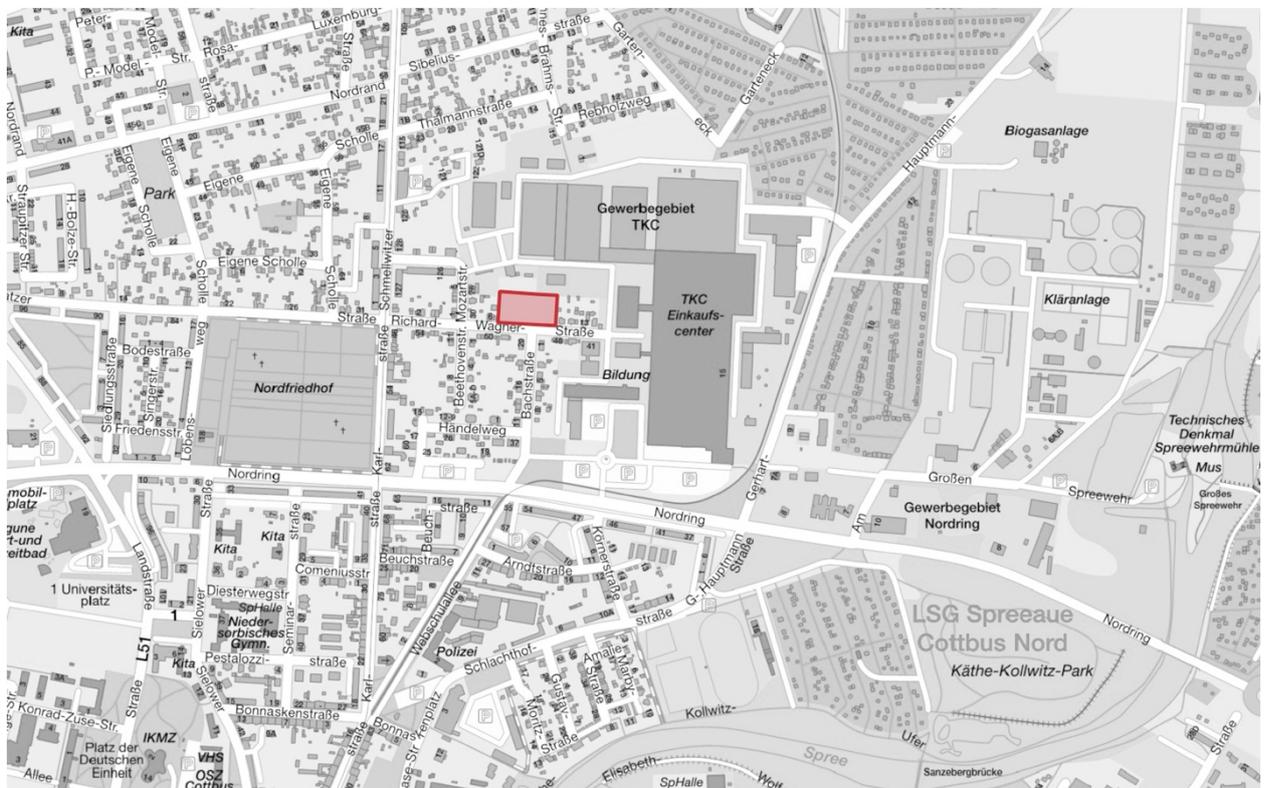


Bebauungsplan Nr. N/32/129 „Wohngebiet Richard-Wagner-Straße“

Stadt Cottbus/Chósebusz



Einordnung des Plangebietes in die Umgebung | o. M.

(Kartengrundlage: Geoportal Cottbus/Chósebusz, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>)

Begründung gem. § 2a BauGB

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

Cottbus/Chósebusz, 20.06.2023



Impressum

Verfahrensträger

Stadt Cottbus/Chósebuz
Geschäftsbereich IV – Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtentwicklung
03044 Cottbus

Auftraggeber

eG Wohnen 1902
Heinrich-Albrecht-Straße 16
03042 Cottbus

Verfasser

mayerwittig Architektur · Stadtplanung
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

Hinweis

In diesem Dokument wird auf eine geschlechterneutrale Sprache geachtet. Insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsvorschriften kann es jedoch aus Gründen der Lesbarkeit vorkommen, dass lediglich die männliche Form verwendet wird. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einführung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	6
2. Ausgangssituation	8
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	8
2.2 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	8
2.3 Verkehrserschließung	9
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Topografie, Geologie und Hydrologie	10
2.6 Schallemissionen und -immissionen	10
2.7 Altlasten und Kampfmittel	11
2.8 Denkmalschutz	12
3. Planungsbindungen	13
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
3.2 Raumordnung und Landesplanung	13
3.3 Flächennutzungsplan	14
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035	15
3.5 Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus	15
4. Planungskonzept	16
4.1 Planerische Vorüberlegung zur städtebaulichen Entwicklung	16
4.2 Bebauungs- und Erschließungskonzept	16
4.3 Freianlagenkonzept	17
4.4 Planungsalternativen	18
5. Inhalte des Bebauungsplanes	19
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	22
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
5.4 Hinweise	25
6. Umweltbelange	27
6.1 Einleitung	27
6.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	27
6.3 Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	31
7. Auswirkungen der Planung	32
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	32
7.2 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt	32
7.3 Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr	32
7.4 Bodenordnende Maßnahmen	32
7.5 Städtebauliche Flächenbilanz	32



8.	Verfahren	33
8.1	Verfahrensübersicht	33
8.2	Aufstellungsbeschluss und Unterrichtung der Öffentlichkeit	33
8.3	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	34
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	34
9.	Verzeichnis der Anlagen	35
10.	Rechtsgrundlagen	35

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans N/32/129 „Wohngelände Richard-Wagner-Straße“ liegt im südlichen Teil der Ortslage Schmellwitz in Cottbus/Chósebus (vgl. Abb. Deckblatt). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha innerhalb der Flur 65 der Gemarkung Brunschwig und umfasst ein Teilstück des Flurstückes 185 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 190 (Richard-Wagner-Straße). Als öffentlich gewidmete Straße befindet sich das Flurstück 190 im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebus. Das Flurstück 185 befindet sich im Eigentum der örtlichen Wohnungsbaugenossenschaft eG Wohnen 1902, welche gleichzeitig Vorhabenträgerin ist.

Der südliche Teilbereich des Flurstückes 185 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf dem nördlichen Teil befindet sich das Betriebsgelände der Grüne Gärten Grünanlagen GmbH, einer Tochtergesellschaft der eG Wohnen 1902. Östlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich bereits bebaute Flächen mit Wohnnutzungen. Südlich verläuft die Richard-Wagner-Straße. Über die nach Süden verlaufende Bachstraße ist das Plangebiet an den Cottbuser Nordring angebunden.

Am 28.09.2022 haben die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebus die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N/32/129 „Wohngelände Richard-Wagner-Straße“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 15.10.2022 im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Cottbus/Chósebus ortsüblich bekannt gemacht worden.



