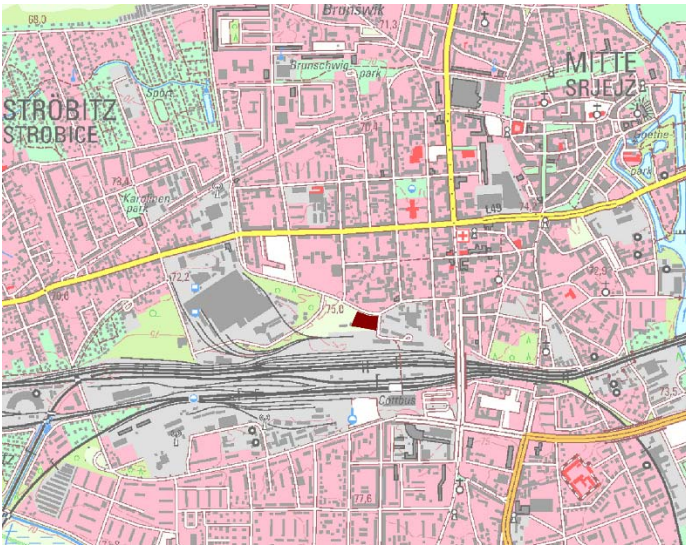


Stadt / Mesto

Cottbus / Chóšebuz

**Bebauungsplan Nr. W/52/122
„Nördliches Bahnumfeld - West“**



© GeoBasis-DE / LGB

Vorentwurf Stand März 2024

Begründung

Inhalt

1	Planvorhaben	2
1.1	Verfahren	2
1.2	Plangebiet	2
1.3	Planungsgegenstand	3
1.3.1	Anlass / Ziel und Zweck	3
1.3.2	Aufgabe	3
2	Planerische Grundlagen	3
2.1	Bindende Vorgaben	3
2.1.1	Raumordnung / Landesplanung	3
2.1.2	Sonstige Bindungen	4
2.2	Planungen und sonstige Vorgaben	5
2.2.1	Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung	5
2.2.2	Formelle Planungen	6
2.2.3	Sonstige Planungen und fachliche Belange	6
2.3	Städtebauliche Randbedingungen	6
3	Planungskonzept	7
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen	9
4.1	Geltungsbereich	10
4.2	Verkehrsflächen	10
4.3	Art der baulichen Nutzung	11
4.3.1	Urbanes Gebiet	11
4.3.2	Sonstige zulässige Nutzungen	14
4.4	Maß der Nutzung	14
4.4.1	Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	14
4.4.2	Höhenmaße	15
4.4.3	Berücksichtigung Orientierungswerte	16
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	16
4.6	Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
4.6.1	Bauweise / Stellung der Gebäude	16
4.6.2	Grünordnerische Festsetzungen	17
5	Sonstige Planinhalte	18
6	Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen	19
6.1	Entwicklung aus dem FNP	19
6.2	Verfahrenswahl	19
6.3	Beachtung bindene Vorgaben	20
6.4	Auswirkungen	20
6.4.1	Grundsätze der Raumordnung	20
6.4.2	Umwelt	20
7	Anhang	22
7.1	Gesamtübersicht zulässige Nutzungen	22
7.2	Bilanzen	23
7.2.1	Bilanz Flächennutzung	23
7.2.2	Bilanz Grundflächen	23

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die Ertaufstellung des Bebauungsplanes „Nördliches Bahnumfeld – West“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Stadt Cottbus / Chóšebuz. Dieser regelt ergänzend zu dem in Aufstellung befindlichen mit dem B-Plan „Nördliches Bahnumfeld – Ost“ die zukünftige städtebauliche Entwicklung nördlich des Hauptbahnhofes der Stadt.

Planvorhaben

Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Inhalte des Planes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

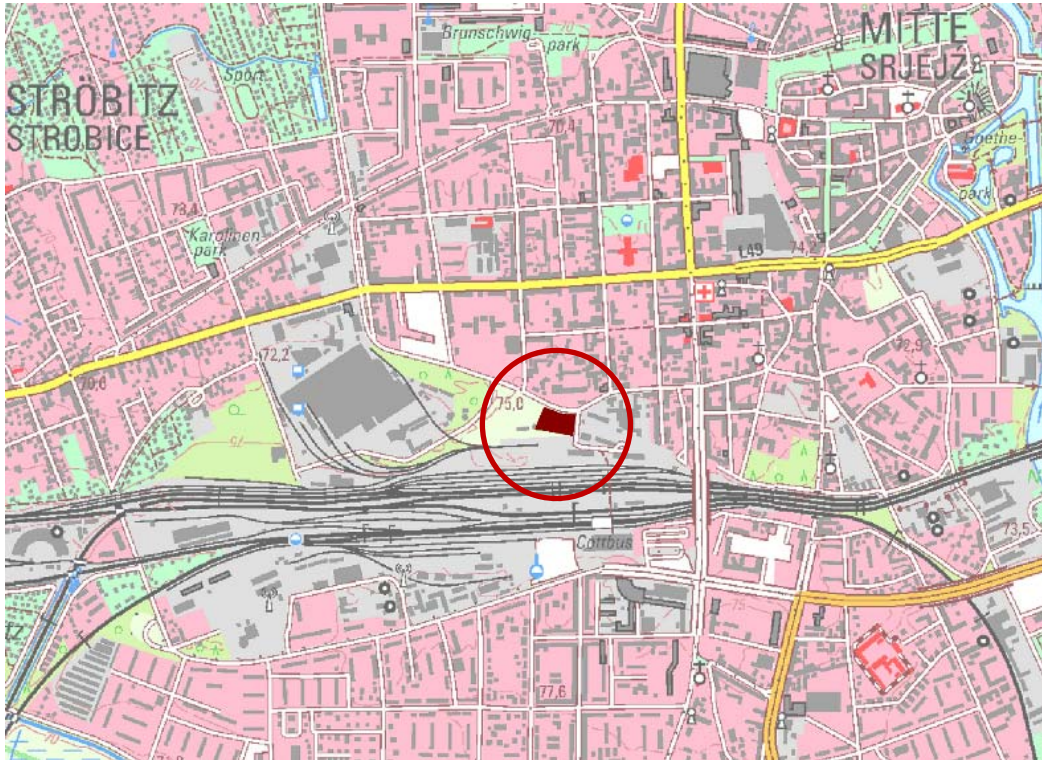
Rechtsgrundlagen

Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in dem insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Der vorliegende B-Plan wird im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des §13a BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor (dazu siehe Punkt 7 der Begründung).

Vereinfachtes Verfahren

1.2 Plangebiet



*Übersicht
Lage des Plangebietes
© GeoBasis-DE / LGB*

Der Geltungsbereich liegt südlich der Wilhelm-Külz-Straße und nördlich des Hauptbahnhofes der Stadt in der Flur 143 der Gemarkung Spremberger Vorstadt.

Lage

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,67 ha.

Flächengröße

Für die geplanten Vorhaben ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aktuell nicht gegeben.

*planungsrechtliche
Beurteilung*

1.3 Planungsgegenstand

1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck

Im Zusammenhang mit der Planung und abschnittweisen Umsetzung des städtebaulichen Schwerpunktprojektes „Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum“ sind durch die Stadt Cottbus die entsprechenden Schritte zur städtebaulichen Entwicklung des nördlichen Bahnhofsumfeldes unternommen worden. *Anlass*

Bestandteil dieses Projektes ist die Anbindung des neuen Personentunnels an die Stadtstrukturen.

Als wichtiges Projekt im Rahmen des Strukturwandels in der Lausitz wurde angrenzend zum Plangebiet der erste Bauabschnitt des ICE-Instandsetzungswerkes Anfang 2024 in Betrieb genommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördliches Bahnumfeld - Teil Ost" wird die städtebauliche Entwicklung der brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs geregelt. Ergänzend und als Bindeglied zwischen dem neuen urbanen Quartier und der vorhandenen industriellen Nutzung des Bahnwerkes soll mit dem Bebauungsplan der Zwischenbereich westlich der Güterzufuhrstraße planungsrechtlich geregelt werden. Mit der Inbetriebnahme des gesamten neuen Werkes der Bahn Ende 2026 kann diese Fläche baulich entwickelt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen. *Ziele*

Ein Entwicklungskonzept in Form eines Rahmenplanes für den gesamten Bereich nördlich des Bahngeländes liegt vor und wurde mit den Entwicklungen des Neuen Bahn Werk Cottbus fortgeschrieben. Einzelheiten siehe Punkt „Planungskonzept“ bzw. siehe Anlage.

1.3.2 Aufgabe

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die Umgestaltung des nördlichen Bahnumfeldes soll zeitnah realisiert werden.

