalten oder geändert wird. Im Plan „Spreebogen Verkehr“ gibt es im Bereich Fährgasse 3, der Zufahrt zur Fährgasse 1A sowie an Ecke Wilhelm-Riedel-Straße Anpassungen zum neuen Vorhaben. Vor allem aber auf Höhe der Fährgasse 1 sind Gehweg und Teile der bisherigen Fahrbahn unverändert dargestellt. In diesem Bereich befindet sich derzeit eine Feuerwehrzufahrt für die Wohnhäuser. Eine Ergänzung der Darstellung wäre wünschenswert. Ansonsten ist die Straßenverkehrsbehörde in Bezug auf die Verkehrsorganisation künftig immer zu beteiligen

Umgang mit Stellungnahme:

Die Zustimmung zu der verkehrlichen Lösung sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Planung und werden in die Begründung als Hinweise für die Ausführungsplanung aufgenommen. Da der Bebauungsplan lediglich die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen festsetzt, bestehen bei der Umsetzung zahlreiche Spielräume. Die Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen und auch die Entwurfsplanung-Erschließung (Stand aktuell 2. September 2021) hat lediglich die Funktion, eine Umsetzungsmöglichkeit beispielhaft aufzuzeigen. Im Einzelnen werden die Radwegeführung, der Radwegbelag sowie die angrenzenden Bepflanzungen aber auch die Gestaltung des Straßenquerschnitts im Bereich des Gehweges Fährgasse bei der Ausführungsplanung mit dem Fachbereich abgestimmt.

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz FB 66 Grün- und Verkehrsflächen** hat Bedenken zu den Ausführungen/Festsetzungen in der Begründung zum Bebauungsplan, insbesondere im städtebaulichen Konzept, zu den Verkehrsflächen und zu den Straßenbegrenzungslinien. Die Anordnung von privaten Stellplätzen innerhalb der Straßenverkehrsflächen muss als nicht rechtskonform zu der Regelung im § 49 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gewertet werden. Hier heißt es: Die notwendigen Stellplätze sowie die notwendigen Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

Die Ausführung, dass die Parkstellflächen planungsrechtlich auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, ist nicht zu akzeptieren. Gleichfalls ist auch nicht akzeptabel. dass die Stellplätze ordnungsrechtlich und eigentumsrechtlich als "Insel" bei der späteren Umsetzung "definiert" werden sollen.

Straßenrechtlich ist eine solche Formulierung nicht zu deuten. Eigentumsrechtlich heißt, die Parkstellflächen werden als selbstständige Liegenschaft grundbuchlich geführt.

Beispiele:

Die eG Wohnen 1902 selbst hat mit ihrem Bauvorhaben "Neubau 3 Wohngebäude Pestalozzistraße" den ihrem Grundstück vorgelagerten öffentlichen Gehweg in einer Länge von ca. 80m (25 Stellplätze) überfahrbar erneuert.

Ein anderes Wohnungsunternehmen in Cottbus/Chóśebuz hat ihre Parkstellflächen fahrbahnbegleitend errichtet, den dahinterliegenden Gehweg (privat) auf ihrem Grundstück errichtet und die öffentliche Nutzung grundbuchlich festgeschrieben.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass bei der Anordnung von Senkrechtaufstellung für das Vorwärtseinparken in den einschlägigen Richtlinien, RASt 06 i. V. m. EAR (FGSV 283), eine Fahrgassenbreite von 6,0 m gefordert wird.

Umgang mit Stellungnahme:

Bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans wurden mehrere Alternativen geprüft, wie private Pkw-Stellflächen flächensparend im Bereich der Straßenverkehrsflächen angeordnet werden können und wie diese festgesetzt werden sollen. Der ursprünglichen Idee einer rein privaten Erschließung auf dem Baugrundstück wurde durch die Stadt Cottbus/Chóśebuz nicht gefolgt, da ein öffentliches Interesse für die Befahrbarkeit der Straße festgestellt wurde.

Eine öffentliche Erschließung und ein öffentlich-nutzbarer, fahrbahnbegleitender Gehweg wurde gefordert, eine Überfahrung des Gehwegs auf der gesamten Länge für die am Fahrbahnrand angeordneten Senkrechtstellplätze, wie in dem Beispiel der Stellungnahme aufgeführt, wurde für eine Neuplanung auch aus Sicherheitsgründen für nicht praktikabel erachtet.

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens wurde eine fachliche Abstimmung zwischen den Fachbereichen FB 61 (Stadtentwicklung), dem FB 66 (Grün- und Verkehrsflächen) und der LWG mit Datum vom 28.10.2020 durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Erschließungsplanung überarbeitet und liegt nun mit Datum vom 2. September 2021 vor. Die Verkehrsfläche beinhaltet nunmehr weiterhin Bereiche, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet werden (Fahrbahn sowie Gehwege in den Bereichen, wo keine privaten Stellplätze an der Fahrbahn angrenzend vorgesehen sind) sollen und Bereiche, die weiterhin privat bleiben (Stellplätze sowie Gehwege, soweit sie von der Fahrbahn abgewandt hinter den Stellplätzen verläuft). Der Gehweg im privaten Teil der Verkehrsfläche soll dabei von der Öffentlichkeit begehbar sein. Er befindet sich innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, die im Eigentum der eG Wohnen verbleibt. Im Grundbuch ist daher eine dingliche Sicherung sowie ggf. eine Baulasteneintragung vor Satzungsbeschluss erforderlich. Im Ergebnis erfolgt im Bebauungsplan die allgemeine Festsetzung einer Verkehrsfläche. Eine Unterteilung in private und öffentliche Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan nicht, wird aber mit bodenordneri¬schen Maßnahmen (Grundstücksteilung und Übertragung der öffentlichen Flächen) sowie dem Erschließungsvertrag sichergestellt.

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz FB 66 Grün- und Verkehrsflächen** merkt an, dass der geplanten Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straße (Fahrbahn + Gehweg) sowie der privaten Stellplätze über eine Mulden-Rigole als Bestandteil der öffentlichen Straße nicht zugestimmt wird. Es ist nicht hinnehmbar, dass die Stadt Cottbus/Chóśebuz eine Anlage der Straßenentwässerung im Rahmen der öffentlichen Straßenbaulast mit Einleitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen übernimmt und vorhält.

Ungeachtet dessen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht

Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan sein sollen, wird der Anlage „4-Spreebogen-Verkehr" ebenfalls nicht zugestimmt. Hier wird eine Erweiterung des Geltungsbereiches für eine Verkehrserschließung vorgenommen, mit der Vorsehung, das Niederschlagswasser weiterer privater Verkehrsanlagen an die der zukünftigen öffentlichen Straße dienende Mulden-Rigole anzuschließen.

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz hat eine "Satzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/ Chóśebuz (Abwassersatzung)" erlassen. Im § 7 Abs. 6 der Abwassersatzung ist ohne Untersetzung eines Ermessensspielraumes festgeschrieben, dass eine oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers von Grundstücken in den öffentlichen Bereich nicht gestattet ist. Folglich ist die Ableitung des Niederschlagswassers der privaten Flächen und der öffentlichen Verkehrsanlage rechtlich und körperlich zu trennen.

Im als Anlage beigefügten Auszug aus dem IntraGIS der Stadt Cottbus/Chóśebuz ist die Straßenbaulastträgergrenze der Stadt Cottbus/Chóśebuz im Bereich der durch den Bebauungsplan in Anspruch zu nehmenden bzw. angrenzenden öffentlichen Straßen farbig dargestellt.

Hinweis: Der Entwurf des Bebauungsplans weist öffentliche Verkehrsflächen aus. Im städtischen Haushalt sind mittelfristig keine Mittel zur Sicherung der öffentlichen Verkehrserschließung eingeordnet. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen einschließlich notwendiger Maßnahmen an bereits vorhandenen öffentlichen Straßen ist auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Cottbus/Chóśebuz und dem Vorhabenträger zu sichern.

Umgang mit Stellungnahme:

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens wurde eine fachliche Abstimmung zwischen den Fachbereichen FB 61 (Stadtentwicklung), dem FB 66 (Grün- und Verkehrsflächen) und der LWG mit Datum vom 28.10.2020 durchgeführt und sich auf ein Vorgehen verständigt. Die in der Stellungnahme benannten Aspekte werden berücksichtigt.