Abb.: Luftbild der Umgebung mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot) | o. M.¹

¹ Geoportal der Stadt Cottbus/Chósebus, Abruf 18.10.2022, geoportal.cottbus.de



1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Vorhabenträgerin zur Herstellung von kleinteiligem Geschosswohnungsbau. Das Planungsrecht ist aktuell im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten. Da die Umgebung des Baugrundstückes von Eigenheimbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt ist, ist ein Einfügen von kleinteiligem Geschosswohnungsbau nach dem Maß der baulichen Nutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB nicht gewährleistet. Die Entwicklung von genossenschaftlichen Mietwohnungen am Standort begründet sich durch die städtebaulichen Ziele der Stadt zur Bereitstellung von preiswertem und familiengerechtem Wohnraum und der Diversifizierung des Wohnungsangebotes in den einzelnen Stadtteilen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, gemäß den Vorschriften über Bebauungspläne der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB aufgestellt. Gesetzgeberischer Grundgedanke des §13a BauGB ist die Unterstützung der gemeindlichen Siedlungsentwicklung in Richtung einer Innen- statt einer Außenentwicklung. Ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit dem Bebauungsplan werden weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es bestehen weder Bebauungspläne noch werden Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bebauungsplan stehen und deren Grundfläche auf die zulässige Grundfläche anzurechnen wäre. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gegeben.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Zentrales Ziel der Planung ist eine, an der vorhandenen Baustruktur orientierte Bebauung unter Berücksichtigung einer moderaten baulichen Verdichtung zum Zweck der Herstellung von genossenschaftlichem Wohnungsbau. Weiteres Ziel der Planung ist die Bewahrung eines hohen Durchgrünungsgrades im Sinne des örtlichen Gebietscharakters. Mit der Planungsabsicht folgt die Stadt dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2035“ (INSEK) sowie dem „Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóśebuz“ (WoKo).

Dem INSEK entsprechend ist die Förderung nachfragegerechter und differenzierter Wohnformen (barrierefrei, generationsgerecht) ein wesentlicher Bestandteil zur Sicherung und Profilierung der städtischen Wohn- und Lebensqualität (S. 112).

Innerhalb des Handlungsfeldes „Wohnungsneubau“ werden im Rahmen des WoKo 2021 die Innenentwicklung und Flächenaktivierung sowie die gezielte Mischung unterschiedlicher Wohnungstypologien als Maßnahmen bzw. Ziele mit hoher Relevanz eingestuft (S. 135 – 137). Dem WoKo nach besteht bis 2040 ein Neubaubedarf von rd. 290 WE/Jahr. Dabei besteht eine erhöhte Nachfrage an Einfamilienhäusern bzw. familiengerechten Wohnformen. „Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die in höchstem Maße familiengerecht sind, [könnten demnach] einen Teil der Nachfrage nach Eigenheimen kompensieren“ (S. 65).



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

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung
- der Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte (INSEK und WoKo)



2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Der Ortsteil Schmellwitz liegt im Norden von Cottbus/Chósebusz und erstreckt sich im Süden bis zur Innenstadt. Schmellwitz gliedert sich in die Teile Alt- und Neu-Schmellwitz, wobei letzteres das jüngste Stadtgebiet in Cottbus/Chósebusz und von Wohngebäuden in sogenannter Plattenbauweise geprägt ist. Das Plangebiet selbst befindet sich im südlichen Bereich von Alt-Schmellwitz unweit des Nordrings. Das Ortsbild im Umfeld des Plangebietes ist vornehmlich durch Einfamilienhaus-Strukturen sowie großflächige Industrie- und Gewerbeflächen geprägt.

Das Plangebiet selbst war ursprünglich mit einer zweigeschossigen Kindertagesstätte bebaut. Diese wurde 1970 als betriebszugehörige Kindertagesstätte des VEB Textilkombinat Cottbus (TKC) eröffnet und verfügte über mehr als 200 Kindergarten- und Kinderkrippenplätze.

Etwa 200 m östlich des Plangebiets befindet sich auf dem Gelände des TKC der „Gewerbepark Gerhart-Hauptmann-Straße“, unter anderem mit dem TKC Einkaufscenter. Dieses gilt im Sinne des „Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ (EZK) von 2016 als Ergänzungsstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt mit großflächigem Einzelhandel (S. 119, 123 f.).

Ein von hier aus nach Westen führender Ausläufer des Gewerbeparks grenzt nördlich an das Plangebiet. Von dort ist der nördliche Teilbereich des Flurstückes 185 erschlossen, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Nutzerin des Teilbereichs ist die Grüne Gärten Grünanlagen GmbH, eine Tochtergesellschaft der eG Wohnen 1902.

In ca. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes liegt der Nordfriedhof der Stadt Cottbus/Chósebusz. Nordwestlich im Bereich der Kreuzung Schmellwitzer Straße/Mozartstraße sowie südwestlich an der Karlstraße befinden sich die einzigen Geschosswohnungsbauten im unmittelbaren Umfeld. Der südlich gelegene Bereich zwischen Richard-Wagner-Straße, Karlstraße, Nordring und Gewerbepark ist weitestgehend geprägt durch kleinteilige Bebauungsstrukturen aus Ein-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise. Am Nordring zwischen Karlstraße und Händelweg befinden sich mischgenutzte Bauflächen u. a. mit Arztpraxen und einer Seniorenresidenz.

Die Wohnhäuser entlang der Richard-Wagner-Straße, in der Mozart-, Beethoven- und Bachstraße sowie im Händelweg sind bis auf wenige Ausnahmen zur Straße hin orientiert. Auch sind die meisten Wohngebäude traufständig mit Giebeldächern ausgebildet und haben maximal zwei Vollgeschosse. Ergänzt werden diese oftmals durch mehrere Nebengebäude, wie Schuppen, Gewächshäuser und Garagen. Die Grundstücke weisen einen niedrigen Überbauungsgrad und einen entsprechend hohen Grünanteil auf. Vereinzelt ist alter Baumbestand erhalten.

2.2 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Während das Ortsbild entlang der Richard-Wagner-Straße zunächst als ein homogenes Gefüge aus Ein- und Zweifamilienhäusern wahrgenommen werden kann, weist das nähere Umfeld ein weitaus heterogeneres Siedlungsgefüge auf. Dies ist nutzungsbezogen auf die Gewerbestandorte im Norden, Osten (TKC) und Südwesten (Ärztelhaus mit Seniorenresidenz) festzustellen, aber auch bezüglich der Wohntypologien in der Umgebung.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und weitgehend unversiegelt, die Fläche ist geprägt von einem intensiv gepflegten Zierrasen. Darüber hinaus sind sechs Bäume auf dem brachliegenden Grundstück



vorzufinden: zwei Linden im Nordwesten sowie zwei Ahornbäume etwa mittig im nördlichen Grundstücksbereich und zwei Kiefern an der Richard-Wagner-Straße.

Aktuell existieren zwei Zufahrten zum Grundstück. Eine östlich des Einmündungsbereichs der Bachstraße nahe der Grenze zum Flurstück mit der Nummer 186 sowie eine zweite Zufahrt im westlichen Grundstücksbereich gegenüber dem Flurstück 201.

Das Flurstück 190 befindet sich als Straßenverkehrsfläche der Richard-Wagner-Straße im Eigentum der Stadt Cottbus/Chóśebuz. Das Flurstück 185 befindet sich im Eigentum der örtlichen Wohnungsgenossenschaft eG Wohnen 1902, welche gleichzeitig Vorhabenträgerin ist.