Die geplanten Vorhaben westlich der Güterzufuhrstraße können, wie auch die östlich, unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil die bauplanungsrechtlichen Anforderungen für das Erteilen von Baugenehmigungen nicht vorliegen. Der Bereich muss zur Verwirklichung neugestaltet werden.

Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, werden zwei Bebauungsplanverfahren, jeweils für den Ost- und den Westteil durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*

Ohne Planung kann die städtebauliche Ordnung für den Planbereich nicht gewährleistet werden.

Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen werden, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern und um dabei künftigen nicht absehbaren Entwicklungen zu entsprechen, so flexibel wie möglich gehalten.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bindende Vorgaben

2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

Für die Länder Berlin und Brandenburg definiert der *Grundlagen*

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR),

den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung des gesamten Planungsraumes.

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich.

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 3,
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" bekanntgemacht am 22. Dez. 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50,

- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen

Bindung an Ziele der Raumordnung

Von den zuständigen Planungsstellen liegen bisher keine Mitteilungen vor. Die Stadt geht davon aus, dass die Planung nicht mit den Zielen der Raumordnung kollidiert.

keine Zielmitteilung

2.1.2 Sonstige Bindungen

Im Rahmen einer Bauleitplanung sind ggfls. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

Das trifft auch auf vorliegende verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder auf privilegierte Fachplanungen zu.

Aus „Umweltsicht“ sind keine bindenden Vorgaben (wie Schutzgebiete, geschützte Biotope o. ä.) zu beachten.

Bindungen nach dem Umweltrecht

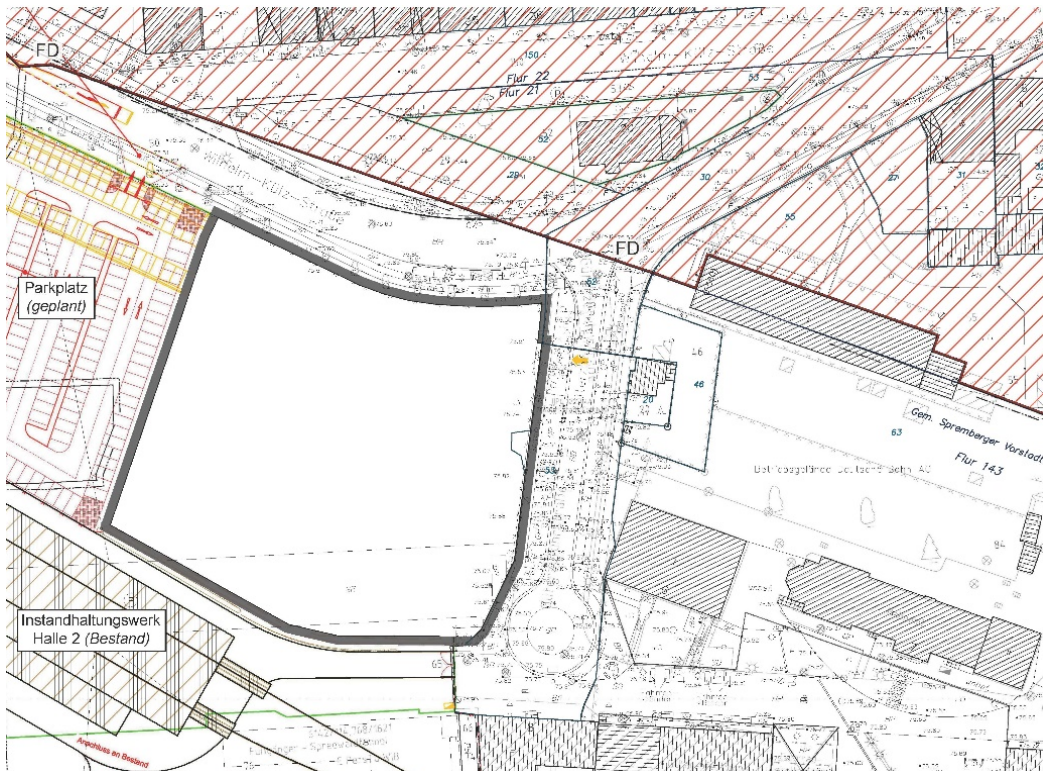
Die gem. B-Plan zulässigen Vorhaben können, insbesondere dann, wenn die Realisierung in einem größeren zeitlichen Abstand zur B-Plan-Aufstellung erfolgt, gegebenenfalls Arten betreffen, die unter den besonderen Schutz des § 44 BNatSchG fallen.

Besonderer Artenschutz

Welche Arten konkret betroffen sein können, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand noch nicht bekannt.

Das B-Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Grenze des laut § 3 BbgDSchG in der Denkmalliste verzeichneten Denkmalbereichs "Westliche Stadterweiterung (1870-1914)".

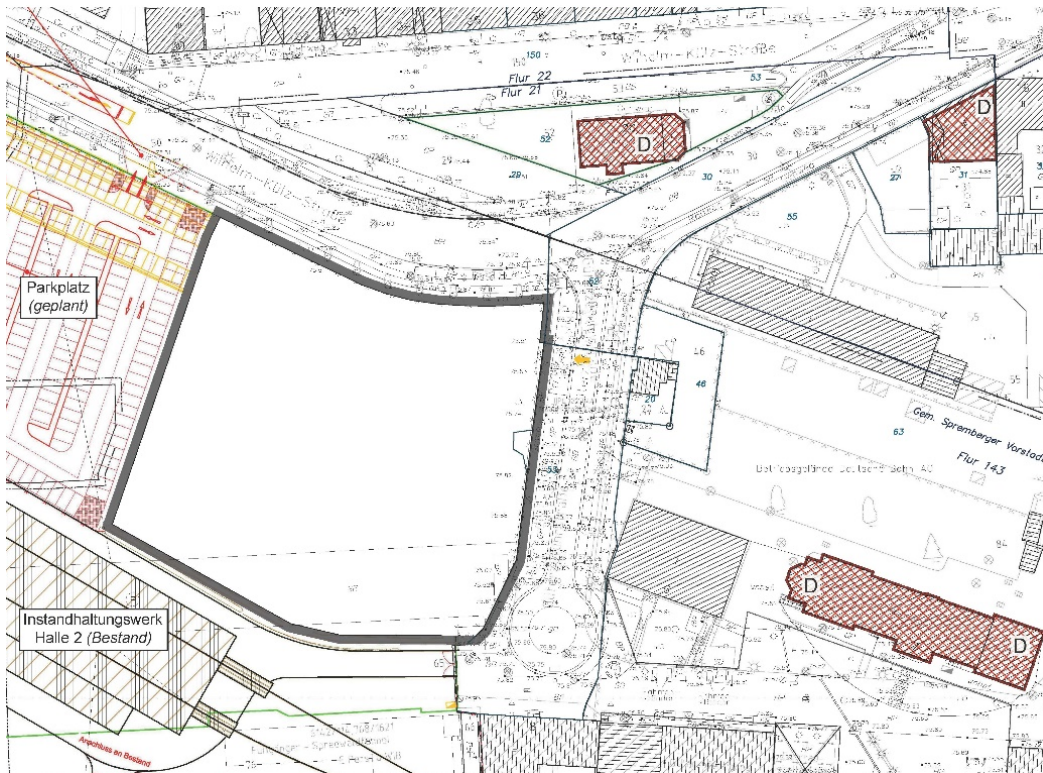
Denkmalbereich



Im Bereich „Nördliches Bahnumfeld“ finden sich einige dominante denkmalgeschützte Objekte

Einzeldenkmale

- ehemaliger Spreewaldbahnhof,
- Haus W.-Külz-Str. 17 (Mietwohnhaus),
- Haus Wernerstr. 44 (Mietwohnhaus, im Bild nicht dargestellt),
- Großenhainer Bahnhof.



Der Großteil der sonstigen noch vorhandenen Gründerzeitobjekte im Umfeld ist gut erhalten und von einer hohen Qualität.

Im konkreten Fall sind die Ergebnisse der privilegierten Fachplanungen der Bahn zum benachbarten ICE-Instandsetzungswerk gem. § 38 BauGB relevant.

*verbindliche
Planfeststellungen*

Sonstige für das Planverfahren verbindlichen Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

Sonstige Bindungen

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

Neben den bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und Belange, die den Geltungsbereich betreffen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Planungen

2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind, anders als die Ziele, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung und bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.

*Berücksichtigung
Grundsätze der
Raumordnung*

Die Grundlagen der aktuell zu berücksichtigen Grundsätze der Raumordnung sind den oben zitierten Plangrundlagen zum Punkt „Ziele der Raumordnung“ zu entnehmen.

Plangrundlagen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind aus Sicht der Stadt folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.

Grundsätze

G 2.1 Strukturwandel

- In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

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.