Die Erschließungsplanung wurde 2021 so weiterentwickelt, dass sämtliche Niederschlagswasser von den privaten Flächen (Baugrundstücke und private Teile der geplanten Verkehrsflächen) vor Ort oberflächig auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Auf Rigolen wurde dabei verzichtet. Das dies technisch funktioniert wurde mit den Berechnungen des Gutachtens nachgewiesen. Die Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (überwiegend nur die Fahrbahn inkl. Randstreifen, Beleuchtung, Gehwege nur im bestehenden, gebauten Teil der Elisabeth-Wolf-Straße sowie im Bereich Fährgasse) sollen hingegen in den Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der Umgang mit Niederschlagswasser wird damit vollständig rechtlich und körperlich separat für die öffentlichen und privaten Flächen geregelt.

Es ist ein neuer Mischwassersammler im Bereich der Fahrbahn vorgesehen, der die Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen der Straßenverkehrsfläche aufnimmt. Die Genehmigung für diesen Sammler wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans beantragt.

Der Antrag zur Genehmigung eines Mischwassersammlers und zur wasserrechtlichen Erlaubnis für das Versickern auf den privaten Bau- und Verkehrsflächen wird parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellt. Die erforderliche Sicherung über einen Erschließungsvertrag erfolgt zudem ebenfalls vor dem

Satzungsbeschluss.

In der Straßenvorplanung der Verkehrsfläche 2019 wurde von einer Fahrbahnhöhe von etwa 71,3 m bis 71,5 m über NHN ausgegangen. Diese wird in ihrer Höhenlage nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt, da sich hier im Detail noch Änderungen bei der Ausführungsplanung ergeben können. Es ist in der späteren Umsetzungsplanung vorgesehen, dass die umliegenden Baugebiete entsprechend in ihrer Höhenlage angeglichen werden und das Gelände modelliert wird. Bereiche, die weiterhin auf einer Höhe unterhalb von z.B. 71 m über NHN liegen können dann bei Starkregenereignissen als Retentionsfläche dienen. Dies trifft auch auf die bestehende Waldfläche im Plangebiet zu, die sich teilweise auf demselben Flurstück wie die Baugebiete befindet, die unverändert bleibt und die ebenfalls eine geringe Geländehöhe (überwiegend 70,4 m über NHN) aufweist.

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz FB 66 Grün- und Verkehrsflächen** schreibt, dass aus freiraumplanerischer Sicht ergänzend folgendes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten ist: Text 2.1.5 Verkehrsflächen, S. 36 (Anschluss Radweg) Die Wegeführung von W 2 in Richtung Innenstadt (über Käthe-Kollwitz-Brücke) ist so zu trassieren, dass keine Trampelpfade durch die öffentliche Grünfläche entstehen.

Umgang mit Stellungnahme:

Die Abgrenzung der Verkehrsflächen ermöglicht weitgehend direkte Wegeverbindungen. Von der Planstraße zur Käthe-Kollwitz-Brücke könnte sich jedoch über die öffentliche Grünfläche ggf. ein Trampelpfad bilden, wenn dies nicht baulich bzw. durch Pflanzmaßnahmen verhindert wird. Sollte dies gewünscht sein, so könnten entsprechende Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag vorgesehen werden

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz FB 66 Grün- und Verkehrsflächen fordert, dass d**er Fuß- und Radweg entlang der Spree "Spreeradwanderweg" sowie die Anbindung an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden muss.

Umgang mit Stellungnahme:

Der "Spreeradwanderweg" ist in einer öffentlichen Grünfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung sowie innerhalb der faktischen Waldfläche zulässig und unstrittig. In einem Bebauungsplan ist auf einer städtischen Fläche mit parkähnlichem Charakter weder üblich noch sinnvoll, sich als Stadt unnötig an den genauen Verlauf zu binden. Besonders ungünstig kann dies sein, wenn sich z.B. aus wasserbaulichen Erwägungen (z.B. Erhöhung des Deiches) Verschiebungen des Wegeverlaufes ergeben, die dann Änderungen des Bebauungsplans erforderlich machen könnten. Hat eine öffentliche Grünfläche eine Zweckbestimmung, so sind bauliche Maßnahmen bzw. Anlagen, die der Zweckbestimmung entsprechen (hier: Wege, Bänke, Papierkörbe, Wegebefestigung, „Fitnessinseln“ etc.) allgemein zulässig. Ähnliches gilt für den Wald, den die Forstbehörde als Wald eingestuft hat und der ebenfalls den Spreeradwanderweg im Rahmen der Nutzung als Erholungswald zulässt und für den eine gesonderte Waldumwandlung nicht sinnvoll erscheint.

Das gleiche gilt für die Wegeanbindung in der Verlängerten Elisabeth-Wolf-Straße, die ebenfalls an der Grünfläche endet und hier weitergeführt werden kann.

In Abstimmung zwischen den FB 61 und FB 66 sollte wurde klarstellend eine

textliche Festsetzung aufgenommen, die auf der öffentlichen Grünfläche den Rad- und Gehweg explizit benennt.

„1.10 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage Spreeradwanderweg Elisabeth-Wolf-Ufer" ist die Anlage eines Rad- und Gehwegs uferbegleitend sowie als Anbindung an die Elisabeth-Wolf-Straße zulässig.“

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz FB 66 Grün- und Verkehrsflächen** stellt zudem klar, dass es keinen „Spreeuferpark“ gibt. Der Grünraum östlich der Spree von der Käthe-Kollwitz-Brücke bis zur Sanzebergbrücke ist das "Elisabeth-Wolf-Ufer".

Umgang mit Stellungnahme:

„Spreeuferpark“ ist eine Begriffsbezeichnung, die das Wort „Park“ beinhaltet, um die Zweckbestimmung genauer zu beschreiben. Um Missverständnisse zu vermeiden, wurde die Zweckbestimmung von „Spreeuferpark“ auf „Spreeradwanderweg Elisabeth-Wolf-Ufer“ geändert und mit einer textlichen Festsetzung spezifiziert.

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz FB 66 Grün- und Verkehrsflächen** begrüßt die Festsetzung von Baumpflanzungen zur Gliederung von Parkplätzen/ Stellplätzen. Die Verwendung der Baumarten ist dabei nochmals mit den Fachbereichen Umwelt und Natur (UNB) und Grün- und Verkehrsflächen abzustimmen. Gleditsia triacanthos ist auf Grund seiner Dornen ungeeignet.

Umgang mit Stellungnahme:

Die Art Gleditsia triacanthos ist nicht heimisch aber relativ unempfindlich und in einer entsprechenden Ausprägung ohne Dornen durchaus als Straßenbaum geeignet. In Abstimmung mit dem Fachbereich blieb die Auswahl in der vorliegenden Form deshalb unverändert. Im Detail sind die Pflanzungen in der Ausführungsplanung mit dem Fachbereich abzustimmen.

Zu privaten Kinderspielplätze schreibt die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz FB 66 Grün- und Verkehrsflächen**, dass diese gemäß § 8 Abs. 2 BbgBO bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück hergestellt werden müssen und daher bereits im Bebauungsplan festzusetzen sind, um die erforderlichen Flächen vorzuhalten.

Umgang mit Stellungnahme:

Entsprechende Kinderspielplätze sind nach § 8 Abs. 2 BbgBO i.V. m. der Spielplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz sichergestellt. Dies ist unabhängig vom Bebauungsplan und gilt auch bei Wohnbauvorhaben, die nach § 34 BauGB errichtet werden. Eine Verortung im Bebauungsplan wird für nicht erforderlich gehalten. Im Gegenteil bietet der Bebauungsplan bewusst Spielräume für die Anordnung der Baukörper, so dass auch eine Anordnung der erforderlichen Kinderspielflächen erst bei einer konkreten Umsetzung erfolgen soll.