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt an der bestehenden öffentlich-rechtlichen Verkehrsfläche im Sinne des § 2 Abs.1 BbgStrG, der Gemeindestraße Richard-Wagner-Straße, die Erschließung ist damit gesichert.

Die Richard-Wagner-Straße ist in westlicher Richtung an die Karlstraße und über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bachstraße an den Nordring angebunden, welcher als nördlicher Abschnitt des Cottbuser Stadtrings Bestandteil des überörtlichen Straßennetzes ist. Die besagten Straßen werden beidseitig durch Fußwege begleitet. Der Nordring verfügt darüber hinaus über beidseitige Fahrradwege. Historisch führte die Richard-Wagner-Straße im Osten auf einen Werkseingang zum TKC, entsprechend fungiert diese Straße noch heute zur Erschließung des „Gewerbegebietes TKC“.

In der Karlstraße an der Ecke Richard-Wagner-Straße befindet sich die Tram- und Bushaltestelle „Nordfriedhof“ in nur etwa 300 m Entfernung vom Plangebiet. Die Tram der Linie 1 verkehrt tagsüber bis 21 Uhr im 15-Minutentakt. Bis zur Stadthalle in der Cottbuser Innenstadt beträgt die Fahrtzeit rd. 10 Minuten, zum Hauptbahnhof inkl. Umstieg an der Stadthalle rd. 15 Minuten. Ab 21 Uhr verkehrt der Nachtbus der Linie 4N im 30-Minutentakt.

Die Haltestelle „Nordring/Am TKC“ ist etwa 400 Meter vom Plangebiet entfernt, hier verkehrt ebenfalls im 15-Minutentakt die Tramlinie 4. Die Fahrzeiten sind ähnlich der Tramlinie 1. Jedoch verkehrt die Linie 4 ohne Umstieg bis zum Hauptbahnhof. In die Gegenrichtung benötigt die Tram 4 Minuten bis zur Haltestelle „Neu-Schmellwitz Zuschka“, dem Stadtteilzentrum von Neu-Schmellwitz.

Mit den beiden Bus- und Tramhaltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit verfügt der Standort über einen hervorragenden ÖPNV-Anschluss.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann durch die Herstellung von Trinkwasserhausanschlüssen, ausgehend von der Versorgungsleitung (125X7,4, PE100RC, Baujahr 2016) in der Richard-Wagner-Straße gesichert werden.

Die Schmutzwasserableitung ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Richard-Wagner-Straße (Eiprofil 600/900 B) gesichert. Das Grundstück verfügt bereits über einen Grundstücksanschluss (200 Stz.), der in den Schacht M54611150 des Eiprofils entwässert. Dieser Kanal ist gegenwärtig außer Betrieb. Im Zuge der Beantragung der Schmutzwasserableitung wird geprüft, ob dieser Anschluss wiederhergestellt werden kann oder ob ein neuer Grundstücksanschluss herzustellen ist.

Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nicht gesichert, da im angrenzenden Bereich keine Regenwasserkanalisation verlegt ist. Für die geplante Versickerung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Cottbus/Chóśebuz eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.



Löschwasser für den Grundschutz wird im Löschbereich des Planstandorts in Höhe von maximal 96 m³/h für mindestens 2 Stunden vorgehalten. Die Löschwasserentnahme ist am Hydranten 1063 in der Bachstraße, Ecke Richard-Wagner-Straße möglich.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie, Telekommunikation, Gas und Fernwärme ist über entsprechende Leitungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Richard-Wagner-Straße gesichert.

Das Grundstück ist an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und eine Fahrzeugbreite von 2,55 m. Die Befahrung des Grundstückes mit Sammelfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Es wird ein zentraler Müllsammelplatz an der Richard-Wagner-Straße vorgesehen.

2.5 Topografie, Geologie und Hydrologie

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 69,6 m ü. NHN im äußersten Nordosten des Plangebietes und 70,5 m ü. NHN im Nordwesten. Der absolute Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches beträgt somit bis zu 0,9 m. Die Fahrbahnoberfläche der Richard-Wagner-Straße fällt von West nach Ost entlang der südlichen Grundstücksgrenze von etwa 70,4 m ü. NHN auf rd. 70,0 m ü. NHN.

Für das Plangebiet ist im Jahr 2015 ein Geotechnischer Bericht erstellt worden.² Der Untersuchungsumfang umfasste zehn Baugrundbohrungen und acht leichte Rammsondierungen (DPL-5) mit Endteufen von 6,00 m bzw. 3,00 m unter Geländeoberkante (GOK). Die Bodenprobenuntersuchungen erfolgten nach DIN EN 22475-1. Eine der Bodenproben wurde gem. LAGA auf unspezifischen Verdacht untersucht. Für die untersuchte Probe ist ein Zuordnungswert Z0 ermittelt worden.

Die Ergebnisse der Sondierung zeigen, dass die anstehenden Böden locker bis sehr dicht gelagert sind. Ab 4,60 m wurden zum Erkundungszeitpunkt ausschließlich sehr dicht gelagerte Böden angetroffen. In diesem Bereich befinden sich die organischen Schluffe, welche sehr wasserempfindlich sind. Desweiteren liegen diese Böden im Schwankungsbereich des Grundwassers. Im Erkundungszeitraum wurde eine weiche bis steife Konsistenz ermittelt. Die organischen Anteile im Schluff wurden zwischen 21% und 30% ermittelt. Aufgrund der angeschnittenen Böden und des vorhandenen Grundwasserstandes sind die geplanten Gebäude setzungsempfindlich. Aus diesem Grund werden durch den Gutachter Tiefgründungen, wie Bohrpfähle oder Brunnen Gründungen, in Kombination mit einer starren, bewehrten Bodenplatte zur Gründung empfohlen.

Wasser wurde zum Erkundungszeitpunkt zwischen 3,81 m bis 4,50 m unter OK Ansatzpunkt angesprochen. Jahreszeitliche Schwankungen von ca. ± 50 cm können nicht ausgeschlossen werden. Laut Empfehlung des Bodengutachters kann das anfallende Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück großflächig über entsprechende entwässerungstechnische Anlagen abgeleitet werden.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiet.

2.6 Schallemissionen und -immissionen

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe eines bestehenden Gewerbegebietes. Im Zuge eines Antrages auf Baugenehmigung aus dem Jahr 2016, der für das Grundstück ebenfalls eine Wohnbebauung vorsah, wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde die Erstellung eines Schalltechnischen

² Ingenieurbüro Bauer GmbH, Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) für die Baumaßnahme „Cottbus, Richard-Wagner-Straße“ vom 05.11.2015



Gutachtens verlangt, in dem nachgewiesen werden musste, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Standort eingehalten werden können. Hierbei ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete als Maßstab angesetzt worden.