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 Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren (wie Raumordnungsverfahren), u. dgl. sind für das Planvorhaben aktuell nicht relevant.

sonstige Erfordernisse der Raumordnung

2.2.2 Formelle Planungen

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt besteht ein rechtswirksamer FNP.

Für diesen läuft aktuell ein Änderungsverfahren. Im vorliegenden Entwurf des FNP ist die gesamte Fläche als Bahnfläche dargestellt und bedarf bei der Überarbeitung des Entwurfs einer Anpassung.

Im Umfeld finden sich folgende Darstellungen

- Flächen für Bahnanlagen (im Süden),
- Gemischte Baufläche (im sonstigen Umfeld).

Das Plangebiet bzw. sein maßgebliches Umfeld sind von folgenden rechtsverbindlichen bzw. in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Satzungen betroffen

*B-Pläne
sonstige Satzungen*

- B-Plan „Bahnumfeld-Teil Ost“.

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Satzungen relevant

- Denkmalbereichssatzung,
- Stellplatzsatzung der Stadt,
- Spielplatzsatzung der Stadt.

Weitere formelle Planungen, die das Planvorhaben betreffen, sind nicht vorhanden.

weitere

2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange

Folgende informelle Planungen bzw. Konzepte der plangebenden Gemeinde berühren das Plangebiet

Informelle Planungen

- Rahmenplan „Nördliches Bahnumfeld“ (Fortschreibung 2023).

Der Rahmenplan ist als Anlage beigefügt.

Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach aktuellen Kenntnissen durch die Planungsabsicht nicht berührt.

*Planungen
Nachbargemeinden*

Sonstige im Planverfahren zu beachtende Vorhaben oder Belange aus Fachplanungen sind gegenwärtig nicht bekannt.

*Sonstige fachliche
Belange*

2.3 Städtebauliche Randbedingungen

Das Geländere relief im Plangebiet ist relativ eben. Markante Strukturelemente (wie Böschungen, Mulden, ...) sind nicht vorhanden.

*Natürliche
Geländeeigenschaften*

Die absoluten Höhen im Geltungsbereich bewegen sich zwischen rund 75,4 m im Nordwesten an der Wilhelm-Külz-Straße und rund 75,7 m an der Güterzufuhrstraße.

Der Ist-Zustand von Natur und Landschaft ist durch folgende Bedingungen gekennzeichnet

Umweltbedingungen

- Baustelleneinrichtung für das ICE-Instandhaltungswerk
- bzw. provisorischer Parkplatz.

Der Bereich ist auf Grund dieser Bedingungen weitgehend vegetationslos. Lediglich entlang der Wilhelm-Külz-Straße findet sich straßenbegleitend eine Baumreihe.

Zusätzlich bestehen Vorbelastungen der Umwelt durch die bestehende Versiegelung der Fläche und durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich verläuft im Norden die öffentlich gewidmete Straße Wilhelm-Külz-Straße“. Östlich grenzt der Geltungsbereich an die „Güterzufuhrstraße“. Das Plangebiet ist über die Güterzufuhrstraße erschlossen.

Verkehr

Das Plangebiet kann unter Beachtung der Planungsziele als verkehrlich ausreichend erschlossen eingestuft werden.

Anlagen sonstiger Verkehrsträger, hier die der Bahn, spielen für das Planvorhaben eine wesentliche Rolle. Der Geltungsbereich grenzt im Süden unmittelbar an das Bahngelände, konkret an das ICE-Instandsetzungswerk mit seiner Schienenanbindung.

Sonstige Verkehrsträger

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Bahnhofstunnel und dem Stadtgebiet.

Nicht-motorisierter Verkehr

Eine spezielle Infrastruktur für den nicht-motorisierten Verkehr ist in Form einer gesonderten Wegführung vorhanden und geplant.

Eine Anbindung des Bereiches an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über bestehende Buslinien, eine Haltestelle befindet sich unmittelbar am Plangebiet in der W.-Külz Straße, und die direkte Anbindung an den Bahnhof gegeben.

Öffentlicher Nahverkehr

Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind die notwendigen Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden.

Stadttechnik

Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen.

Bestehende Nutzungen

Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden

Umfeld

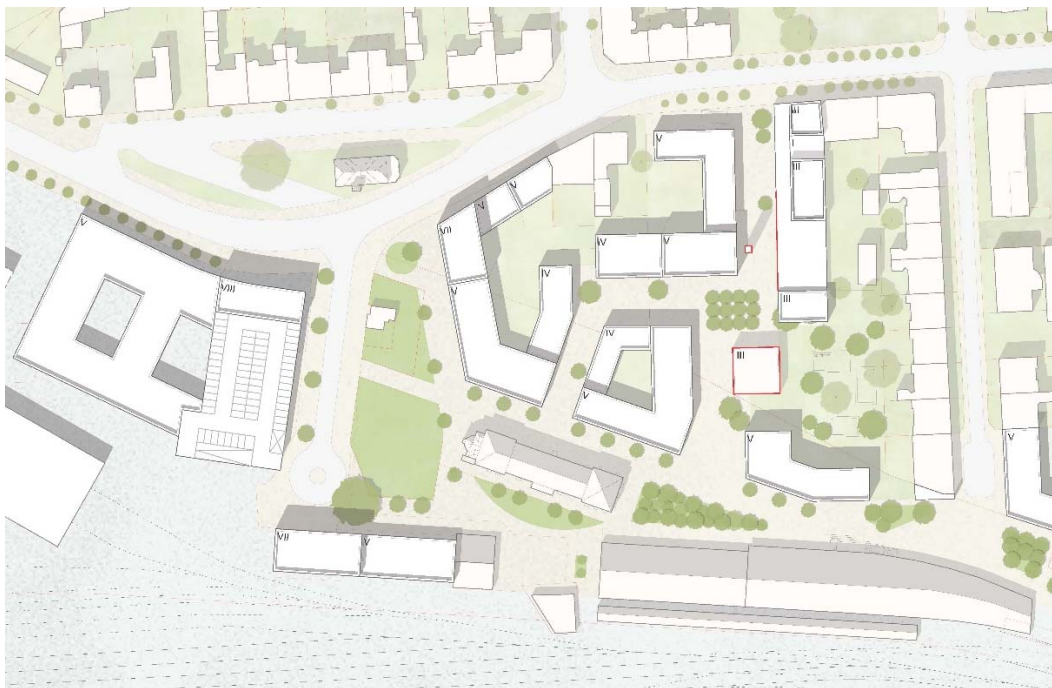
- Gleisanlagen des Bahnhofes,
- ICE-Instandhaltungswerk,
- Wohn- und Gewerbegrundstücke,
- Kultureinrichtung „Prima Wetter“.

Im Plangebiet selbst besteht keine bauliche Nutzung. Die Fläche wird derzeit größtenteils als provisorischer Parkplatz genutzt.

Plangebiet

3 Planungskonzept

Nachfolgend wird der städtebauliche Fachbeitrag, welche dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst. Das Bild zeigt das Entwicklungskonzept für den gesamten Bereich „Nördliches Bahnumfeld“. Der Rahmenplan ist als Anlage beigefügt.



*Plangebiet TP3,
Plangebiet Nördliches
Bahnumfeld OST
Stand Juni 2023*

*Nagler&Dieck
Architekten
und Stadtplaner*

Das Plangebiet wird zukünftig zum großen Teil baulich genutzt werden. Die Fläche ist Teil des geplanten „Urbanen Gebietes“ (MU-Gebiet) zwischen dem Gelände des Cottbuser Hauptbahnhofes und der Wilhelm-Külz-Straße.

Struktur

Neben den entsprechenden Nutzungen soll eine Lösung für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Aufgrund der Flächenkonkurrenz wird ein gestapelte Lösung bevorzugt. eines mehrgeschossigen Parkhauses möglich sein. Auf Grund der erheblichen Vorbelastungen wird in diesem Teil des MU-Gebietes das Wohnen nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Die Gestaltung der Gebäude wird sich am maßgeblichen Umfeld orientieren. Die Belange des Denkmalschutzes werden beachtet.

An der Einmündung der Güterzufuhrstraße in die Wilhelm-Külz-Straße soll ein bis zu 24 Meter hohes Gebäude als Dominante errichtet werden. Die übrigen Gebäude sind mit Höhen zwischen 12 und 16,5 Meter höhenmäßig an das bestehende Umfeld angepasst.