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz FB 66 Grün- und Verkehrsflächen** betont in ihrer Stellungnahme zudem das „Vermeidungsgebot und den Entwicklungsauftrag“. Es gilt das Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und

des Landschaftsbildes (hier Stadt-Landschaftsbild/Ortsbild) (§1a BauGB, i.d.F.d.Bek.v. 23.9.200412414; zul. geänd. durch Art. 6 G v. 20.10.201511722); §15(1) BNatSchG, i.d.F.d.Bek.v. 29.07.2009, BGBl. I S. 2542). Gemäß §1 BNatSchG ist Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, der Schutz schließt die Pflege und Entwicklung explizit mit ein. Damit besteht vom Bundesgesetzgeber her ein Entwicklungsauftrag für Grün im besiedelten Bereich, in der Stadt. Gemäß Beschluss des HHA des deutschen Bundestages zu "Grün in der Stadt" (Weißbuch Stadtgrün, Grün in der Stadt - Für eine lebenswerte Zukunft) ist eine bauliche Verdichtung mit einer entsprechenden Qualifizierung, d.h. mit einer qualitativen Aufwertung von Stadtgrün zu realisieren

Es fehlen bisher:

• textliche Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung an den neuen Gebäuden

• textliche Festsetzung eines Mindestanteils an Grünflächen auf den Grundstücken (unabhängig von der Fassadenbegrünung)

• textliche und zeichnerische Festsetzungen von Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Maßnahmen für-Natur und-Landschaft

• textliche und zeichnerische Festsetzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen (Pkt.1.8 der textlichen Festsetzung ist auch zeichnerisch festzusetzen)

Diese Festsetzungen sind in den Bebauungsplan mit aufzunehmen und damit dem Vermeidungsgebot und dem Entwicklungsauftrag gemäß BNatSchG und dem Bau der Kinderspielplätze gemäß § 8 Abs. 2 BbgBO Rechnung zu tragen

Umgang mit Stellungnahme:

Dem Vermeidungsgebot wird durch die Planung sehr weitgehend entsprochen. Sensible Flächen wurden bewusst von einer baulichen Nutzung ausgespart. So wurde der Uferbereich der Spree sowie der nach Landeswaldgesetz bestehende Wald entgegen ursprünglicher Entwicklungsabsichten vollständig erhalten, im Bereich des Ufers sogar um 10 m Grünfläche ggü. der bisherigen baulichen Nutzung verbreitert, auch um künftige denkbare Ertüchtigungsmaßnahmen des Deiches nicht auszuschließen.

Für die bauliche Nutzung wurde deshalb nur das – entsprechend reduzierte - bestehende Baugrundstück des ehemaligen Möbelbaubetriebes sowie der Garagenstandort genutzt.

Zusätzlich wurden einzelne Gehölze, die eine besondere Schutzwürdigkeit aufgrund Ihrer Größe, ihres Zustandes sowie aufgrund ihres städtebaulichen Erscheinungsbildes aufweisen als Einzelbäume festgesetzt (ebenfalls Vermeidungsmaßnahme).

Textliche Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sind bei Wohngebäuden nicht immer sinnvoll und sollten der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben. Festsetzungen zur Dachbegrünung können hingegen durchaus sinnvoll sein und wurden bereits im Vorfeld intensiv diskutiert. Sie können insbesondere auch sinnvoll sein als Zwischenspeicher zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und für das Mikroklima. Die vorgesehenen Flachdächer bieten hier besonders gute Möglichkeiten. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung kommt hierbei nicht zu tragen, da mit dem Bebauungsplan keine Eingriffe im planungsrechtliche Sinne entstehen. Sie werden aber als ein qualitativer Standard bei der Errichtung neuer Wohngebiete im Sinne des Artenschutzes, der Niederschlagswasserrückhaltung und des Mikroklimas am Standort für sinnvoll erachtet. Folgende textliche

Festsetzung wird in den Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB aufgenommen:

„In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.“

Eine Festsetzung zu einem Mindestanteil an Grünflächen ist im Bebauungsplan weder sinnvoll noch üblich. Indirekt wird er bestimmt durch die festgesetzte GRZ sowie durch die Regelungen des § 8 Abs. 1 der Bauordnung. Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Maßnahmen für Natur und-Landschaft sind im Baugebiet nicht sinnvoll, da hierfür keinerlei Ansatzpunkte bestehen. Besonders schützenswerte Bereiche befinden sich außerhalb des Plangebietes oder sind als öffentliche Grünflächen gesichert, so dass es der Stadt Cottbus obliegt, entsprechende naturschutzfachliche Maßnahmen auf diesen Flächen durchzuführen. Eine zeichnerische Verortung von Pflanzungen auf Stellplatzflächen gemäß textlicher Festsetzung 1.8 ist nicht sinnvoll, da die genaue Lage im Straßenraum noch nicht abschließend geklärt ist. Es besteht hierfür auch kein Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Gesichert sind die Baumpflanzungen gleichermaßen durch die textliche Festsetzung.

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz FB 66 Grün- und Verkehrsflächen** schreibt zum Baumschutz, dass sich innerhalb des Bebauungsplans Bäume befinden, die gemäß der Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) idF d. Bek. vom 23.03.2013 (Amtsbl. Nr. 3/2013 S.2 f.) geschützte Landschaftsteile sind. Der Erhalt geschützter Bäume ist auf Grundlage der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu beachten. Soweit geschützte Bäume nicht erhalten bleiben können, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der CBSchS zu stellen. Mit der Erteilung einer Befreiung werden nach § 7 CBSchS Ersatzpflanzungen beauflagt.

Im WA 1 sind 2 Einzelbäume, 1 Stieleiche und 1 Blutbuche, zum Erhalt festgesetzt. Die Blutbuche ist Bestandteil einer Baumreihe geschützter Bäume. Diese Baumreihe besitzt biotopvernetzende Eigenschaften, gliedert in bedeutendem Ausmaß das Ortsbild und beeinflusst bedeutend die Wohnqualität der nordöstlich befindlichen Wohnhäuser Elisabeth-Wolf-Straße 74 und 76. Diese Baumreihe, bestehend aus der zum Erhalt vorgesehenen Blutbuche, 2 Stieleichen, 1 Esche und 1 Ahorn, sollte als Baumgruppe erhalten bleiben. Für den Erhalt ist auch der Wurzelbereich der Bäume, umfasst die Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich einer Fläche 1,5 m nach allen Seiten, zu berücksichtigen. Dazu ist der geplante Straßenverlauf anzupassen. Der Erhalt dieser Baumgruppe ist zusätzlich für den Erhalt der Blutbuche von besonderer Bedeutung, da diese Baumart besonders empfindlich auf Standortveränderungen und somit auch auf eine Freistellung reagiert. Das Risiko einer dauerhaften Schädigung der Blutbuche wird mit dem Erhalt der Baumgruppe wesentlich gemindert.

Die im WA 1 zum Erhalt vorgesehene Eiche ist aufgrund ihres Stammumfanges von 280 cm und ihrer Einzelstellung von herausragender Bedeutung.

Im Fachbereich Umwelt und Natur sollte die Schutzwürdigkeit dieser Eiche als Naturdenkmal geprüft werden. Der Wurzelbereich dieses Baumes ist dauerhaft vor Veränderungen zu schützen.

Südlich des WA 3 ist eine Pappel zum Erhalt vorgesehen. Dieser Baum ist in der Krone bereits stärker Eingekürzt. Der Baum ist sehr hoch. Südlich des Baumes befindet sich bereits ein befestigter Gehweg. Der nördlich des Baumes geplante Straßenverlauf ist mit dem Baumerhalt nicht vereinbar. Es sollte nochmals die Erhaltenswürdigkeit des Baumes mit Beachtung des Baumzustandes und den geplanten Baumaßnahmen geprüft werden. Pappeln sind gemäß der Cottbuser Baumschutzsatzung nicht geschützt

Umgang mit Stellungnahme:

Der klarstellenden Erläuterung zum Schutzstatus der Bäume wurde gefolgt. Die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume wurden im Einzelnen begutachtet und bewertet. Hierbei wurde ermittelt, wie viele Bäume wahrscheinlich über die Baumschutzsatzung im Plangebiet zu ersetzen sind. Teilweise können sie jedoch erhalten bleiben. Um einen Erhalt zu begünstigen und einen durchgrünten Charakter sicherzustellen ist die Anwendung der Baumschutzsatzung sinnvoll, da nur solche Bäume entfallen, die zwingend dem Konzept entgegenstehen. Bestehende geschützte Bäume auf den Verkehrsflächen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Regel nicht zu erhalten. Die zuständige untere Naturschutzbehörde stimmt bei diesen Bäumen mit dem Bebauungsplan im Grundsatz zu, dass einem Ersatz nach Baumschutzsatzung im Rahmen einer Bebauung nicht widersprochen wird. Die Begründung wurde um diese Erläuterungen ergänzt.

Die besondere Schutzwürdigkeit der beiden festgesetzten Bäume wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargestellt. Die Wurzelbereiche sind von den überbaubaren Grundstücksgrenzen und den Verkehrsflächen in ausreichendem Abstand ausgespart. Die bestehende und als markanter Einzelbaum festgesetzte Blutbuche liegt innerhalb einer mit Gehölzen bestandenen Fläche. Diese befindet sich an einer Böschung.

Statt der Einzelbaumfestsetzung ist es möglich, die Fläche um die Blutbuche als Fläche zum Erhalt der Bepflanzung festzusetzen. Damit wird gewährleistet, dass die Funktion der Gehölzfläche insgesamt erhalten bleibt. Die Blutbuche selber weist einen ausreichenden Abstand zur Verkehrsfläche auf (größer als Kronendurchmesser 14 m). Die südlichen Ausläufer der Gehölzfläche können jedoch nicht erhalten werden, zumal das Geländeniveau der Straße hier anzupassen ist. Eine Verschwenkung der Elisabeth-Wolf-Straße zum vollständigen Erhalt der Gehölzfläche ist nicht verhältnismäßig und auch städtebaulich nicht gewünscht. Besondere Einzelgehölze, deren Ersatz nur schwer möglich sind, befinden sich im südlichen Bereich der Böschung nicht.