Im Rahmen der Erstellung des Schalltechnischen Gutachtens (vgl. Anlage 1a) erfolgte eine Bewertung der gewerblichen Standortbelastung durch Lärm auf Grundlage von Dauermessungen in einem 24-Stunden-Zeitraum auf dem Baugrundstück sowie weiteren stichprobenartig durchgeführten Lärmmessungen. Im Ergebnis dieses Schalltechnischen Gutachtens wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde sicher eingehalten werden. Ebenso werden die festgelegten Beurteilungspegel der Maximalpegel nicht überschritten. Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde durch den Gutachter überprüft, inwieweit die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegten Annahmen weiterhin gelten und die getroffenen Bewertungen in dem aktuellen Bebauungsplanverfahren noch zutreffend sind. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die im Gutachten vorgenommene Bewertung der gewerblichen Lärmimmission bezogen auf das Plangebiet unverändert bleibt und das Gutachten für das Planverfahren Anwendung finden kann (vgl. Anlage 1b).

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet erfolgt möglicherweise ein Heranrücken der sensiblen Wohnnutzung an bestehende Gewerbebetriebe. Dazu wird im Schalltechnischen Gutachten ausgeführt, dass bezogen auf den nördlichen angrenzenden Gewerbebetrieb, Grüne Gärten Grünanlagenbau GmbH, die Ausweitung des Betriebs in den Nachtzeitraum aufgrund der Nähe zum zukünftigen Wohnstandort nicht möglich sein wird. Dies ist jedoch nicht geplant.

Weiter ist zu beachten, dass es sich bei der direkten Umgebung des Plangebietes bereits heute um eine gewachsene Gemengelage handelt. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes führt nicht zu einer Verschlechterung oder Verschärfung dieser Situation, da eine direkte Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen bereits existiert und insofern bereits heute das Rücksichtnahmegebot gelten muss.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich der nördlich angrenzende Gewerbebetrieb und das zu entwickelnde Wohngebiet sich in einer wirtschaftlichen Einheit befindet. Dies wird bereits dadurch deutlich, dass es sich um ein gemeinsames Flurstück handelt. Die nördlich angrenzende Grüne Gärten Grünanlagenbau GmbH ist hundertprozentige Tochter des Vorhabenträgers, der Wohnungsgenossenschaft eG Wohnen 1902. Insofern ist ein Abwägen, hinsichtlich einer möglichen zukünftigen Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs aufgrund der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes auf eine privatwirtschaftliche Entscheidung des Vorhabenträgers beschränkt. Zusätzlich prüft der Vorhabenträger weitere Maßnahmen zur Minimierung gegebenenfalls bestehender Licht- bzw. Lärmeinwirkungen auf das zukünftige Wohngrundstück. So ist beispielsweise an der nördlichen Grundstücksgrenze eine abschirmende Einfriedung geplant.

2.7 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenfunktionen oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 5 Bundesbodenschutzgesetz.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Kampfmittelverdachtszone. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.



2.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Denkmalrechtliche Belange sind nicht betroffen.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich Baudenkmale im westlichen Einmündungsbereich der Richard-Wagner-Straße von der Schmellwitzer bzw. Karlstraße. Hier sind insgesamt sechs Doppelhäuser denkmalgeschützt. Diese bilden den Eingangsbereich in die Einfamilienhaussiedlung, welche in den 1930er Jahren entstanden ist. Östlich des Plangebietes steht der gesamte Gebäudekomplex der Leichtmetallhalle des ehemaligen Textilkombinats Cottbus unter Denkmalschutz.

Der Umgebungsschutz der genannten Baudenkmale wirkt aufgrund der räumlichen Entfernung nicht bis in das Plangebiet.



3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Aktuell richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Der Geltungsbereich liegt folglich im unbeplanten Innenbereich. Nordwestlich des Plangebietes an der Schmellwitzer Straße liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen „Bebauungsplans Schmellwitzer Straße / Mozartstraße“ von Mai 2012, welcher für sein Plangebiet Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festsetzt. Bindungen oder Einschränkungen für das gegenständliche Planverfahren sind nicht ersichtlich. Weitere rechtskräftige oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

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

Für die Planung ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019
- Sachlicher Teilregionalplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der RPG Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten am 26.08.1998
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten am 22.12.2021

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft.

Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 sind Zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte sicherzustellen und entsprechend § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die zukünftige Siedlungsentwicklungen der Stärkung der Zentralen Orte dienen. Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte bietet eine ausgewogene Zuordnung von Wohnmöglichkeiten. Des Weiteren bildet die Siedlungskonzentration eine wichtige Voraussetzung für eine effiziente verkehrliche Anbindung durch den Öffentlichen Personennahverkehr. § 5 Abs. 2 LEPro 2007 setzt die Priorität auf die Innenentwicklung. Unter Innenentwicklung ist die bauliche Entwicklung bzw. Verdichtung des bestehenden Bebauungszusammenhangs zu verstehen. Damit kann die Nachfrage und Tragfähigkeit zentral gelegener Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich (fußläufig oder mit dem Fahrrad) organisiert werden. Die Innenentwicklung trägt damit auch in ökonomischer, sozialer und ökologischer Sicht zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, aber auch zum Erhalt des kulturellen Erbes bei. Durch die gezielte Ausschöpfung innerörtlicher Entwicklungspotenziale können zudem städtebauliche Missstände beseitigt und Funktionsschwächen überwunden werden.

Gem. § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sollen die Möglichkeiten der Verkehrsvermeidung durch eine vorrangige Nutzung kollektiver Mobilitätsoptionen (Bus, Bahn) nutzbar gemacht werden. Hierzu bietet sich bei der örtlichen Siedlungsplanung eine Berücksichtigung der Erschließungsgunst von Standorten im Umfeld der Haltepunkte der öffentlichen Verkehrsbedienung an.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und löst damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Die Stadt Cottbus/Chóšebuz ist gemäß Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als Oberzentrum festgelegt. Sie erfüllt nach Ziel 3.5 LEP HR die Funktion eines Oberzentrums im Weiteren Metropolenraum und ist damit gemäß Ziel 5.6 LEP HR ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist hier quantitativ somit uneingeschränkt möglich. Nach Ziel 5.2 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Damit ist insgesamt für das Plangebiet kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennbar.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Verbindliche Regionalplanungen sind die sachlichen Teilregionalpläne „Grundfunktionale Schwerpunkte“, beschlossen am 17.06.2021, der über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Grundsätze hinaus keine weiteren regionalplanerischen Vorgaben beinhaltet. Ebenso besitzt der sachliche Teilregionalplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (seit 1998 rechtsverbindlich), für das vorliegende Planverfahren keine Relevanz.