Die verkehrliche Erschließung wird vollständig über die bestehenden unmittelbar angrenzenden Straßen erfolgen. Allerdings können aus Sicherheitsgründen im unmittelbaren Nahbereich der Einmündung der Güterzufuhrstraße keine Anbindungen an die Wilhelm-Külz-Straße erfolgen. Die innere Erschließung erfolgt mittels privater Wege.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet kann nach vorliegendem Kenntnisstand grundsätzlich aus den vorhandenen lokalen Systemen mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik, wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom vollständig versorgt werden. Das Niederschlagswasser soll vollständig bzw. größtenteils im Gebiet versickert werden. Eine Einleitung in das vorhandene Netz ist voraussichtlich aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Stadttechnische Erschließung

Für das Projekt werden Flächen des ehemaligen Cottbuser Güterbahnhofes, die für den Bau des Bahnwerkes Cottbus (Halle 2) als Interimsparkplatz hergerichtet wurden, genutzt. Potenzielle umweltrelevanten Auflagen wurden im Plangenehmigung- bzw. Planfeststellungsverfahren für das neue Werk berücksichtigt. Der Bereich kann mit einer relativ hohen Dichte überbaut werden, ohne dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Natur kommt. Im Interesse der Umwelt werden die Straßenbäume erhalten.

Umweltkonzept

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Für den vorliegenden Vorentwurf liegt noch keine Kartenunterlage vor, die den Ansprüchen an eine B-Plan-Satzung erfüllt. Es wird zunächst auf das Stadtkartenwerk und andere Quellen zurückgegriffen. Später wird die Vermessungsgrundlage zum Projekt der Deutschen Bahn die Grundlage bilden.

*Plan- und
Kartengrundlagen*

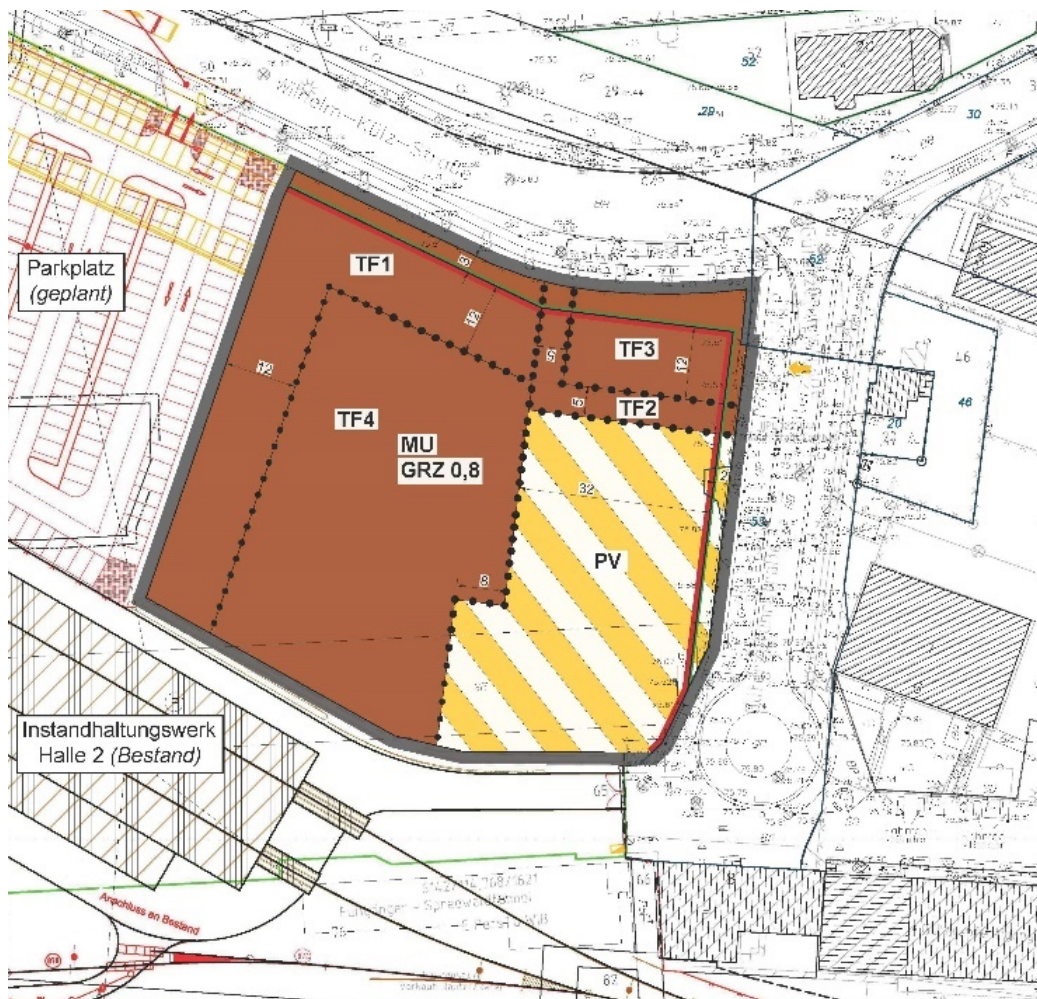
Es wird zusätzlich auf topographische Karten bzw. die ALK und Luftbilder aus dem Web-Dienst (www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.

Es wurden zwei Alternativen für die Festsetzungen hinsichtlich der Flächennutzung geprüft.

Varianten

Das im Rahmenplan als erforderlich herausgearbeitete Parkhaus wird in der ersten Variante als solches zwingend festgesetzt. Damit kann die entsprechende Fläche nur als solche genutzt werden.

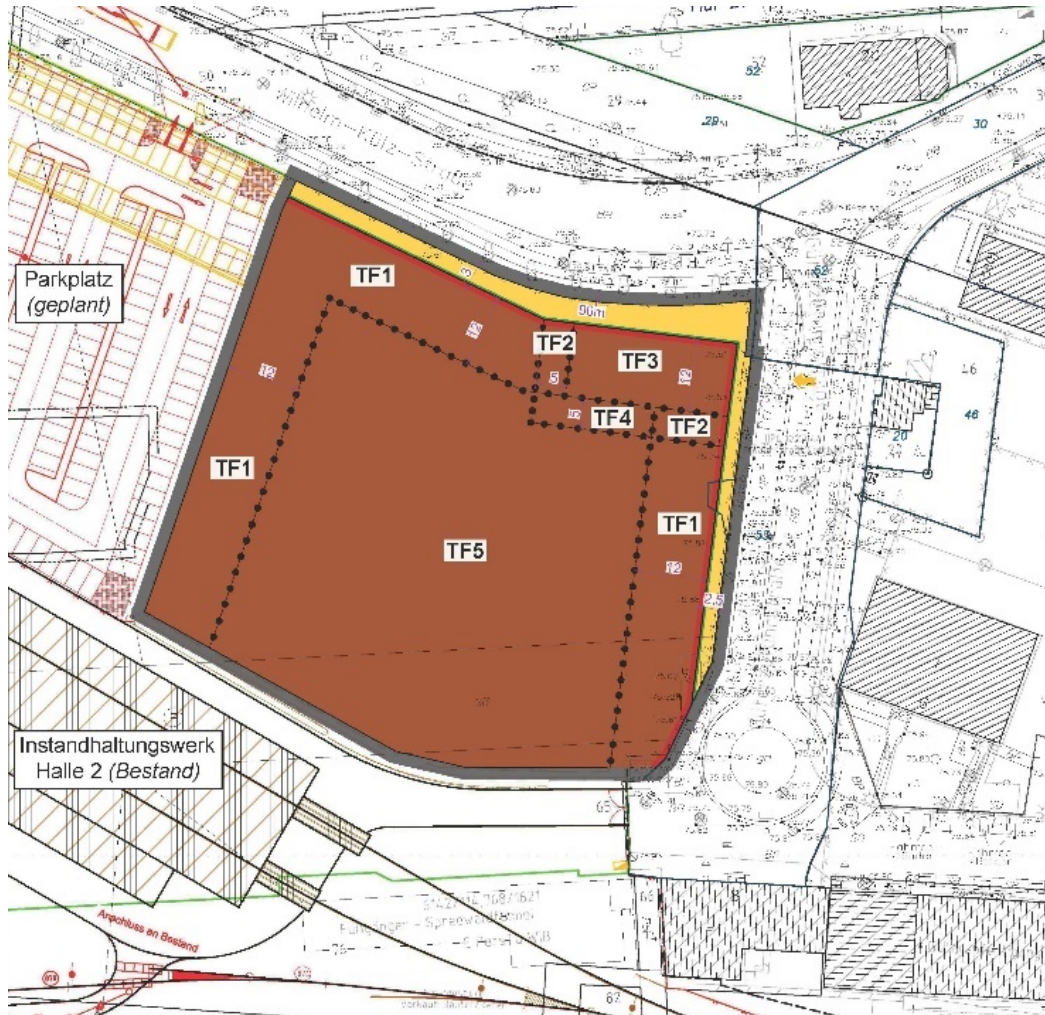
Variante 1



In der zweiten Variante wird ein Parkhaus nicht festgesetzt. Das Parken kann in diesem Fall auch außerhalb oder an einer anderen Stelle im Plangebiet realisiert werden.