Empfehlungen vom Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen an den Fachbereich Umwelt und Natur zu Naturdenkmalen sollten bei Bedarf außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgen.

In der Baumkartierung wurde der Baum südlich des WA 3 als Ulme aufgenommen. Nach nochmaliger Prüfung des Fachbereichs 66 wurde dies bestätigt. Der Einzelbaum liegt nach der Planung auf einer Verkehrsinsel und könnte ggf. auch die Sicht zwischen Fahrradverkehr und der neuen Erschließungsstraße beeinträchtigen. Für den Baum besteht keine besondere Erhaltenswürdigkeit so dass im Ergebnis auf die Festsetzung des Einzelbaums zum Erhalt verzichtet wird - ein möglicher Erhalt bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz FB 66 Grün- und Verkehrsflächen** schreibt weiter, dass die Baumreihe östlich des WA 4 und WA 5, entlang der Wilhelm-Riedel-Straße für den Erhalt festzusetzen ist. Diese Baumreihe besitzt wichtige Funktionen für die Gliederung und Belebung des Stadtbildes und die gegenüberliegende Wohnbebauung. Für den Erhalt dieser Bäume ist die Baugrenze auf einen Mindestabstand von 5 m zum Stammfuß der Bäume zu verschieben.

Umgang mit Stellungnahme:

Die bestehenden 13 Bäume der Arten Linde und Gleditschie (davon 8 nach Baumschutzsatzung geschützt) weisen sehr tiefe Kronen auf und sind für einen Straßenraum nur bedingt geeignet. Sie sind zwar vital, weisen aber aufgrund des Alters keine so hohe Bedeutung für das Erscheinungsbild auf, dass diese nicht auch im Rahmen einer städtebaulichen Neuplanung ersetzt werden könnten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan zum dauerhaften Erhalt erscheint ohne eine Ausführungsplanung der Wohngebäude und der Gestaltung der Erdgeschosszone nicht sinnvoll. Zudem könnten innerhalb des Baugebietes auch Unvereinbarkeiten mit dem Brandschutz (Anleiterung Löschfahrzeuge) etc. entstehen.

Ein Erhalt der Bäume wird als nicht zwingend angesehen, sollte aber in der späteren Umsetzung begünstigt werden. Dies geschieht zum einen über die Baumschutzsatzung, nach der bei einem Erhalt von Bäumen keine entsprechenden Ersatzpflanzungen vorgesehen werden müssen. Zum anderen wurde die Planzeichnung dahingehend geändert, dass die Baugrenze um weitere 2 m verschoben wird. Es entsteht damit eine Vorgartenfläche von 8 m Breite. Hierdurch sind auch die Baumkronen der westlichen Baumreihe weitgehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz FB 66 Grün- und Verkehrsflächen** schreibt weiter, dass sich auch innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche bedeutende Einzelbäume befinden. Entsprechend der Biotoptypenkartierung befinden sich derzeit naturnahe Biotope wie "Stieleichen-Ulmen-Auenwald" und "Vorwald frischer Wiesen" auf den Flächen der geplanten Grünflächen. Der Wechsel der Nutzungsart ist nicht nachvollziehbar und muss mit entsprechenden Festsetzungen belegt werden und ist durch den Vorhabensträger herzurichten. Die Eigentumsgrenzen sind den Nutzungsarten anzupassen.

Umgang mit Stellungnahme:

Es ist richtig, dass sich innerhalb der festgesetzten Grünflächen und Waldflächen ebenfalls ein erhaltenswerter Baumbestand befindet. Dies wird auch in der Begrünung zum Bebauungsplan beschrieben. Da auf diesen Flächen mit dem Bebauungsplan keine Änderungen der Nutzungen erfolgen und die Grünflächen weiterhin in städtischem Eigentum verbleiben besteht kein Erfordernis für eine genauere Betrachtung. Der zukünftige Vorhabenträger hat hier nichts „herzurichten“, einen Biotoptyp "Vorwald frischer Wiesen" gibt es nicht, Eigentumsgrenzen sind nur dort den Nutzungsgrenzen anzupassen, wo dies erforderlich ist (Zwischen öffentlicher Grünfläche und Baugebiet, dies ist bereits so vorbereitet und in der Begründung erläutert).

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung** schreibt, dass folgende Forderungen und Hinweise zu berücksichtigen sind:

Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/ Chóśebuz (Abwassersatzung - AWS) vom 25.Oktober 2017, in der jeweils geltenden Fassung, i. V. mit den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus/Chóśebuz vom 19.Dezember 2018 (veröffentlicht in den Amtsblättern der Stadt Cottbus/Chóśebuz und im Internet unter www.cottbus.de). Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten.

Grundlage der Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus/Chóśebuz vom 26.November 2008 in der jeweils geltenden Fassung (Abfallentsorgunqssatzung). Veröffentlichungen finden Sie in den Amtsblättern für die Stadt. Cottbus/Chóśebuz und im Internet unter www.cottbus.de/abfallentsorgung. Die Entsorgung erfolgt mit 3- achsigen Entsorgungsfahrzeugen. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, gewährleistet sein. Unter anderem sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, das Arbeitsschutzgesetz, die Berufs-genossenschaftlichen Vorschriften für Fahrzeuge und Müllbeseitigung, und die StVO zu beachten.

Es gelten die Regelungen zur Bereitstellung der Abfall-behältnisse sowie die Bedingungen für Behälterstandplätze und Zuwegungen nach der Abfallentsorgungssatzung

Wertstofferfassung: Im Bebauungsplan Gebiet befinden sich zwei öffentlich-zentrale Wertstoffcontainerplätze für Altglas mit der Ausstattung für Weiß-, ·Grün- und Braunglas, im Süden in der - Fährgasse - sowie in Richtung Norden in der Elisabeth-Wolf- Straße gegenüber Nr. 74. Die Errichtung dieser Vorhaben sind bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde unter dem Aktz.: 01290-2002-04 sowie unter dem Aktz.: 01291-2002-04 v.26. September 2002 registriert und genehmigt worden. Beide Standplätze werden im Anlagenvermögen der Stadt Cottbus/Chóśebuz geführt. Altglascontainer sind eine unabdingbare Notwendigkeit und müssen dort aufgestellt werden, wo Altglas tatsächlich anfällt. Sie gehören damit zu den für Wohngebiete grundsätzlich sozialadäquaten Anlagen

Straßenreinigung/Winterdienst: Das Baugebiet grenzt an die Wilhelm-Riedel-Straße und die Elisabeth-Wolf-Straße. Die Wilhelm-Riedel-Str. ist der Rk 12 zugeordnet. Das bedeutet, dass die Stadt Cottbus/Chosebuz die Reinigungen/ Winterdienst der Fahrbahn betreibt. Es ist sicher zu stellen, dass die Fahrbahn nicht blockiert wird, damit die durchzuführenden Arbeiten nicht behindert werden. Verschmutzungen der Fahrbahn im Zuge der Bautätigkeit sind durch den Verursacher zu beseitigen. Die E.-Wolf-Straße ist in dem angrenzenden Bereich der Rk 00 zugeordnet. Hier ist hinsichtlich der Straßenreinigung nichts zu beachten, da diese Pflichten den Anliegern übertragen sind. Die neu geplanten Straßen im Bebauungsgebiet haben den Charakter einer Anliegerstraße. Damit wird es eine Zuordnung in die Rk 00 erfolgen. Damit sind hier keine Belange StraßenreinigunglWinterdienst betroffen. Die Gesamtstraßenbreite von 5,50 m würde aber einen Winterdienst zulassen.

Umgang mit Stellungnahme:

Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und wurden im Bebauungsplan bzw. werden in nachgeordneten Verfahren berücksichtigt. Für das Plangebiet wurde eine Erschließungsplanung erarbeitet, die die Grundlage für die Abgrenzung der

Verkehrsflächen im Bebauungsplan darstellt und die eine entsprechende Befahrbarkeit der Verkehrswege mit 3- achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherstellt. Weitergehende Regelungen sind bei der Umsetzung der Planung, ggf. beim Erschließungsvertrag sowie im Vollzug der Abfallentsorgung außerhalb des Bebauungsplans zu beachten.