3.3 Flächennutzungsplan

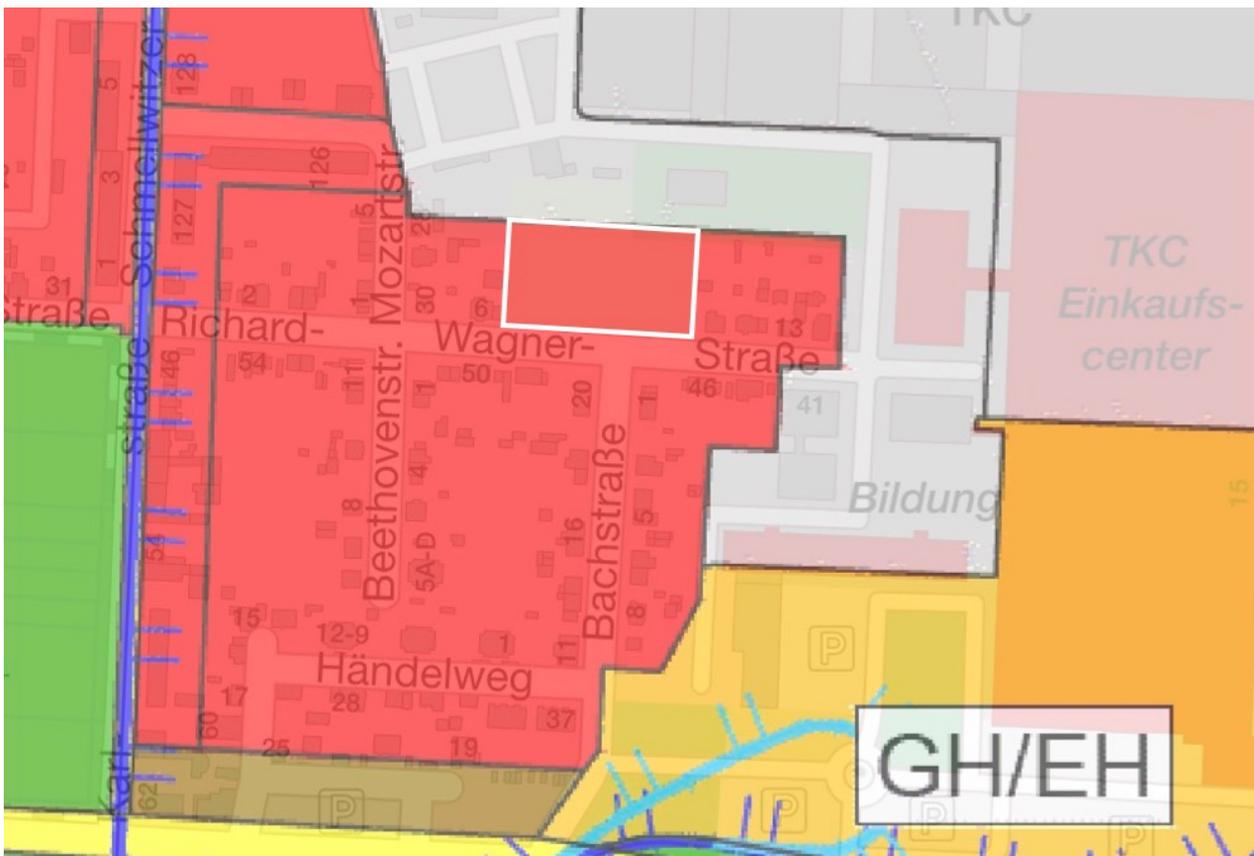


Abb.: Auszug des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus/Chóšebuz in den Gebietsgrenzen von 2003 (in der Planfassung von Februar 2022) inkl. Geltungsbereich des Bebauungsplans (weiß) | o. M.³

³ Geoportal der Stadt Cottbus/Chóšebuz, Abruf 08.12.2022, geoportal.cottbus.de



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus in den Gebietsgrenzen von 2003 (in der Planfassung von Februar 2022) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Ausgehend von der Darstellung von Wohnbauflächen gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Nordring wird im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrs- bzw. Hauptsammelstraße dargestellt, ebenso die Karlstraße. Die Straßenbahnlinien sind als Teil des Bestandsnetzes dargestellt.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2035 (INSEK) vom April 2019 legt inhaltliche und räumliche Schwerpunkte für die Entwicklung der Stadt fest. Schmallwitz hat seit der deutschen Wiedervereinigung starke Bevölkerungsverluste und damit einhergehend hohe Leerstandquoten zu verzeichnen. Insbesondere die Großwohnsiedlung Neu-Schmallwitz sieht sich mit sozialen Problemstellungen und vergleichsweise hohen Arbeitslosenzahlen konfrontiert. Gleichzeitig zählt Schmallwitz zu den bevölkerungsreichsten Stadtteilen (S. 16). Durch die relative Entfernung des Plangebietes zu Neu-Schmallwitz sind diese Entwicklungen hier jedoch nur bedingt relevant (S. 140).

Dem INSEK entsprechend ist die Förderung nachfragegerechter und differenzierter Wohnformen ein wesentlicher Bestandteil zur Sicherung und Profilierung der städtischen Wohn- und Lebensqualität (S. 112).

3.5 Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus

Laut dem Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung aus dem Jahr 2021 (WoKo) befindet sich der Wohnungsmarkt der Stadt Cottbus/Chósebus aktuell in einer Konsolidierungsphase. In Verbindung mit den Wachstumszielen der Stadt im Kontext des Strukturwandels resultieren hieraus akute Handlungsbedarfe. Das Entwicklungsziel ist eine Differenzierung des Wohnungsangebotes insbesondere im Neubausektor, der den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen insbesondere von Familien und Senior:innen gerecht wird (S. 128–133). Innerhalb des Handlungsfeldes „Wohnungsneubau“ werden im Rahmen des WoKo die Innenentwicklung und Flächenaktivierung sowie die gezielte Mischung unterschiedlicher Wohnungstypologien als Maßnahmen bzw. Ziele mit hoher Relevanz eingestuft (S. 135–137). Dem WoKo nach besteht bis 2040 ein Neubaubedarf von rd. 290 WE/Jahr. Dabei besteht eine erhöhte Nachfrage an Einfamilienhäusern bzw. familiengerechten Wohnformen. „Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die in höchstem Maße familiengerecht sind, [könnten demnach] einen Teil der Nachfrage nach Eigenheimen kompensieren“ (S. 65).



4. Planungskonzept

4.1 Planerische Vorüberlegung zur städtebaulichen Entwicklung

Mit der Wiedernutzbarmachung des ehemals mit einer Kindertagesstätte bebauten Grundstückes wird das städtebauliche Ziel einer innerörtlichen Verdichtung verfolgt. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich dabei am umgebenden Bestand, welcher vornehmlich aus Wohnnutzungen besteht. Ziel ist ferner die Ermöglichung einer zeitgemäßen, bodensparenden Bauweise, so dass das Maß der baulichen Nutzung im Verhältnis zu der sehr locker bebauten Umgebung unter der Berücksichtigung des Ort- und Landschaftsbildes sowie der allgemeinen städtebaulichen Verträglichkeit angehoben werden kann.

Im Folgenden wird das konkrete, verfestigte Planungsvorhaben für den Geltungsbereich erläutert. Der Bebauungsplan versteht sich jedoch als rahmengebende Angebotsplanung, innerhalb dessen auch andere Projekte mit ähnlichen Zielstellungen verwirklicht werden können.

4.2 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept sieht für das Grundstück vier giebelständige, zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vor, die sich als kurze Zeilen in die Tiefe des Grundstückes erstrecken. Dabei sind die Neubauten entsprechend des benachbarten Bestandes von der Straße abgerückt, sodass eine Vorgartenzone entsteht. Die Erschließung erfolgt über zwei Grundstückszufahrten von der Richard-Wagner-Straße aus. Der ruhende Verkehr wird an der Nordseite des Grundstückes angeordnet. Hier befindet sich ein Großteil der für die Anzahl der Wohnung erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz sowie kleinere Nebenanlagen, wie eine Hausanschluss-Station und überdachte Fahrradboxen. Zusätzlich ist zur Abschirmung störender Fahrzeugbewegungen und damit in Verbindung stehender Lärmemissionen durch den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb eine geschlossene Einfriedung an der hinteren Grundstücksgrenze geplant.