*Variante 2
(Vorzugsvariante)*

Diese Variante bietet eine größere Flexibilität hinsichtlich der Nutzung. Sie ist die Grundlage für den Bebauungsplan.



Nachfolgend werden die konkreten Festsetzungen des B-Planes erläutert und, soweit die konkrete Festsetzung betroffen ist, die zugehörige Abwägungsentscheidung.

4.1 Geltungsbereich

Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst die für die geplante bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen westlich der Güterzufuhrstraße.

Wahl Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch die „Wilhelm-Külz-Straße“,
- im Osten durch die „Güterzufuhrstraße“,
- im Süden und Westen durch Grundstücke des neuen Bahnwerks.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte teilweise unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte.

Die Abgrenzung zum Grundstück der Deutschen Bahn entspricht der Abgrenzung des Planfeststellungsverfahrens für das neue Bahnwerk Cottbus (Halle 2).

4.2 Verkehrsflächen

§ 30 ff BauGB verlangen als Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens eine dem Vorhaben angemessene gesicherte Erschließung. Neben den stadtechnischen Medien spielt hier die verkehrliche Erschließung der Grundstücke eine wesentliche Rolle.

Rechtsgrundlagen

Zu den Verkehrsflächen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Die Festsetzung in einem B-Plan erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist über die unmittelbar angrenzenden bestehenden öffentlichen Straßen gewährleistet. Es ist deshalb nicht erforderlich, neue Anlagen für den fließenden Verkehr festzusetzen.

Allerdings werden die Flächen zwischen dem Straßengrundstück und der geplanten Bau-
linie der bestehenden Verkehrsfläche zugeschlagen. Die entsprechenden Streifen werden
als **öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)** festgesetzt.

*Öffentliche
Straßenverkehrsflächen*

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird durch die **Straßenbegrenzungslinie** von den
Baugebietsflächen abgegrenzt.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Kreuzungsbereich W.-Külz
Straße/Güterzufuhrstraße wird auf einem Teil dieser Straße incl. der Einmündung der Gü-
terzufuhrstraße ein **Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt** ausgewiesen.

Ein- und Ausfahrten

Die Strecke ohne Ein- bzw. Ausfahrt umfasst von der Einmündung der Güterzufuhrstraße
ausgehend **90 m**.

Dimensionen

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Ver-
bindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung
gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen
Baugebietskategorien vor.

Rechtsgrundlagen

Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln dabei jeweils die Zweckbestimmung und geben die allge-
mein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im entsprechenden Baugebiet vor.

Ziel der Planung ist es, in Verbindung mit einer relativ hohen baulichen Dichte, gemeinsam
mit den östlich angrenzenden Flächen, im nördlichen Bahnumfeld eine lebendige breitge-
fächerte Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Handel und Dienstleistungen sowie Freizeit und
Kultur zu erreichen.

*Planungsziel
Mischung*

Es wird im Gesamtgebiet „Nördliches Bahnumfeld“ angestrebt, das Wohnen mit weiteren
Nutzungen im Sinne eines „Stadtteils der kurzen Wege“ zusammen zu bringen und urbane
Lebensformen zu ermöglichen.

4.3.1 Urbanes Gebiet

Die BauNVO kennt unterschiedliche Arten von Mischgebieten, die sich hinsichtlich der
speziellen Zweckbestimmung nicht unerheblich unterscheiden.

Ein Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) oder ein Kerngebiet (MK gem. § 7 BauNVO) ent-
sprechen nicht oder nur teilweise den planerischen Zielen.

Alternativprüfung

Bei einem Mischgebiet müssten das Wohnen und Gewerbebetriebe gleichgewichtig vor-
handen sein, was die Flexibilität erheblich einschränken würde. Das Wohnen wäre zwin-
gend Teil der zulässigen Nutzungen.

Bei einem Kerngebiet läge, ausweislich des § 7 Abs. 1 BauNVO, prinzipiell der Schwer-
punkt beim Handel und bei zentralen Einrichtungen der Verwaltung. MK-Gebiete sind
dementsprechend den Zentren von Metropolen vorbehalten. Es werden entsprechend
große Flächen benötigt. Das Wohnen spielte allerdings nur eine untergeordnete Rolle.

Im vorliegenden Fall entspricht, wie schon oben dargelegt, ein **Urbanes Gebiet (MU)** gem.
§ 6a BauNVO den planerischen Zielvorstellungen der Stadt.

*Festsetzung
MU-Gebiet*

Das „Urbane Gebiet“ ist ein besonderer Typ eines Mischgebietes. Er dient einerseits dem
Wohnen sowie auf der anderen Seite der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozi-
alen, kulturellen und anderen Einrichtungen der Infrastruktur.

*Gebietscharakter
MU-Gebiet*

Die Nutzungsmischung muss, abweichend von einem MI-Gebiet nach § 6 BauNVO, nicht
gleichgewichtig sein. Ausgeschlossen ist aber, dass eine der Hauptnutzungsarten (Woh-
nen auf der einen Seite und Gewerbe / Infrastruktur auf der anderen) bedeutungslos (Woh-
nen auf der einen Seite und Gewerbe / Infrastruktur auf der anderen) bedeutungslos
untergeordnet wird. Beide Hauptnutzungsarten müssen eine prägende Funktion finden.
Ein Mindestmaß an Nutzungsmischung muss im MU-Gebiet als Ganzes gewährleistet
sein.

Der zulässige Störgrad ist „nicht wesentlich störend“ und entspricht damit weitgehend dem
in anderen gemischt strukturierten Baugebietskategorien (wie z. B. in einem MI-Gebiet).

Störgrad

Auf Grund der Zweckbestimmung müssen die Bewohner eines MU-Gebietes gebietstypi-
sche Störungen, wie Geschäfts-, Sport- und Verkehrslärm in Kauf nehmen.

Das betrifft insbesondere den Tagesfall. Deshalb sind die Beurteilungspegel für den Tag gegenüber einem MI-Gebiet gering erhöht.

Das hier gegenständliche Plangebiet ist Teil des MU-Gebietes, welches das gesamte nördliche Bahnumfeld umfasst. Unschädlich ist die Tatsache, dass für das nördliche Bahnumfeld zwei separate B-Plan-Verfahren durchgeführt werden.

*Modifizierung
des Nutzungskataloges*

Die allgemein und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem MU-Gebiet sind in § 6a Abs. 2 und 3 aufgeführt. Die plangebende Gemeinde kann auf der Grundlage des § 1 BauNVO diesen Nutzungskatalog modifizieren, soweit die Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob Modifikationen des Baugebietes auf Grund der Planungsziele erforderlich sind.

Das MU-Gebiet wird soweit erforderlich in Teilflächen (TF) mit unterschiedlichen Regelungen zu Art und Maß der Nutzung gegliedert.

Teilflächen

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes wird der Schwerpunkt bei der Ansiedelung von Arbeitsplätzen und der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für das Bahnumfeld liegen. Das Schaffen von Wohnkapazitäten soll dagegen untergeordnet sein.

Standortspezifische Ziele

Das MU-Gebiet soll auf Grund seiner Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Ortsteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind.

Der Nutzungskatalog der BauNVO für das MU-Gebiet wird deshalb wie folgt modifiziert.

*Anpassung
Nutzungskatalog*

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 6a BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen.

*kein Regelungsbedarf
allgemein zulässige
Nutzungen*

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf Grund der Immissionen, die auf den Teil des MU-Gebietes einwirken, werden „reine“ Wohngebäude, also Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, im Geltungsbereich des B-Planes nicht zugelassen.

Einschränkung Wohnen

Das betrifft allerdings nicht die Nutzungsart „Wohnen“ an sich.

Für „Wohnungen“ gibt es spezielle Regelungen (siehe unten unter dem anstrich „Weitere Modifizierungen“). Diese Regelungen bewirken, dass Wohngebäude nur als Ausnahme zulässig sind.

In einem Urbanen Gebiet sind, ohne entsprechende Einschränkungen im B-Plan, Einzelhandelsbetriebe jeglicher Form allgemein zulässig, soweit sie nicht großflächig sind.

*Einschränkung
Einzelhandel*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB soll mit der Aufstellung eines B-Planes u. a. der Erhalt und / oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches gewährleistet werden.

Cottbus hat sich ein „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ (Zentrenkonzept) unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt gegeben. Das Plangebiet liegt nicht im „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt.

Das Zentrenkonzept sieht zum Schutz der verbrauchernahen Versorgung das Begrenzen der Verkaufsfläche (VFL) von Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortiment vor. Zulässig sollen nach dem Zentrenkonzept nur typische „Cottbuser Nachbarschaftsläden“ sein. Als entsprechende Obergrenze wird eine VFL von nur 300 m² gesehen.

Der B-Plan übernimmt die im Zentrenkonzept vorgesehenen Einschränkungen.