Falls es im Rahmen der Umsetzungsplanung erforderlich wird, einen der beiden Standorte Glascontainer zu verlegen, so sind hierfür geeignete Ersatzstandorte vorzusehen. Grundsätzlich ermöglicht die Straßenbreite der festgesetzten Straßenverkehrsflächen auch die Anordnung von Wertstoffcontainerplätzen. Da die genaue Lage von Baukörpern noch nicht feststeht (Lärmschutz), ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Verortung noch nicht sinnvoll möglich. Der Hinweis wird hiermit aber in die Begründung aufgenommen. Die Zustimmung zu der verkehrlichen Lösung sowie die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Planung. Im Einzelnen sind sie bei der Ausführungsplanung mit dem Fachbereich abzustimmen.

Die **Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, FB 37 Feuerwehr, Brandschutzstelle** nimmt ausschließlich zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes Stellung. Konkrete Aussagen zu gebäudespezifischen Vorhaben (Sicherstellung 2. Rettungsweg, Führung von Rettungswegen o. Ä.) können derzeit nicht getroffen werden, da hierzu konkrete Aussagen zu den Bauvorhaben benötigt werden. Aus den beigefügten Unterlagen sind lediglich die möglichen Gebäudehöhen ersichtlich. Diese Angabe lässt jedoch keinen Rückschluss auf die spezifische Anwendung von Rettungsgeräten der Feuerwehr zu. Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass in dem betreffenden Gebiet bis zu sechs Vollgeschosse zulässig sind. Weiterhin wird die Nutzung entsprechend den eingereichten Unterlagen eingeschränkt. Auf folgendes wird hingewiesen:

1. Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Ständige Gewährleistung der Zufahrten zu den Grundstücken von der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 5 sowie § 33 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Die Zufahrten sowie die Straßenführung müssen den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen

2. Löschwasserversorgung

Für das betreffende Gebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten. Dies bezieht sich auf den geplanten bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan 0/21/92 beschriebenen Zustand. Der Abstand zwischen den Hydranten zur Löschwasserentnahme darf maximal 150 m betragen.

Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle ist aus Sicht der Feuerwehr für die Löschwasserzuführung die gerade noch erträgliche Grenze, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand gerade realisierbar ist.

Alternativ können auch Löschwasserbrunnen, -teiche etc. bei der Gesamtmengenermittlung berücksichtigt werden. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen. In diesem Umkreis dürften keine besonderen Hindernisse wie Bahnstrecken oder große Firmengelände die Erreichbarkeit der Entnahmesteilen verzögern.

3. Aufstellflächen für die Feuerwehr

Gemäß den eingereichten Unterlagen können die Gebäude bis zu sechs Vollgeschosse haben. Konkrete Ausführungen der Bauvorhaben liegen nicht vor. Daher kann keine Aussage zur möglichen Sicherstellung des Rettungsweges durch die Feuerwehr getroffen werden. Auf Grund der geplanten Gebäudehöhen sind jedoch Hubrettungsfahrzeuge einzusetzen. Diese Hubrettungsfahrzeuge benötigen entsprechende Aufstellflächen (siehe Richtlinie Flächen für die Feuerwehr). Konkrete Aufstellflächen können nur im direkten Bezug zum geplanten Bauvorhaben festgelegt werden. In den eingereichten Unterlagen wird darauf verwiesen, dass Bäume gepflanzt werden sollen. Hierbei ist darauf zu achten, dass es zu keiner Einschränkung der Erreichbarkeit der Gebäude durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr kommen kann. Wird der zweite Rettungsweg baulich sichergestellt, kann auf die Hubrettungsgeräte verzichtet werden. Dies lässt sich jedoch nur auf jedes einzelne Bauvorhaben beziehen.

Umgang mit Stellungnahme:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan muss eine sichere Umsetzung unter Brandschutzgesichtspunkten ermöglichen, d.h. dass Festsetzungen des Bebauungsplans einer Umsetzung unter diesen Gesichtspunkten nicht entgegenstehen dürfen. Dies könnte der Fall sein, wenn Zufahrten ausgeschlossen würden, die Löschwasserversorgung nicht sichergestellt werden könnte, Pflanzbindung vor geplanten Gebäudekörpern festgesetzt werden etc. Die Möglichkeit einer leitungsgebundenen Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Umsetzungsplanungen geprüft. Näheres wird im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgestimmt.
Eine genaue Verortung von Bäumen erfolgte nur im Bestand bei zwingend erhaltenswerten Bäumen. In der Wilhelm-Riedel-Straße ist ein Erhalt der Bäume zu späterem Zeitpunkt mit dem Bauvorhaben zu prüfen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgte hierzu nicht.

Die Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, FB 72 Umwelt und Natur, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde äußert sich zu möglichen Grundwasserbelastungen. Sie schreibt, dass der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) nur Grundwasseruntersuchungen aus dem Jahr 1992 vorliegen und die Geringfügigkeitsschwellenwerte für das Grundwasser im Jahr 2016 aktualisiert wurden, sind zur Beurteilung aktuelle GW-Untersuchungen notwendig. Wie bereits in den Ausführungen zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, sind beim Abriss der Baulichkeiten im Jahr 2009 die bis dahin vorhandenen Grundwassermessstellen verloren gegangen. Um eine Gefahrenbeurteilung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vornehmen zu können, sind 3 neue GW-Messstellen zu errichten. Eine GW-Messstelle im Anstrom zum Grundstück und zwei GW-Messstellen im Abstrom. Zur Beurteilung sind die Prüfwerte nach Anhang 2 Nr. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999, zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015, heranzuziehen.

Umgang mit Stellungnahme:

Im Nachgang zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Errichtung von entsprechenden Grundwassermessstellen in Abstimmung mit der Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im September 2019 geprüft und ein entsprechendes Angebot für die Installation von drei Grundwassermessstellen im Plangebiet (davon zwei innerhalb der festgesetzten Baugebiete) abgefragt. Die

Lage der geplanten Grundwassermessstellen liegt dabei außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie werden bei einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Grundwasser sowie Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch, die das Vorhaben grundsätzlich ausschließen könnten, sind nicht zu erwarten.

Die Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, FB 72 Umwelt und Natur, Untere Wasserbehörde stimmt den Ausführungen des Bebauungsplans zu, gibt aber einzelne fachliche Hinweise, die in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden:

Zu 1.4.1, 2.17 und 3.7:

Die Berücksichtigung des Deiches, des landseitigen Deichschutzstreifens sowie deren potentieller Entwicklung ist erfolgt. Zu der Festsetzung als Grünfläche bzw. der späteren Nutzung wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Deiches und des fünf Meter breiten Deichschutzstreifens nach § 98 BbgWG unter anderem das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, das Errichten und Aufstellen von Anlagen oder auch die Entfernung der Grasnarbe untersagt sind.

Zu 2.1.5 & Verkehrskarte:

Im Punkt 2.1.5 Verkehrsflächen ist unter "Gehweg als Anbindung an Spreeweg" eine Zuwegung auf den rechtsseitigen Spreedeich benannt. Diese ist in der Verkehrskarte als "gemeinsamer Geh- und Radweg Betonsteinpflaster, alternativ Schwarzdecke" dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Vorhaben im Bereich des Deiches und im Bereich des fünf Meter breiten Deichschutzstreifens gemäß §§ 96, 98 BbgWG einer wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde bedarf.

Zu 2.1.6 & 3.6:

Der "Sonderplan Hochwasserschutz des Katastrophenstabes der Stadt Cottbus" ist kein rechtsverbindliches Planungsdokument etwa im Sinne der Hochwassergefahrenkarten, sondern kann lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Die zugehörigen Formulierungen im Text sollten daher entsprechend angepasst werden.

In einer ergänzenden Stellungnahme wurde der bindenden Festsetzung von Höhen (Festsetzungen eine Höhe von mindestens 71,5 m über NHN für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens) zugestimmt. Diese angenommene Höhe resultiert aus dem Abgleich der vorläufigen Hochwassergefahrenkarten (hier: HQExtrem) des Landes Brandenburg (Stand 22. Dezember 2013) mit den bestehenden Geländehöhen im Bebauungsplangebiet und dessen Umfeld. Die vorläufigen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sind gegenwärtig immer noch nicht rechtswirksam. Da die rechtswirksame Festsetzung von Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten im Land Brandenburg von der unteren Wasserbehörde Cottbus/Chóśebuz (uWB) zeitlich nicht abschätzbar ist, wird für den Bebauungsplan Nr. 0/21/92 der festgesetzten Höhenlage von 71,5 m über NHN für die Oberkannte des Erdgeschossfußbodens seitens der uWB zugestimmt. Begründung: In der vorläufigen Hochwassergefahrenkarte HQExtrem des Landes Brandenburg (Kartenblatt 4252-NW) sind angrenzend an das Bebauungsplangebiet ab einer Geländehöhe von ca. 71,5 m über NHN keine Ausuferungen bzw. Überschwemmungen ersichtlich. Demnach ist davon auszugehen, dass bei einer festgesetzten Mindesthöhe von 71,5 m über NHN, für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, ein guter Schutz vor Gefahren und Schäden infolge eines

Extremereignisses gegeben sind.

