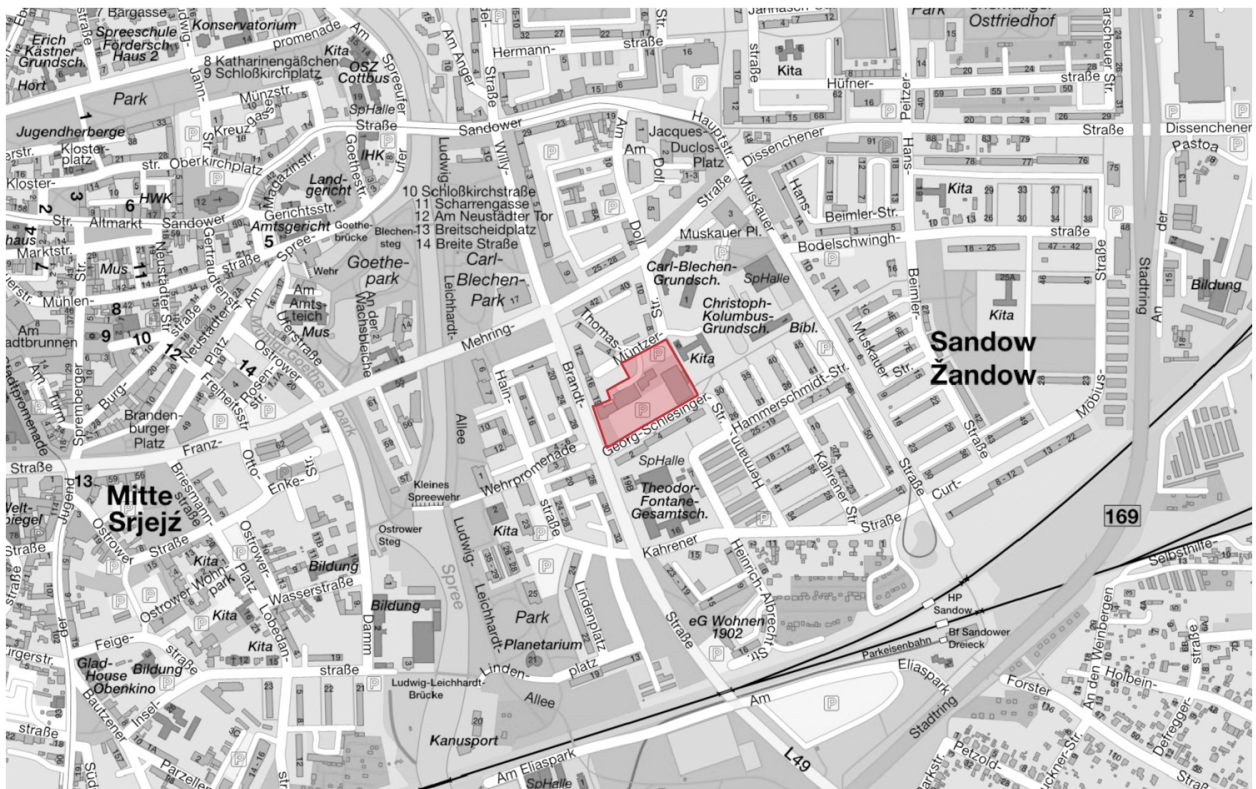


Bebauungsplan Nr. O/14/135 „Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“

Stadt Cottbus/Chósebuz



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.
(Kartengrundlage: <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>)

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Cottbus/Chósebuz, 01.09.2023



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum dient der wohnort-nahen Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben und weiteren Anbietern zur kurzfristigen Bedarfsdeckung sowie den zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen.
- 1.2 Im Baufenster B1 sind folgende Nutzungen (Betriebe und Anlagen) zulässig:
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Form eines Vollsortimenters (einschließlich Konzessionäre) mit einer Verkaufsfläche von je mindestens 1.800 m² und maximal 2.000 m²; zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis je maximal 300 m² Verkaufsfläche (Cottbuser Nachbarschaftsläden)
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft
- 1.3 Im Baufenster B2 sind folgende Nutzungen (Betriebe und Anlagen) zulässig:
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Form eines Discounters (einschließlich Konzessionäre) mit einer Verkaufsfläche von je mindestens 900 m² und maximal 1.000 m²; zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft
- 1.4 Im Baufenster B3 und im ersten Vollgeschoss des Baufensters B4 sind folgende Nutzungen (Betriebe und Anlagen) zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche bis je maximal 575 m²
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis je maximal 300 m² Verkaufsfläche (Cottbuser Nachbarschaftsläden)
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft
- 1.5 Im Baufenster B4 sind im zweiten und dritten Vollgeschoss folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts- und Büroräume
- 1.6 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste („Cottbuser Liste“).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Gebäudeoberkante OK gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die, als Höchstmaß festgesetzte, Gebäudeoberkante um höchstens drei Meter überschreiten.



3. Abweichende Bauweise

- 3.1 Im Sondergebiet SO wird als abweichende Bauweise eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung festgesetzt, dass auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

Grünordnerischen Festsetzungen

4. Sondergebiet

- 4.1 Im Sondergebiet SO sind Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Behindertenstellplätze.
- 4.2 Im Sondergebiet SO sind je 550 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen.
Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Anforderungen in Art und Qualität entsprechen.
- 4.3 Im Baufenster B1 des Sondergebietes SO sind 60% aller Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung bei einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Sondergebiet

- 5.1 Im Sondergebiet SO sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder -schüttungen sowie wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) unzulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gem. § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Betroffen sind die im Geltungsbereich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Flächen Willy-Brandt-Straße sowie der Georg-Schlesinger-Straße.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])