Die einzelnen Hauszugänge der vier Wohngebäude sind zu den beiden Grundstückszufahrten orientiert. Zusätzlich befinden sich hier einige wenige, eingangsnaher Pkw-Stellplätze. Entsprechend orientieren sich die gebäudebezogenen Freibereiche, insbesondere die Terrassen der einzelnen Wohnungen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie zu einem gemeinschaftlichen, grünen Innenhof.

Insgesamt sind, aufgeteilt auf die vier Gebäude, 19 Wohneinheiten geplant. Büroräume sind im Gegensatz zur Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom 15.10.2022 nicht vorgesehen. Die einzelnen Gebäude sind mit je zwei unterschiedlichen Wohnungstypen konzipiert. Sie beinhalten Maisonettewohnungen mit separaten Zugängen, der Typik einer Reihenhausbauung nachempfunden, die vom Erdgeschoss aus erschlossen werden. Verbunden sind diese schlanker gehaltenen Wohntypologien mit etwas tiefer dimensionierten Kopfbauten, die zur Richard-Wagner-Straße hin ausgerichtet sind. Hier befindet sich im Erd- und Obergeschoss je eine Wohnung mit gemeinsamem Hauseingang und Treppenhaus. Lediglich das östlich gelegene Gebäude weist das Bauteil des Geschosswohnungstyps ein zweites Mal im hinteren Teil des Grundstückes auf.

Durch die orthogonale Anordnung der Zeilen zur Richard-Wagner-Straße wird das Orts- und Landschaftsbild mit seiner Abfolge aus einzelnen, kleinteiligen Einfamilienhäusern und begrünten Zwischenräumen aufgenommen. Zu den westlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücken erfolgt eine Staffelung der Gebäudelängen sowie eine Orientierung der ruhigen Wohnseiten, so dass eine Beeinträchtigung der bestehenden Gartenzonen in den rückwärtigen Grundstücksteilen ausgeschlossen werden kann.



Durch die Ausbildung von Flachdächern können auch für die Obergeschosse zeitgemäße Wohngrundrisse mit angemessenen Raumhöhen und ohne Beeinträchtigung durch Dachschrägen geschaffen werden. Zusätzlich wird das Ziel verfolgt, die Dächer zu begrünen und so den Regenabfluss zu drosseln. Darüber hinaus können Flachdächer hervorragend zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie genutzt werden.



Abb.: Entwurststudie Neubau Wohnanlage Richard-Wagner-Straße | o. M.⁴

4.3 Freianlagenkonzept

Das Freianlagenkonzept berücksichtigt hausnahe Terrassen, die den einzelnen Wohnungen zugeordnet sind, sowie gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen. Diese stehen auch für die Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung.

Der nach Spielplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz⁵ nachzuweisende Kinderspielfeld wird auf den nordwestlich angrenzenden Flurstücken 134 und 183 realisiert. Diese Flurstücke befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wurden jedoch durch den Vorhabenträger erworben. Nach derzeitigem Planungsstand können die großen, nach Baumschutzsatzung geschützten Linden im Nordwesten des Plangebietes erhalten werden. Ebenso sind die Grundstückszufahrten so positioniert, dass die drei bestehenden Straßenbäume, die als Bestandteil einer Allee geschützt sind, nicht beeinträchtigt werden. Die Planung der Zufahrten ermöglicht darüber hinaus eine Neupflanzung von Straßenbäumen zur Weiterführung der Allee in Richtung Osten. Dies erfolgt jedoch nicht im Zuge der Baumaßnahme, sondern im Falle einer möglichen Straßenbaumaßnahme, dabei sind bestehende Leitungen im Straßenraum zu beachten.

⁴ Planteam – Freie Architekten und Ingenieure, Anette Schwarz, Stand: 08.06.2023

⁵ Kinderspielfeldsatzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz (Spielplatzsatzung 2021)



Die Planung sieht ferner die Anlage von Heckenstrukturen entlang der seitlichen und vorderen Grundstücksgrenzen sowie Baumneupflanzungen, insbesondere zur Gliederung der nördlichen Stellplatzanlagen vor.

4.4 Planungsalternativen

Innerhalb des Innenstadtbereichs der Stadt Cottbus/Chósebusz existieren nur noch wenige Potenzialflächen, die für den Wohnungsneubau geeignet und diesem zugänglich sind. Aufgrund der beschriebenen wohnungsmarktwirtschaftlichen Situation in Cottbus ist der Bebauungsdruck auch auf alternativen Standorten als hoch einzustufen. Die städtebauliche Notwendigkeit zur Bebauung des Grundstückes in der Richard-Wagner-Straße für den Wohnungsneubau ist daher im Sinne der Planungsziele der Stadt als gegeben einzustufen. Die Ausweisung gemischter oder gewerblicher Bauflächen würde zudem den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Vorgeschaltet zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren wurden im Zuge von Bebauungsstudien weitere, teils auch höher verdichtete Bebauungsvarianten untersucht. Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Entwicklung stellt die vorliegende Planung bereits das Ergebnis einer Alternativenprüfung und -abwägung dar.



5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus/Chósebus. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der angrenzenden Nutzungsstrukturen ist der Bereich für Wohnzwecke gut geeignet.

Kennzeichnend für das Plangebiet und seine Umgebung ist die Gemengelage aus gewerblicher und wohnlicher Nutzung. Für das Gewerbegebiet Gerhart-Hauptmann-Straße existiert jedoch kein Bebauungsplan, welcher die Gewerbenutzung bezüglich umweltrelevanter Nachbarschaftsanforderungen steuert. Insofern werden gewerbliche Ansiedlungsanträge hinsichtlich der Prüfung einer Verträglichkeit immer im Einzelfall zu beurteilen sein. Für derartige Einzelfallbetrachtungen werden die Nachweisorte herangezogen, die für die Geräuscheinwirkung des speziellen Einzelfalls maßgeblich sind. Aus dieser Herangehensweise ist nicht zu erkennen, dass mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes neue und besonders nachteilige Bedingungen in den nachbarschaftlichen Beziehungen erzeugt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Der Ausschluss von der Versorgung dienenden Läden ist mit der geringen Entfernung zum Versorgungsstandort TKC als „Ergänzungsstandort“ entsprechend des „Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ (EZK) von 2016 zu begründen. Darüber hinaus begründet der Wohnstandort mit 19 Wohneinheiten keinen eigenständigen Nahversorgungsbedarf.

Der Ausschluss von in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetrieben begründet sich darin, dass diese aufgrund ihrer baulichen Ausprägung, ihres Flächenbedarfs und dem hohen Grad an zusammenhängend versiegelter Fläche den Zielen einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Bebauungsplangebietes entgegenstehen. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist aufgrund von Nutzungskonflikten mit der Zielstellung der Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken nicht vertretbar. Zur Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen werden ferner Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, da aufgrund ihres öffentlichen Charakters von teilweise beträchtlichem Besucherverkehr auszugehen ist.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß erfolgt entsprechend der geplanten Haustypologien im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes. Die GRZ 1 liegt in der Umgebung des Plangebietes zwischen rd. 0,15 und 0,25. Gemessen am städtebaulichen Ziel einer moderaten und an die Umgebung angepassten baulichen Nachverdichtung, wird die GRZ 1 des Vorhabens mit 0,35 als angemessen bewertet. Zudem liegt dieser Wert unterhalb des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO, der für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 angegeben wird.



Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt, dass die festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden dürfen. Diese zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ 1 wird als GRZ 2 bezeichnet. Im Bebauungsplan können auch abweichende Festsetzungen zur GRZ 2 getroffen werden. Unter Berücksichtigung der gem. Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz geforderten Anzahl an Pkw-Stellplätzen entsteht der Bedarf, diese Regelung im Bebauungsplan dahingehend anzupassen, dass gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte GRZ 1 mit den genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Demnach verbleiben mindestens 40% der Grundstücksfläche unversiegelt und stehen einer gärtnerischen Gestaltung und Nutzung zur Verfügung.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

Entsprechend des umgebenden Gebäudebestandes erfolgt die Festsetzung der zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß. Durch diese Festsetzung kann zwischen den benachbarten Bestandsbauten vermittelt werden, die sich entsprechend des bauordnungsrechtlichen Vollgeschossbegriffes im Westen als dreigeschossig (drittes Vollgeschoss als Dachgeschoss) und im Osten als zweigeschossig (zweites Vollgeschoss als Dachgeschoss) darstellt.

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Als Gebäudeoberkante (OK) gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage. Untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante ausnahmsweise zulässig.

Zur Ausbildung moderner und effizienter Wohngrundrisse ist geplant das zweite Vollgeschoss nicht als Dachgeschoss auszubilden und als Dachform ein Flachdach festzusetzen (vgl. Pkt. 5.3.1). Konkretisiert wird die Festsetzung zur Geschossigkeit mittels Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe, deren Oberkante (OK) auf 78,00 m ü. NHN (DHHN 2016) festgesetzt wird. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird in Bezug zum Normalhöhennull (NHN) eindeutig definiert. Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Die tatsächliche Gebäudehöhe lässt sich ermitteln, indem die angrenzenden Geländehöhen (ebenfalls NHN-Höhen als Planeinschrieb in der Planunterlage) von den festgesetzten Gebäudehöhen abgezogen werden.

Die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe von 78,00 m ü. NHN liegt damit höher als die Traufhöhen der benachbarten, traufständigen Bestandsgebäude (westlicher Nachbar 77,71 m ü. NHN, östlicher Nachbar 74,16 m ü. NHN), verbleibt jedoch immer unter den nachbarlichen Firsthöhen (westlicher Nachbar 81,74 m ü. NHN, östlicher Nachbar 78,84 m ü. NHN).

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von vier sogenannten Baufenstern, die mittels Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO und Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO gebildet werden.

Zur Wahrung des Ortsbildes werden zum Straßenraum hin Baulinien in einem Abstand von 5,0 Metern von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, an die herangebaut werden muss. Die seitlichen und



hinteren Baugrenzen dürfen mit baulichen Hauptanlagen nicht überschritten werden, sie definieren somit den Bauraum innerhalb derer die Wohngebäude errichtet werden dürfen. Insofern sind die Wohngebäude mit einer maximalen Gebäudetiefe von 13 Metern entlang der Richard-Wagner-Straße realisierbar. Die straßenbegleitenden Fassadenlängen bleiben damit unterhalb der Gebäudelängen der gegenüber liegenden Doppelhausbebauung, die in etwa 15 Meter Länge aufweisen. Die beiden äußeren, an den seitlichen Grundstücksgrenzen liegenden Baufenster sind in ihrer Länge dergestalt begrenzt, dass sie auf Höhe der benachbarten Nebengebäude (Wirtschafts- und Garagengebäude) enden. Damit wird gewährleistet, dass rückwärtige Gartenzonen der benachbarten Wohngrundstücke vor unmittelbaren Einblicken von den neuen Wohngebäuden aus weitgehend geschützt bleiben.

Mit Ausweisung von Baufenstern in die Tiefe des Baugrundstückes erfolgt eine Neuinterpretation der bisherigen Bebauungstypik, die entlang der Straße traufständige und an den Einmündungsbereichen von Seitenstraßen giebelständige Wohngebäude, in Form von Einzel- und Doppelhäusern aufweist. Hinter den Wohnhäusern befinden sich meist Nebengebäude und Garagen, die die Grundstücke in einen hausnahen Außenwohnbereich und einen rückwärtigen Gartenbereich zonieren. Die Weiterführung dieser umgebenden Bebauungstypologie hätte eine straßenbegleitende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zur Folge. Es wäre eine Bebauung von maximal vier Doppelhäusern, entsprechend von acht Wohneinheiten möglich.

Die Ermöglichung einer sich in die Tiefe des Grundstückes entwickelnden Bebauung trägt dem städtebaulichen Ziel einer Diversifizierung des Wohnungsangebotes innerhalb der Umgebung Rechnung. Es wird insbesondere die Ermöglichung von familiengerechtem Wohnen im Mietwohnungsmarkt angestrebt. Die angemessene Ausnutzung der Baugrundstückes folgt darüber hinaus auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB, wonach zur Vermeidung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Bauflächen unter anderem Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu ergreifen sind. Mit der Ausweisung von Baufenstern in die Grundstückstiefe lassen sich mehr als doppelt so viele Wohneinheiten auf der Fläche realisieren, als bei einer Bestandsfortschreibung, was wiederum indirekt der Schonung un bebauter Außenbereiche zugutekommt. Dem Orts- und Landschaftsbild wird ebenso Rechnung getragen, indem sich die straßenbegleitenden Gebäudelängen am benachbarten Bestand orientieren.

Durch die verhältnismäßig enge Baufensterausweisung ist die ergänzende Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO entbehrlich. Es ergibt sich eine offene Bauweise entsprechend der umgebenden Siedlungstypik.

5.1.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Richard-Wagner-Straße einschließlich der entsprechenden Straßenbegrenzungslinie erfolgt entlang der Grundstücksgrenze zum Baugebiet.

Mit der Festsetzung der Bereiche, die von Ein- und Ausfahrten freizuhalten sind, wird verhindert, dass Grundstückszufahrten und damit verbunden, auch Pkw-Stellplätze, nahe der seitlichen Grundstücksgrenzen eingeordnet werden können. Diese Festsetzung trägt nachbarschützenden Charakter und beugt städtebaulichen Spannungen vor.

5.1.5 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in einer Tiefe von 5,0 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bauliche Nebenanlagen zur Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern, deren Grundfläche 10 m² nicht überschreiten.



In einem Bereich von 5,0 Metern, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, wird die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes, indem bauliche Anlagen, von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, innerhalb der, vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Grundstücksbereiche, ausgeschlossen werden.

Nebengebäude sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Jedoch ist der Begriff der baulichen Anlage weitergefasst, als der der Nebengebäude. So sind unter Nebengebäude nur diejenigen baulichen Anlagen zu verstehen, von denen eine Gebäudewirkung ausgeht. In Anlehnung an die Brandenburgische Bauordnung sind Nebengebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die geeignet sind, von Menschen betreten zu werden oder dazu bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Entsprechend sind alle weiteren Nebenanlagen, wie beispielsweise Zuwegungen und Zufahrten, Einfriedungen, nicht überdachte Fahrradstell- oder Müllsammelplätze von der textlichen Festsetzung nicht erfasst und in der Vorgartenzone zulässig. Zusätzlich sind nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO in der Vorgartenzone unzulässig. In Verbindung mit dem Ausschluss von Schottergärten wird eine weitgehend grüne Gestaltung dieser Bereiche gewährleistet.