Umgang mit Stellungnahme:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurden die benannten Hinweise zu den Beschränkungen im Deichschutzstreifen, zu der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht und zu dem Sonderplan Hochwasserschutz ergänzt bzw. korrigiert.

Die Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, FB 72 Umwelt und Natur, Untere Naturschutzbehörde akzeptiert den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag weitgehend. Hinsichtlich der Zauneidechsen wird den Darstellungen jedoch nicht gefolgt. Der südliche Waldrandbereich wird durch die baulichen Veränderungen fast völlig verschattet und entfällt damit als Lebensraum für die Eidechsen. Die artenschutzrechtlichen Verbote werden damit auf jeden Fall berührt. Dies lässt sich durch Vermeidungsmaßnahmen nicht verhindern. Es sind daher CEF- Maßnahmen zu planen und die Tiere zu gegebenem Zeitpunkt umzusiedeln. Ein artenschutzrechtliches Verfahren ist zu führen.

Zu Baumersatzpflanzungen wird angemerkt, dass diese gemäß Cottbuser Baumschutzsatzung vorrangig im Gebiet des Bebauungsplanes umzusetzen sind. Die Anwendung der Bauzeitenregelung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sollte ergänzt werden.

Umgang mit Stellungnahme:

Der fachlichen Einschätzung wurde zugestimmt. Der Umgang mit dem artenschutzrechtlichen Belang unterliegt nicht der Abwägung. Der Stellungnahme nachfolgend erfolgten Gespräche, welche Maßnahmen sichergestellt werden müssen, um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach BNatSchG zu entsprechen.

Es handelt sich aufgrund der Habitatstruktur voraussichtlich lediglich um eine überschaubare Anzahl an Exemplaren der Zauneidechse. Eine sofortige Umsetzung der Maßnahme würde nur wenig Sinn machen, wenn bis zum Baubeginn der Umsetzung eine längere Zeit vergeht und eine Wiederbesiedlung zu erwarten wäre. Ähnlich verhält es sich bei entsprechenden potenziellen Ausgleichsflächen. Durch Rückbaumaßnahmen von Wohnraum stehen der eG Wohnen 1902 zahlreiche Flächen zur Verfügung, die ggf. für eine entsprechende Maßnahme nutzbar wären. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist im vorliegenden Fall der Vollzug des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sichergestellt, wenn die Durchführung eine entsprechenden Ausgleichsmaßnahme im städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird und eine spätere Umsetzung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor jeglichen Baumaßnahmen erfolgt.

Die Hinweise zur Anwendung der Baumschutzsatzung und zur Bauzeitenregelung wurden aufgenommen.

Nach der Behördenbeteiligung erfolgten im Ergebnis neben redaktionellen Anpassungen und Korrekturen in der Begründung im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Geringfügige Anpassung der Abgrenzung der Verkehrsfläche nach der aktuellen Erschließungsplanung, dadurch auch geringfügige Änderungen in den Flächengrößen der Baugebiete,
- Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche als „Spreeradwanderweg Elisabeth-Wolf-Ufer“ und Aufnahme der textlichen Festsetzung 1.10 zur Klarstellung, dass die öffentliche Grünfläche entsprechende Wege und Nebenanlagen zulässt,
- Aufnahme der textlichen Festsetzung 1.11 zur Flachdachbegrünung,
- Erweiterung des Schutzbereiches der Blutbuche nördlich der Elisabeth-Wolf-Straße (statt Einzelfestsetzung nun Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung der Bepflanzung im Böschungsbereich)
- Änderungen der Baugrenze im Bereich der Wilhelm-Riedel-Straße (Abstand auf 8 m erhöht, um einen Erhalt der Baumreihe zu begünstigen),
- Keine Einzelbaumfestsetzung der Ulme im Bereich der Radwegeanbindung (Einschätzung der Fachbehörde und Sicherheit des Verkehrs),
- Hinweis auf der Planzeichnung zum Umgang mit Bodenkontaminationen,
- die bereits gesicherte Fernwärmeleitung nördlich der Fährgasse wird in die Plangrundlage als Hinweis aufgenommen,
- keine Höhenpunkte im Bereich der Verkehrsfläche (da im Detail noch nicht bestimmt).

4.3.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz hat am 24. November 2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. O/21/92 „Sandower Spreebogen“ in der Fassung vom 29. September 2021 sowie die zugehörige Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen. In der Zeit vom 3. Januar 2022 bis einschl. 4. Februar 2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplans zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene öffentliche Auslegung wurde bedingt durch die COVID-19-Pandemie auf Grundlage von § 3 Abs. 1 des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) durch die Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2021 mit der zugehörigen Begründung und folgenden Unterlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Sandower Spreebogen“ vom 13.06.2019
- Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) vom 11.03.2021 für die Baumaßnahme Cottbus/Chóśebuz tiefbauliche Erschließung Spreebogen
- Wohngebiet am Sandower Spreebogen – Gutachten zur Niederschlagsentwässerung vom 02.09.2021

im Internet durchgeführt. Dementsprechend wurden die vorgenannten Dokumente vom 03. Januar 2022 bis einschließlich 04. Februar 2022 im Internet unter

www.cottbus.de/bauplanung zur Einsichtnahme bereitgestellt. Während dieser Zeit konnten Anregungen und Hinweise zu den Auslegungsunterlagen vorgebracht werden.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 15/2021 vom 18. Dezember 2021.

Zu dem Entwurf wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Ergänzend zur öffentlichen Auslage erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Anschreiben die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Hierbei wurden erneut drei Stellungnahmen abgegeben:

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) weist nochmals auf die zwei Altlastenverdachtsflächen: Reg.-Nr. 010252 1696, ehemalige Tuchfabrik; Reg.-Nr. 010252 1685, Kfz-Werkstatt und Öllager der Bergsicherung, hin:

„Nach Auswertung vorhandener Gutachten/Baugrundgutachten und entsprechenden Erläuterungen unter Pkt. 1.4.7 der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Entwurf bitte ich nachfolgende textliche Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

1. Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, sind im Zuge von Baumaßnahmen Auffüllungen bis in eine Tiefe von mindestens 60 cm auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren sowie ordnungsgemäß und nächweislich zu entsorgen.

Begründung: Innerhalb des Plangebietes befinden sich Auffüllungen mit einem Gemisch aus Magerbeton, Schlacke, Schotter, Ziegelreste, Mineralgemische und Glasscherben bis zu einer Tiefe von max. 2,40 m.

2. Bodenmaterial, welches im Rahmen der Baumaßnahme ausgebaut, verwertet oder entsorgt werden soll, ist vor Verwertung/Entsorgung gern. Tabelle 11.1.2-1 der Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA TR Boden 2004) zu beproben. Die Ergebnisse der Beprobung sind vor der Verwertung/Entsorgung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus vorzulegen, um den daraus resultierenden Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen / prüfen zu können. Rechtsgrundlage: Nr. 1.2.2.1 der LAGA TR Boden (2004)

Begründung: Innerhalb des Plangebietes befinden sich geringe Bodenkontaminationen. Eine Gefährdung des Schutzgutes Boden besteht nicht, jedoch sind abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen.“

Umgang mit Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Einschätzung der Fachbehörde eine Gefährdung des Schutzgutes Boden weiterhin nicht besteht, Auffüllungen aber zu trennen, zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen sind. Aufgrund der vorhandenen Gutachten und der damit einhergehenden Sachlage zu belasteten Auffüllungsschichten wird eine Kennzeichnung der Fläche als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ aufgenommen und textlich auf der Planzeichnung auf die Erforderlichen Maßnahmen hingewiesen. Dies dient zum einen als Warnung und Hinweis auf die erforderlichen Maßnahmen der Behandlung des Oberbodens, es soll aber auch sicherstellen, dass bei genehmigungsfreien Vorhaben der Nachweis bei einer Vorhabenumsetzung in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde erbracht wird. Zur Sicherheit einer Umsetzung erforderlicher Maßnahmen wird dies zudem in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) weist darauf hin, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag für den B- Planbereich einen Bestand an Zauneidechsen nachgewiesen hatte. Die „Kartierung fand im Frühjahr 2016 statt und liegt damit schon länger als 5 Jahre zurück. Generell können faunistische Kartier-Ergebnisse nur für max. 5 Jahre akzeptiert werden. Es kann vermutet werden, dass sich der Bestand auf Grund der großen Offenflächen seitdem u.U. vergrößert bzw. ausgebreitet hat. Daher sind die gesamte Offenfläche sowie deren·Randstrukturen rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 1 Jahr) nochmals hinsichtlich des Vorkommens dieser Art zu kartieren, um das Maß der erforderlichen CEF- Maßnahmen festlegen zu können. Für die anvisierte Flächen der CEF-Maßnahmen ist eine Zauneidechsenfreiheit nachzuweisen. Der Hinweis ist in die Begründung zum B- Plan aufzunehmen.“

Umgang mit Stellungnahme:

Der fachlichen Einschätzung wurde zugestimmt. Der Hinweis auf eine Zauneidechsenkartierung in der Saison vor einem geplanten Baubeginn wird in die Begründung aufgenommen.