Es werden im B-Plan also folgende Kategorien hinsichtlich des nichtgroßflächigen Einzelhandels unterschieden

- Betriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment,

- Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Erstere sind nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche 300 m² nicht überschreitet.

Die übrigen Arten von Einzelhandelsbetrieben sind nur zulässig, wenn sie die Schwelle der „Großflächigkeit“ nicht überschreiten.

Um dem Agglomerationsverbot des LEP HR zu entsprechen, muss zusätzlich die Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente gedeckelt werden.

*Deckelung
Verkaufsfläche*

Das ist dadurch gesichert, dass derartige Betriebe nur innerhalb der Teilfläche TF 2, TF 3 und TF 4 zulässig sind. In den übrigen Teilflächen sind Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

Für die Ausnahmen sind teilweise Abweichungen vom Nutzungskatalog des § 6a Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Ausnahmen

Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe besonderer Art“ können ihr Umfeld erheblich beeinträchtigen.

*Ausschluss
Vergnügungsstätten*

„Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ sind solche, die auf ein begrenztes Gebiet ausgerichtet sind und die als „zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor“ keinen größeren Einzugsbereich haben und die für kein „großes allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“.

Die Spanne der negativen Auswirkungen reicht von „Trading-down“-Effekten und Attraktivitätsverlust des Umfeldes, über Lärmbelastigungen, insbesondere in den Nachtstunden, bis hin zur Beeinträchtigung des Straßenbildes.

Es liegt in der Natur der Vergnügungsstätten, dass sie mehr oder weniger Unruhe, Lärm bzw. Lautheit und andere, die Wohnruhe störende Begleiterscheinungen, wie Zu- und Abfahrverkehr während der Nachtzeit und das Verhalten der Besucher, mit sich bringen.

Diese Auswirkungen sind in der Praxis nicht zu verhindern oder zu unterbinden.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden wegen ihrer negativen Wirkungen im gesamten MU-Gebiet ausgeschlossen, da im Nahbereich Wohngebäude vorhanden sind.

1. Innerhalb der Teilflächen TF 2, TF 3 und TF 4 des Urbanen Gebietes (MU-Gebiet) sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment nur mit einer Verkaufsfläche kleiner als 300 m² zulässig. In den Teilflächen TF 1 und TF 5 sind solche Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Wohngebäude sind im MU-Gebiet nur als Ausnahme zulässig. Vergnügungsstätten sind im gesamten MU-Gebiet unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Textfestsetzung

Die Zweckbestimmung des MU-Gebietes ist gewahrt, da im Bereich des B-Planes „Nördliches Bahnumfeld – Ost“ das Wohnen allgemein zulässig ist. Im Bereich „Nördliches Bahnumfeld – West“ ist das Wohnen nicht ausgeschlossen, sondern nur begrenzt. Als maßgebliches „Gebiet“ für das Beurteilen der Zulässigkeit von Nutzungen sind ohnehin beide B-Pläne gemeinsam zu betrachten.

*Zweckbestimmung
gewährleistet*

In der Textfestsetzung sind nur die Nutzungen benannt, die vom Katalog der BauNVO für das Baugebiet abweichen. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach der BauNVO.

*Zusammenfassung
im Anhang*

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die speziellen Regelungen für das Baugebiet zu finden.

Die in der BauNVO vorgegebenen Baugebietskategorien können gem. § 1 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen modifiziert werden. Voraussetzung ist, dass der Gebietscharakter für das jeweilige Baugebiet als Ganzes gewahrt bleibt.

Weitere Modifizierungen

Im vorliegenden Fall sind über die Modifizierungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO (siehe oben) zusätzliche Differenzierungen gem. § 1 Abs. 4, 7 und 8 BauNVO hinsichtlich der Nutzungsart „Wohnen“ erforderlich.

Es geht darum, dass auf Grund der erheblichen Vorbelastungen durch Immissionen das Wohnen in diesem B-Plan (als Teil des MU-Gebietes „Nördliches Bahnumfeld“) eingeschränkt werden muss. Wohnungen sollen im Großteil des Geltungsbereiches nur im jeweiligen fünften Obergeschoss zugelassen werden. In den Teilflächen, in denen mehr als fünf Vollgeschosse möglich sind, betrifft das mehrere Ober- bzw. Vollgeschosse.

Damit wird die Anzahl von Wohnungen in den vorbelasteten Bereich geringgehalten bzw. der notwendige höhere Aufwand für den Schallschutz begrenzt.

Der Begriff „Vollgeschoss“ ist in der Bauordnung definiert.

Vollgeschossbegriff

2. Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU-Gebiet) sind Wohnungen nur oberhalb des vierten Vollgeschosses des jeweiligen Gebäudes zulässig. (§ 1 Abs. 4 und 7 BauNVO)

Textfestsetzung

Auf diese Weise wird die Ausnahme hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohngebäuden (siehe oben) präzisiert.

Wohngebäude im Sinne eines Gebäudes, dessen Geschossfläche mindestens zur Hälfte für das Wohnen genutzt wird, sind damit nur im Bereich der TF 2, TF 3 und TF 4 möglich. In den übrigen Teilflächen sind dann zwar auch Wohnungen, aber keine Wohngebäude in diesem Sinne zulässig.

4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen

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

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

Stellplätze und Garagen

Sofern ein Parkhaus als Nebenanlage einzustufen ist, wäre es auf dieser Basis im B-Plan zulässig. Ein Parkhaus kann aber auch als „sonstiger Gewerbebetrieb“ zugelassen werden.

Parkhaus zulässig

Im B-Plan wird deshalb für die MU-Gebiet kein weiterer Regelungsbedarf zum Thema Stellplätze und Garagen gesehen.

Kein Regelungsbedarf

Gebäude und / oder Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler) sind gem. § 13 BauNVO in den Baugebieten nach den § 2 bis 9 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Gebäude und Räume für Freie Berufe

Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu keine Einschränkungen erforderlich.

Kein Regelungsbedarf

Die Zulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebietskategorien ist in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt. Sie sind, wenn der B-Plan keine Einschränkungen enthält, im Plangebiet auch ohne eine spezielle Festsetzung allgemein zulässig.

sonstige Nebenanlagen

Bestimmte Anlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung können nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden, ohne dass es einer speziellen Festsetzung im B-Plan hierfür bedarf.

Die Stadt sieht kein Erfordernis, detailliertere Festsetzungen zu den von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO erfassten Nutzungen zu treffen.

Kein Regelungsbedarf

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen zu der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche und zur Höhe als Elemente des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO stets erforderlich.

Darüber wird geprüft, ob weitere Parameter im B-Plan festgesetzt werden müssen.

Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Zur Bestimmung der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche kann wahlweise die Größe der Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden.

Über die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche werden die natürlichen Bedingungen des Standortes als auch die städtebauliche Dichte beeinflusst.

Die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche wird im vorliegenden B-Plan durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit wird das Verhältnis zwischen der durch bauliche Hauptanlagen überdeckten und der nicht überdeckten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im vorliegenden Fall wird angestrebt, die Nutzungen auf einer möglichst geringen Fläche zu konzentrieren und damit Natur und Landschaft zu schonen. Gleichzeitig entstehen kurze Wege und der Erschließungsaufwand wird reduziert. Damit wird mit dem verfügbaren Bauland sparsam umgegangen, da zusätzliche Flächen für die geplante Nutzung nicht in Anspruch genommen werden müssen.

*Festsetzung GRZ
TF1 auch GRZ 1,0*

Die maximal zulässige GRZ für das MU-Gebiet wird differenziert geregelt.

Der Bereich des vorgesehenen Punkthauses, einschließlich der Übergangflächen muss vollständig überbaubar sein. Es muss möglich sein, dass ein Investor nur dieses Objekt errichtet. Für die Teilflächen **TF 1, TF 2, TF 3 und TF 4** wird deshalb die **GRZ** mit maximal **1,0** festgesetzt

Im Gegenzug sind für die **TF 5** (nur) eine **GRZ** von maximal **0,7** zugelassen. Der entsprechende Orientierungswert des § 17 BauNVO kann hier nicht vollständig genutzt werden.

4.4.2 Höhenmaße

Die Festsetzung zur dritten Dimension der baulichen Anlagen beeinflusst neben der städtebaulichen Dichte vor allem das Orts- und Landschaftsbild.

Grundlagen

Die Höhenmaße können in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wahlweise als Zahl der Vollgeschosse oder als Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Grundlage für die Festsetzungen im B-Plan ist der Rahmenplan für das gesamte nördliche Bahnumfeld. Dieser hat, auch unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange, ein detailliertes Höhenkonzept erstellt.

Höhenkonzept

Die Höhendimension der baulichen Anlagen wird im vorliegenden B-Plan allein über Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse sind wegen möglicher unterschiedlicher Geschosshöhen zu ungenau.