Dachbegrünung

Es gibt eine Diskrepanz in der Darstellung der Festsetzung, welche Dachflächen begrünt werden sollen (Dachneigung). Auf der Karte und den dortigen textlichen Festsetzungen 11.1 wird von Dachneigungen von weniger als 7 Grad gesprochen (auch in Begründung, auf der Seite 42, 1.11 Flachdachbegrünung). Im Abwägungsbericht wird von einer Neigung weniger als 10 Grad gesprochen.

Die Hinweise aus der Beteiligung zum Entwurf 2019 wurden nicht wie in der Stellungnahme der UNB dargestellt und gefordert in die Begründung aufgenommen (Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich des Schutzgutes Fauna und Hinweis zur Anwendung der Baumschutzsatzung (Ersatzpflanzung vorrangig im B-Plangebiet). Dies ist nachzuholen bzw. der Nachweis der Aufnahme der Hinweise in die Begrünung zu erbringen.

Umgang mit Stellungnahme:

Bei der Dachneigung wurde sich darauf verständigt, dass die Festsetzung zur Dachneigung und zur Begrünung der Dächer miteinander korrespondieren sollten. Die Stadt Cottbus hat den Bebauungsplan in der vorliegenden Form mit den 7 Grad Dachneigung (textliche Festsetzungen 1.11 und 2.1) bereits als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Abwägungstabelle zum Vorentwurf hatte in diesem Punkt noch eine „10 Grad“ zu stehen. Es wird hiermit noch einmal der planerische Wille klargestellt, dass einheitlich die 7 Grad festgesetzt werden.

Der fachlichen Einschätzung zu den Hinweisen wurde zugestimmt, sie besitzen jedoch keine eigene rechtliche Wirkung. Auf den Schutz nach Baumschutzsatzung wurde bereits unter Punkt 2.1.7 hingewiesen. Dieser wird nun nochmals ergänzt. Der Umgang mit der Bauzeitenregelung gilt unabhängig vom Bebauungsplan, wurde aber dennoch als Hinweis auf die Planzeichnung sowie unter Punkt 3.2.3 aufgenommen.

Das Landesamt für Umwelt LfU, Abteilung Wasserwirtschaft hat die wasserwirtschaftlichen Belange gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend folgende Hinweise benannt:

An das Plangebiet grenzt ein Landesgewässer (Spree) I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) vom 01.12.2008. Das Plangebiet schließt möglicherweise Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Mit dem Gewässer „Spree“ grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer unmittelbar an das Plangebiet. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.

Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung

Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2022-2027) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden:

https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-undentwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/

Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Cottbuser Spree (Tschugagraben bis Nordumfluter)“ (SpM_CottbSp). Dieses GEK liegt vor und der Endbericht kann unter https://www.wasserblick.net/servlet/is/87936/ (Regionalbereich Süd) nachgelesen werden. Gewässerentwickelnde Maßnahmen wurden für den B-Plan relevanten Bereich der Spree (Spreebogen) aufgrund der Lage im Zentrum der Stadt Cottbus und der daraus resultierenden Notwendigkeit der Gewährleistung des Hochwasserschutzes im GEK nicht konzipiert. Die im B-Planentwurf getroffene Aussage, dass die bestehenden ufernahen Grünräume vollständig erhalten bleiben, wird begrüßt.

Anforderungen an planerische Festlegungen

Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der

Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Hochwasserrisikomanagement (Rechtsgrundlage: siehe insbes. BbgWG §126 (3), Satz 3, Punkt 8)

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet HQextrem der Spree gemäß §73 WHG. Bei Bauvorhaben in Risikogebieten gelten die Maßgaben nach §78b und §78c WHG. Insbesondere ist „bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen […] der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen“ (aus 78b Abs.1 WHG). Auf Seite 40 des Erläuterungsberichtes werden Aussagen zur Erdgeschossfußbodenhöhe getroffen, um diesem Erfordernis nachzukommen.

Es ist zu berücksichtigen, dass auch die Erreichbarkeit im Katastrophenfall gesichert sein muss. Darüber hinaus werden weitere Aussagen auf der Seite 57 getroffen, die das Risiko minimieren sollen. Auf die möglichen Wasserstände und Eintrittswahrscheinlichkeiten wird Rücksicht genommen. Das Ermessen der Zulässigkeit des Bebauungsplans sowie der daraus folgenden baulichen Maßnahmen liegt gemäß §78b WHG bei der zuständigen Wasserbehörde (hier: uWB Cottbus).

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind Hochwasserrisikogebiete nachrichtlich zu übernehmen und im Bebauungsplan zu vermerken. Dies wird auf den Seiten 44 und 56 des Erläuterungsberichts beachtet. Eine Übernahme in die Planzeichnungen wird empfohlen, ist aber nicht zwingend.

Bezugnehmend auf Seite 56 des Erläuterungsberichts wird darauf hingewiesen, dass die Regionale Maßnahmenplanung als Untersetzung des Hochwasserrisiko-managementplans abgeschlossen ist. Für den Planbereich ist nur eine Maßnahme vorgesehen: „Überprüfung der Zuständigkeit und der Funktion des Elisabeth-Wolf-Ufers (Deichachse 18, rechtsseitig der Spree, Cottbus)“ (S2_00005_00003). Diese steht in keinem Konflikt zum Vorhaben.

Umgang mit Stellungnahme:

Der fachlichen Einschätzung wird zugestimmt, die Hinweise zur Kenntnis genommen. Die grundsätzliche Abwägung einer Bebauung in der Nähe der Spree erfolgte aufgrund der besonderen innenstadtnahen Lage und der vormals bestehenden Bebauung im Plangebiet. Die weiteren benannten Aspekte betreffen die Umsetzungsebene..

Hinweise zu auf den Wasserhaushalt / die Beschaffenheit OW bezogene Aussagen (Rechtsgrundlage: siehe BbgWG §126 (3), Satz 3, Punkt 1)

Der Ausschluss einer Direkteinleitung von gesammeltem Niederschlagswasser lässt keine Betroffenheit der Spree besorgen. Die geplanten Versickerungsanlagen sind nachvollziehbar und ausreichend dimensioniert. Das Festhalten an einer Versickerungsstrecke bis zum HGW von 1 m ist überholt. Die Funktionsfähigkeit des bewachsenen Oberbodens ist zu gewährleisten (Einstauhöhe und –dauer). Dieser Hinweis kann weiteren planerischen und gestalterischen Spielraum geben. Die Trennung von privater und öffentlicher Regenentwässerung ist nicht nachvoll-ziehbar. Der Neubau von Mischwasserkanälen entspricht keiner modernen Stadt-entwässerung, vor allem nicht in Cottbus, einer Stadt, die immer wieder Probleme mit Mischwasserabschlägen (genehmigte Notabschläge) in die Spree bei Starkniederschlägen hat.

Umgang mit Stellungnahme:

Die fachliche Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Fachbereiche der Stadt Cottbus sowie die Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG ·Haben sich auf den vorliegenden Umgang der Beseitigung von Niederschlagswasser verständigt.

Im Ergebnis erfolgte neben redaktionellen Anpassungen die Aufnahme einer Festsetzung/Kennzeichnung zu den bestehenden Bodenbelastungen.

4.3.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der durchgeführten Änderung wird eine erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung sowie eine eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von der Änderung berührt ist neben der Öffentlichkeit lediglich die untere Abfallwirtschaftsbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises.

5. Anlagen

5.1 Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die der Versorgung der Allgemeinen Wohngebiete dienenden Läden können nur ausnahmsweise und nur im WA 4 und WA 5 zugelassen werden.

1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO):
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 zulässig.

1.3 Nichtanrechnung von Garagengeschossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO):
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

1.4 Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse bei Staffelgeschossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO):
In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen, maximalen Anzahl von Vollgeschossen um ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich beim obersten Geschoss um ein Staffelgeschoss handelt, dessen Außenwände allseitig gegenüber denen des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurücktreten.

1.5 Beschränkung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO):

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze in einem Abstand von weniger als 3,0 m und mehr als 20,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze in einem Abstand von weniger als 3,0 m und mehr als 30,0 m zu den Straßenbegrenzungslinien unzulässig

Oberirdische Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig, wenn sie nicht in ein Hauptgebäude integriert sind.

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den gesondert festgesetzten Flächen für Tiefgaragen unzulässig.

Gebäude, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.6 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1.7 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB):
In den Allgemeinen Wohngebieten muss bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Gebäuden die Höhe der Oberkannte des Erdgeschossfußbodens bei mindestens 71,5 m über NHN liegen.

1.8 Baumpflanzungen zur Gliederung von Parkplätzen/Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
In den Allgemeinen Wohngebieten sowie auf den Straßenverkehrsflächen ist zur Gliederung von ebenerdigen Parkplatzflächen und Stellplatzflächen bei der Errichtung von Parkplätzen bzw. Stellplätzen pro angefangene sechs Parkplätze/Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Arten Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Winter-Linde (Tilia cordata) oder Lederhülsenbaum (Gleditsia triacanthos) zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm und eine offene, unversiegelte Baumscheibe von mindestens 6 m² Fläche und mindestens 2,0 m Breite aufweisen.

1.9 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):
Im Plangebiet sind 5 Baumkästen für Fledermäuse (große Sommerquartierkästen) an geeigneten Bäumen fachgerecht anzubringen und zu sichern.

1.10 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spreeradwanderweg Elisabeth-Wolf-Ufer" ist die Anlage eines Rad- und Gehwegs uferbegleitend sowie als Anbindung an die Elisabeth-Wolf-Straße zulässig.

1.11 Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

2.1 Dächer: In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung unter 7 Grad. Es sind am oberen Gebäudeabschluss horizontal verlaufende Kanten (z.B. durch Attikas) auszubilden, deren absolute Höhe oberhalb des höchsten Punktes der jeweiligen Dachhaut liegt.

2.2 Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr.1 BbgBO handelt, wer Dächer anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet.

3. Kennzeichnungen

3.1 Im Plangebiet befinden sich Flächen, die nach der Beräumung und Tiefenenttrümmerung noch als Altlastenverdachtsflächen registriert sind (Reg.-Nr. 010252 1696, ehemalige Tuchfabrik und Reg.-Nr. 010252 1685, Kfz-Werkstatt und Öllager der Bergsicherung). Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind im Zuge von Baumaßnahmen Auffüllungen bis in eine Tiefe von mindestens 60 cm auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren sowie ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen. Bodenmaterial, welches im Rahmen der Baumaßnahme ausgebaut, verwertet oder entsorgt werden soll, ist vor Verwertung/Entsorgung gemäß Tabelle 11.1.2-1 der Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA TR Boden 2004) zu beproben. Die Ergebnisse der Be- probung sind vor der Verwertung/Entsorgung der Unteren Abfallwirtschafts- und Boden- schutzbehörde der Stadt Cottbus/Chóśebuz vorzulegen, um den daraus resultierenden Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen und prüfen zu können. Rechtsgrundlage: Nr. 1.2.2.1 der LAGA TR Boden (2004)

4. Hinweise

4.1 Die Verbotstatbestände des **Artenschutzes** des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar. Bauzeitenregelungen sind unter dem Aspekt des Artenschutzes einzuhalten. Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe-/ Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen in Bäumen ist eine vorausgehende gezielte Absuche der zu fällenden Bäume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fälltermin im Winter (November - Februar) vorzusehen. Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen von Brutvogelarten sowie der Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) sicherzustellen. Im WA1 ist die Fläche vor Baubeginn auf Eidechsen abzusuchen und vorkommende Tiere sind ggf. in geeignete Ersatz-lebensräume zu verbringen.

4.2 Das Plangebiet liegt in einem Bereich, bei dem Risiken von Schäden durch **Hochwasser** sowie aufsteigendes Grundwasser bei Extremereignissen nicht auszuschließen sind. Dies ist bei der Gründung von Gebäuden und bei der sonstigen Bauausführung sowie bei der Nutzung zu beachten.

4.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.

5. Nachrichtliche Übernahme / Vermerk (§ 9 Abs. 6a BauGB)

5.1 Der Bereich zwischen der Spree und der Böschungsoberkante ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 100 Abs. 2 BbgWG (Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche). Teile des Plangebietes sind laut Gefahrenkarte HQextrem vom Dezember 2013 den Risikogebieten zuzuordnen.

5.2 Baumliste

Einzelbaumbestand im Bebauungsplan „Sandower Spreebogen“, Cottbus/Chóśebuz

lfd. Nr.	Baumart deutsch	Baumart botanisch	Stamm-umfang*	Vitalität / Bemerkung
1	Eiche	Quercus robur	80	2-3, einseitig n.O
2	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	98	1
3	Eiche	Quercus robur	98	2
4	Blut-Buche	Fagus sylvatica purpurea	280	0
5	Esche	Fraxinus excelsior	103	2, einseitig n. NO
6	Eiche	Quercus robur	151	2, sehr einseitig n. SW
7	Eiche	Quercus robur	73	2, sehr einseitig n.O
8	Robinie	Robinia pseudoacacia	73/71/61	2, einseitig n.O
9	Robinie	Robinia pseudoacacia	76	2, einseitig n. W
10	Eiche	Quercus robur	197	1-2
11	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	65	1-2
12	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	76	1, Krone tief
13	Linde	Tilia cordata	80	1, Krone tief
14	Gleditschie	Gleditsia triacanthos	77	1, Krone tief
15	Gleditschie	Gleditsia triacanthos	45	1-2, Krone tief, ***
16	Linde	Tilia cordata	88/80	0, Krone tief
17	Linde	Tilia cordata	43	2, Krone tief, ***
18	Linde	Tilia cordata	85	1, Krone tief
19	Linde	Tilia cordata	95	1, Krone tief
20	Linde	Tilia cordata	50	1-2, Krone tief, ***
21	Linde	Tilia cordata	53/42	2, Krone tief, ***
22	Linde	Tilia cordata	50	2, Krone tief
23	Linde	Tilia cordata	82	1-2, Krone tief
24	Linde	Tilia cordata	82	2, Krone tief
25	Linde	Tilia cordata	102/57	1, Krone tief
26	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	80	1-2, einseitig n. NO
27	Robinie	Robinia pseudoacacia	84	1-2, einseitig n. N
28	Robinie	Robinia pseudoacacia	103	1
29	Robinie	Robinia pseudoacacia	80	1-2, einseitig n. S
30	Robinie	Robinia pseudoacacia	102	1-2, einseitig n. S
31	Robinie	Robinia pseudoacacia	115	1

lfd. Nr.	Baumart deutsch	Baumart botanisch	Stammumfang*	Vitalität / Bemerkung
32	Sand-Birke	Betula pendula	52/46	2-3, einseitig n. O, ***
33	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	65	1-2
34	Zier-Kirsche	Prunus serrulata	61/58	2-3, Krone tief, **
35	Obstbaum	Zier-Apfel	70	2-3, Krone tief, **
36	Zier-Kirsche	Prunus serrulata	70/60	2-3, Krone tief, **
37	Obstbaum	Sauer-Kirsche	48	2, Krone tief, **
38	Balsam-Pappel	Populus balsamifera	142	2-3
39	Balsam-Pappel	Populus balsamifera	106	2-3
40	Balsam-Pappel	Populus balsamifera	151	2
41	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	80	3-4
42	Ulme	Ulmus spec.	118	3
43	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	106	2
44	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	124	2-3
45	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	64	1-2
46	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	59/48	1-2
47	Ulme	Ulmus spec.	251	2-3, sta. Astabschnitte
48	Blut-Buche	Fagus sylvatica purpure.	20	1, Neupflanzung
49	Eiche	Quercus robur	347	1
50	Esche	Fraxinus excelsior	284	1-2
51	Eiche	Quercus robur	301	2-3
52	Eiche	Quercus robur	374	1

* gemessen in 100 cm über Grund, Juni 2015
** Baum artbedingt nicht geschützt, aber schützenswert
*** Baum wegen zu geringem Stammumfang nicht geschützt, aber schützenswert

Hinweis zur Vitalität der Bäume:

1 = vitale Gehölz (0 %)

2 = bedingt vitales, leicht geschädigtes Gehölz (25 %)

3 = deutlich geschädigtes Gehölz (50 %)

4 = schwer geschädigtes, abgängiges Gehölz (75 %)

5.3 Biotoptypenkartierung