*Höhe
baulicher Anlagen*

Im vorliegenden Fall sind unterschiedliche Regelungen für die Teilflächen (TF) erforderlich. Darüber hinaus muss der B-Plan im Interesse der flexiblen Umsetzung Spielräume einräumen.

Im B-Plan wird die Höhe mit dem Parameter **Oberkante der baulichen Anlagen (OK)** festgeschrieben. Es wird eine **Obergrenze (OKmax.)** bzw. ein **Spielraum (OK von ... bis...)** bestimmt.

Entsprechend wird für die Teilflächen die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt

Festsetzung Höhe

<u>Teilfläche</u>	<u>Höhe</u>
TF 1	OK 12,0 m - 16,5 m
TF 2	OK 12,0 m - 24,0 m
TF 3	OK 20,0 m - 24,0 m
TF 4	OK max 24,0 m
TF 5	OK max 16,5m

Die Regelungen in den Teilfläche TF 2 und TF 4 mit ihren großen Spielräumen dienen der Flexibilität der Bestimmungen. Ohne dies könnte die vorgesehene Höhendominante nur exakt innerhalb der Dimensionen der TF 3 realisiert werden ein Gebäude mit einer größeren Breite oder Tiefe wäre nicht möglich.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes (HB) unerlässlich.

Höhenbezug (HB)

Im vorliegenden Fall wird auf die bestehende Geländehöhe im unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraum abgestellt, da diese im Zuge der Planverwirklichung nicht abgeändert werden soll.

Es sind unterschiedliche Regelungen erforderlich, da die Geländehöhen unterschiedlich sind.

Entsprechend wird für die Teilflächen der jeweilige Höhenbezug wie folgt festgesetzt

Festsetzung HB

<u>Teilfläche</u>	<u>HB</u>
TF 1 / TF 5	75,7 m
TF 2 / TF 3 / TF 4	75,8 m

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen für die einzelnen Teilflächen (TF)** in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone

4.4.3 Berücksichtigung Orientierungswerte

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Orientierungswerte für Obergrenzen

Für MU-Gebiete liegt der Orientierungswert für die GRZ bei 0,8. Die festgesetzte GRZ für das Baugebiet als Ganzes entspricht dieser Größe. Damit entspricht der B-Plan den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Für die Geschosßflächenzahl (GFZ gem. § 20 BauNVO) gilt eine GFZ von 3,0 als Orientierungswert.

Geschosßflächenzahl

Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Dieser Wert könnte bei der festgesetzten GRZ von 0,8 schon bei Gebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen überschritten werden.

Um die angestrebten Höhen und die Bebauungsdichte zu erreichen, muss in den Teilflächen (TF) jeweils eine deutlich höhere GFZ zugelassen werden.

Festsetzung GFZ

<u>Teilfläche</u>	<u>GFZ</u>
TF 1 / TF 5	4,0
TF 2 / TF 3 / TF 4	6,5

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche kann auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung zulässig bzw. nicht zulässig ist.

Rechtsgrundlagen

Die BauNVO gibt abschließend vor, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Der maßgebliche Rahmenplan gibt insbesondere für die Höhendominante an der Einmündung der Güterzufuhrstraße (TF 3) eine klare Bauflucht vor. Auch die übrige straßenbegleitende Bebauung soll den jeweiligen Straßenraum deutlich definieren.

Im erforderlichen Umfang werden entlang der Straßen **Baulinien** festgesetzt. Seitlich und rückwärtig werden keine Grenzen für die Bebauung vorgegeben.

Baulinie

4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die weiteren Planinhalte behandelt, die zusätzlich zu den für einen „qualifizierten B-Plan“ notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

4.6.1 Bauweise / Stellung der Gebäude

Regelungen zur Bauweise dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes. Die Bauweise wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO festgesetzt.

Bauweise

Im B-Plan kann für die Baugrundstücke eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Im Plangebiet wird eine relativ hohe Dichte und ein dem historischen Umfeld angepasstes Erscheinungsbild angestrebt.

Die westliche Stadterweiterung ist bzw. war ursprünglich durch eine überwiegend geschlossene Bauweise geprägt.

Geschlossene Bauweise

Die Bebauung entlang der Wilhelm-Külz-Straße und der Güterzufuhrstraße soll in Anlehnung an das Umfeld ebenfalls ohne Grenzabstand erfolgen. Deshalb wird für die Teilflächen eine **geschlossene Bauweise (g)** festgesetzt.

An die Grundstücksgrenze zum südlich gelegenen Bahngelände muss nicht angebaut werden.

Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablone.

Nutzungsschablone

4.6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Erfordernisse so genannter „grünordnerischer“ Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus den Forderungen des § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der plangebenden Gemeinde.

Rechtsgrundlagen

Beim § 1a Abs. 3 BauGB geht es um die Berücksichtigung der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG; also um Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet wurden und im Umweltbericht zusammengefasst sind.

*Umweltprüfung
Umweltbericht*

Die Umweltbelange sind, wie andere Belange auch, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Die entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten sind demnach auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Maßnahmen begrenzt.

Ergebnis der Abwägung

Über die in § 9 Abs. BauGB abschließend vorgegebenen Inhalte hinaus besteht für die plangebende Gemeinde kein Festsetzungsfindungsrecht.

Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken für eine Nutzung möglichst zurückzuhalten bzw. über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

*Versickerung
Niederschlagswasser*

Das führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung grundsätzlich zu.

Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

Für die Teilflächen TF 1, TF 2, TF 3 und TF 4, die vollständig überbaut werden können, kann eine Versickerung auf dem Grundstück nicht gefordert werden.

Zu beachten ist, dass im B-Plan die Parzellierung nicht geregelt werden kann. Im „schlimmsten Fall“ umfasst ein Grundstück z. B. nur einen Teil dieser Teilflächen (TF). Dann würde bei voller Ausnutzung der zulässigen GRZ keine Freifläche für eine Versickerung zur Verfügung stehen.

3. Das in der Teilfläche TF 5 von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vorrangig zu Bewässerungszwecken zu sammeln und zu verwenden bzw. auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern. Die Versickerung über die belebte Bodenzone hat vor anderen Lösungen den Vorrang. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB u. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Textfestsetzung

Die Regelung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt. Die Durchsetzung erfolgt im Rahmen der Vorhabenplanung und -genehmigung.

Die Stadt hat sich das Ziel gesetzt, das neue Stadtquartier „klimafreundlich“ zu gestalten und entsprechende Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu treffen. Grundlage ist § 1 Abs. 5 BauGB.

*Klimaschutz und
Klimaanpassung*

Bei der Standortentwicklung sollen die Möglichkeiten genutzt werden, den CO₂-Ausstoß zu minimieren bzw. den Standort sogar CO₂-neutral zu betreiben. Dabei geht es um die Nutzung erneuerbarer Energien und um das Einsparen von Energie im Interesse des Klimaschutzes.

Ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz wurde bereits durch die grundsätzlichen Entscheidungen zu einem Standort innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt geleistet.

In einem B-Plan können Flächen bestimmt werden, „in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“.

Kein Zwang für Solarnutzung

Das Fixieren auf eine Lösung in einem B-Plan ist nicht technologieoffen und damit unflexibel. Neue zum Zeitpunkt der Planung noch unbekannt Lösungen wären ausgeschlossen.

Auch könnten gesetzliche Vorgaben, die nach dem Wirksamwerden des B-Planes eingeführt werden, zu Konflikten führen, wenn der B-Plan eine Lösung vorgibt.

Auf eine zwingende Festsetzung zur Nutzung von Sonnenenergie wird deshalb im B-Plan verzichtet.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Fassaden- und Dachbegrünung. Das wirkt sich auch positiv auf die Tierwelt aus. Dachbegrünungen reduzieren auch den Wasserabfluss. Insbesondere Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Flach bzw. gering geneigte Dächer sollen im Baugebiet deshalb begrünt werden.

Dachbegrünung

4. Im Plangebiet sind Dächer mit einer Dachneigung bis 15° als Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen und mit Gräsern, Wildkräutern und sonstigen bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dachterrassen und Dachflächen unterhalb Technischer Anlagen, wie z. B. von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind hiervon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textfestsetzung

Diese Forderung betrifft auch die Dächer von Nebengebäuden bzw. von Garagen und Parkhäusern.

Zusätzlich sollen aus gestalterischen aber auch aus Umweltgründen die Fassaden der Gebäude über mehrere Etagen begrünt werden.

Fassadenbegrünung

5. Im Geltungsbereich sind Fassadenabschnitte mit einer Breite von mehr als 10 m, die über die gesamte Gebäudehöhe fensterlos sind, mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je ein Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität Tb 100-150 zu verwenden. Je nach Pflanzenartwahl und deren zu erwartender Höhe sind diese mit den erforderlichen Rankhilfen zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textfestsetzung

Die Regelung bezieht sich ausdrücklich auf den Begriff „fensterlos“. Das bedeutet, dass z. B. ein Parkhaus mit horizontal durchgehend verlaufenden offenen Flächen für die natürliche Belüftung, die im Sinne dieser Festsetzung keine „Fenster“ sind, ebenfalls zu begrünen ist. Eine solche Fassade wäre „fensterlos“.

Sollte die geforderte Fassadenbegrünung allerdings (z. B. aus hygienischen, Sicherheits- oder anderen Gründen) bedenklich sein, so kann von dieser Forderung abgesehen werden.

Erhebliche zusätzliche Belastungen für die Bauherren ergeben sich mit der Umsetzung der Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung nicht.

5 Sonstige Planinhalte

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.

nachrichtliche Übernahmen

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmale. Allerdings sind im relevanten Umfeld folgende Baudenkmale ausgewiesen

- ehemaliger Spreewaldbahnhof,
- Haus W.-Külz-Str. 17 (Mietwohnhaus),
- Haus Wernerstr.44 (Mietwohnhaus),
- Großenhainer Bahnhof.

Auf die Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an das Flächendenkmal „Westliche Stadterweiterung (1870-1914)“, das durch eine entsprechende kommunale Satzung geschützt ist, wird hingewiesen.

Bei der Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder bei sonstige Maßnahmen in der Umgebung der Denkmale ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

*Nachrichtlich
Beachtung Denkmale*

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Hinweise / Vermerke

Für Vermerke besteht kein Erfordernis.

Bei der Planung und insbesondere bei der Realisierung von Vorhaben sind insbesondere die zum gegebenen Zeitpunkt u. U. wirksame Stellplatzsatzung zu berücksichtigen.

*Hinweis
Stellplatzsatzung*

Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht mit Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu rechnen ist. Allerdings kann das bei Vorhaben, die längerfristig umgesetzt werden sollen, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Einzelheiten können erst im Rahmen der Vorhabenplanung festgelegt werden. Um darauf aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis zum Artenschutz in die Planzeichnung übernommen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

*Hinweis
Artenschutz*

Weitere Hinweise sind aktuell nicht erforderlich.

6 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen

6.1 Entwicklung aus dem FNP

Der hier gegenständliche Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden. Die Darstellungen des FNP stehen räumlich und Inhaltlich nicht im Konflikt mit den Festsetzungen des B-Planes.

*Entwicklung aus dem
FNP*

6.2 Verfahrenswahl

Neben dem Regelverfahren zur Aufstellung eines B-Planes gibt es unter bestimmten Voraussetzungen Möglichkeiten der Verfahrenserleichterung.

Verfahrenswahl

Nach § 13a kann ein so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Verfahren nach §13a

Die gegebenen Voraussetzungen hierfür sind im vorliegenden Fall für den B-Plan erfüllt:

- die zulässige Grundfläche ist insgesamt geringer als 20 000 m² (2 ha),
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Da der Geltungsbereich deutlich kleiner als 1 ha ist, kann die GRZ die Marke von 2 ha nicht überschreiten. Die in einem MU-Gebiet zulässigen Vorhaben sind in der Regel nicht „BlmSchG-pflichtig“ und keine „Störfallbetriebe“. Europäische Schutzgebiete sind nicht betroffen.

6.3 Beachtung bindene Vorgaben

Die Ziele der Raumordnung sind für die planende Gemeinde bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die landesplanerischen Grundsätze sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung

Aussagen zu den zu beachtenden Zielen finden sich unter der Überschrift „Bindende Vorgaben“ oben in der Begründung.

Eine Zielmitteilung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung liegt aktuell noch nicht vor. Die Stadt geht davon aus, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

*Zielmitteilung
Sonstige Bindungen*

Sonstige bindende Vorgaben, die zu beachten wären, sind nicht bekannt.

6.4 Auswirkungen

6.4.1 Grundsätze der Raumordnung

G 2.1 Strukturwandel

- In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

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.

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 Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Das Projekt ist Element und Folge des Strukturwandels in der Region. Es liegt ein Entwicklungskonzept zu Grunde.

G 2.1 Strukturwandel

Die Nachverdichtungspotenziale der Stadt incl. die bestehende Infrastruktur werden genutzt. Es wird eine Funktionsmischung angestrebt.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Das Projekt berücksichtigt die Anforderungen aus dem Klimawandel. Das Niederschlagswasser wird soweit möglich nicht abgeleitet. Die Dächer werden begrünt.

G 8.3 Klimaanpassung

6.4.2 Umwelt

Im vorliegenden Fall ist auf Grund der Wahl des Planverfahrens keine förmliche Umweltprüfung erforderlich. Unabhängig davon hat der Plan sich mit den Fragen des Umweltschutzes, insbesondere mit dem Artenschutz, auseinanderzusetzen.

Keine UP erforderlich

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes hat der Plangeber vorausschauend zu prüfen, ob die Regelungen auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse treffen können.

*Artenschutz
Grundlagen*

Ein B-Plan, der

- mit den europäischen Schutzgebieten in Konflikt steht oder
- der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann,

ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auf Dauer nicht vollziehbar. Der B-Plan wäre damit bauleitplanerisch nicht „erforderlich“ und damit unzulässig.

Die Prüftiefe hängt von der Ausgangssituation, der Planungsebene und dem Detaillierungsgrad der Regelungen des Planes ab.

Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.

Europäische Schutzgebiete sind hier nicht relevant.

*Gebietsbezogener
Schutz*

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.

Individueller Schutz

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Unterhalb dieser „Verbotsschwelle“ für die Bauleitplanung ist der Artenschutz Bestandteil der Abwägung.

Die entsprechende artenschutzrechtlichen Prüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt. Auf Grund der bestehenden Nutzung und der vorliegenden Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, dass die Planung umsetzbar sein wird.

Aktuell können relevante Arten im Gebiet ausgeschlossen werden. Im Allgemeinen können fast alle artenschutzrechtlichen Konflikte bei der Vorhabenrealisierung durch eine Bauzeitenregelung“ vermieden werden. Damit wären auch langfristig Verstöße nicht zu erwarten.

Dass die Planung wegen Verstößen gegen die Verbotstatbestände scheitern muss, ist nicht zu erwarten.

Gem. § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Handlungen, die

*Eingriffsregelung
Grundlagen*

- Veränderungen der Gestalt von Grundflächen,
- oder Veränderungen der Nutzung von Grundflächen,
- oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels,

bewirken und die in diesem Zusammenhang dazu führen, dass die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden können, als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Im konkreten Einzelfall sind Eingriffe nicht zu erwarten.

7 Anhang

7.1 Gesamtübersicht zulässige Nutzungen

Nachfolgend sind alle im Geltungsbereich allgemein zulässigen (z), ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen jeweils dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO für WA-Gebiete gegenübergestellt.

Art der Nutzung	§ 6a-BauNVO		TF 1 TF 5			TF 2 TF 3 TF 4		
	z	a	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x			x			x	
Geschäfts- und Bürogebäude	x		x			x		
Einzelhandelsbetriebe	x							
<i>Betriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und einer Verkaufsfläche bis 300 m²</i>	x				x	x		
<i>Betriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und einer Verkaufsfläche über 300 m²</i>					x			x
<i>(nicht großflächige Betriebe) mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment</i>	x		x			x		
Schank- und Speisewirtschaften	x		x			x		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	x		x			x		
sonstige Gewerbebetriebe	x		x			x		
Anlagen für Verwaltungen	x		x			x		
Anlagen für kirchliche Zwecke	x		x			x		
Anlagen für kulturelle Zwecke	x		x			x		
Anlagen für soziale Zwecke	x		x			x		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x		x			x		
Anlagen für sportliche Zwecke	x		x			x		
Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind		x			x			x
Tankstellen		x		x			x	

Nicht aufgeführt sind die Kategorien Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO), Gebäude und Räume für freie Berufe (§13 BauNVO) und Nebenanlagen (§14 BauNVO)

7.2 Bilanzen

7.2.1 Bilanz Flächennutzung

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Brache	0,67	100%			-0,67
MU-Gebiet			0,63	94%	0,63
Verkehrsfläche			0,04	6%	0,04
Summe	0,67	100%	0,67	100%	0

Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich

Übersicht Bestand

Übersicht Planung

7.2.2 Bilanz Grundflächen

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

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)
Brache	0,53	0,8			-0,53
MU-Gebiet			0,49	0,8	0,49
Verkehrsfläche			0,04	0,8	0,04
Summe	0,53		0,53		0

Hinweis: ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

Übersicht Anlagen

Anlage

Rahmenplan „Nördliches Bahnumfeld“ (Fortschreibung), April 2023)