Ausgenommen von der Freihaltung der Vorgartenzone von baulichen Anlagen sind aus organisatorischen Gründen bauliche Nebenanlagen zur Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern, deren Grundfläche 10 m² nicht überschreiten. Diese Ausnahme dient der Gewährleistung der öffentlichen Abfallentsorgung. Alternativ müsste eine Befahrung der Grundstückszufahrten mit Müllfahrzeugen erfolgen, was einen höheren Ausbaustandard dieser Wege in Verbindung mit einer Vergrößerung der versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück zur Folge hätte. Insofern dient diese Festsetzung auch indirekt der Beschränkung der Bodenversiegelung.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Das Umfeld des Plangebietes ist von einer, für den Siedlungsbau der 1930er Jahre typischen, hohen Durchgrünung geprägt. Die grünordnerischen Festsetzungen tragen der Sicherung und Entwicklung dieses Durchgrünungsgrades Rechnung.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 10 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 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.

Auf dem Grundstück befinden sich aktuell vier Laubbäume sowie zwei Nadelbäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz⁶ unterliegen. Sollten diese Bäume im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden müssen, so ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen der Baumschutzsatzung zu stellen. Im Falle einer Befreiung werden Ersatzpflanzungen beauftragt.

Mit der Festsetzung, dass im Wohngebiet 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind, können einerseits die Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung vorgenommen werden, andererseits wird die Anzahl und die Qualität der Baumpflanzungen bestimmt und deren Erhalt langfristig gesichert.

⁶ Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus/Chóšebuz (CBSchS 2013)



Dass bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume vorhandene Bäume einzurechnen sind, dient als Anreiz, vorhandene Bestände zu berücksichtigen.

Städtebauliches Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung und Verbesserung der Lebensraum- und Artenvielfalt durch das Einbringen sowohl standorteinheimischer als auch nicht einheimischer, klimaangepasster Baumarten. Baumpflanzungen verringern die Luftstoffimmissionen, zudem werden gestörte bzw. verlorene Bodenfunktionen durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Ebenso trägt die Verschattung der Außenwohnbereich durch die Baumkronen zu einer besseren Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden insbesondere in den heißen Sommermonaten bei.

In Anlehnung an die FFL-Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. werden für Bäume, die innerhalb befestigter Flächen, wie beispielsweise zur Gliederung von Stellplatzflächen gepflanzt werden, Mindeststandards hinsichtlich der Größe offener Baumscheiben bzw. unterirdischer Baumquartiere festgesetzt, um die Entwicklung und den Erhalt der Bäume sicherzustellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern zweireihige Hecken aus standortgerechten Gehölzarten anzulegen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine zweireihige Hecke aus standortgerechten Gehölzarten anzulegen. Neben positiven Auswirkungen für den Naturhaushalt (Boden, Flora, Fauna) dient das Anpflanzen der Heckenstruktur der Freihaltung der Zone von baulichen Anlagen, wie z. B. Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen sowie als Sichtschutz zu den benachbarten Grundstücken.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 75% der 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.

Durch die Begrünung von Dächern wird die Strukturvielfalt und das Biovolumen im Neubaugebiet erhöht, was insbesondere Insekten und der Avifauna zugutekommt. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt der Versickerung zugeführt. Durch sukzessive Verdunstung des im Substrat gespeicherten Niederschlagswassers übernehmen Gründächer zudem eine Kühlungsfunktion, was dem Mikroklima im Wohngebiet zuträglich ist. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie wird explizit zugelassen, um somit die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Behindertenstellplätze.

Die Festsetzung von Stellplatzbefestigungen in einem wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau dient der teilweisen Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen und der anteiligen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind zur Gewährleistung der Barrierefreiheit von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Zufahrten in einer maximalen Breite von 4,5 Metern, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.



Zur Begrenzung der versiegelten Fläche auf den Grundstücken und somit zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt wird die Breite von Grundstückszufahrten auf das notwendige Maß von 4,5 Metern beschränkt.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO getroffene Festsetzung von Flachdächern begründet sich einerseits in der Zielstellung, zeitgemäße Wohngrundrisse in den Obergeschossen zu schaffen, die in ihrer Nutzung nicht von Dachschrägen beeinträchtigt werden. Andererseits trägt diese Festsetzung in Verbindung mit der grünordnerischen Festsetzung zur Herstellung von Gründächern den städtebaulichen Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung. Flachdächer eignen sich hervorragend zur Begrünung und können zugleich Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie aufnehmen.

Bei Realisierung solarer Gründächer sollte die Dachneigung nicht mehr als 5° betragen, um ein Abrutschen der Systemaufbauten zu verhindern. Die Festsetzung von Flachdächern gilt für alle Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Der Neigungsgrad eines Flachdaches beträgt laut Dachbegrünungsrichtlinie 0°-5°.

Die umgebende Siedlungstypik weist als prägende Dachform das Satteldach und vereinzelt Walmdächer auf. Mit der Festsetzung von Flachdächern wird das Einfügen der neuen Baukörper in die Umgebung erschwert. Dieser Sachverhalt ist abzuwägen mit der städtebaulichen Zielstellung, klimaschützende Maßnahmen für das neue Baugebiet umzusetzen.

Die Neubauten werden nicht nur aufgrund ihrer abweichenden Dachgestaltung, sondern auch bezogen auf die Baukörperentwicklung in die Tiefe des Grundstückes als eigenständig und von der Umgebungsbebauung abweichend wahrgenommen werden. Das Allgemeine Wohngebiet mit den vier kleinteiligen Mehrfamilienhäusern ist dabei bereits als kleines Quartier mit eigener Prägung zu interpretieren. Die moderne Anmutung dieses Quartiers ist jedoch unter Berücksichtigung der ortstypisch grünen Vorgartenzonen und der, an die Umgebung angepassten Fassadenlängen entlang der Richard-Wagner-Straße als orts- und landschaftsbildverträglich zu bewerten.

5.3.2 Einfriedung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zur Straßengrenzlinie der Richard-Wagner-Straße blickdurchlässige Einfriedungen aus Holz oder Stahl sowie standortgerechte Hecken zulässig. Die Einfriedungen und Hecken dürfen dabei eine maximale Höhe von 1,50 m, bezogen auf den zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Die kleinteiligen Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke entlang der Richard-Wagner-Straße sind straßenbegleitend eingefriedet, teilweise mit Zäunen, teilweise mit Hecken. Entsprechend sichert die Festsetzung zur straßenbegleitenden Grundstückseinfriedung die Erhaltung des Ortsbildes. Sollten Einfriedungen errichtet werden sind diese blickdurchlässig herzustellen. Das Einfrieden durch Mauern ist demnach unzulässig. Eine Kombination von blickdurchlässigen Einfriedungen aus Holz oder Stahl mit standortgerechten Hecken ist demgegenüber zulässig.

Die festgesetzte maximale Höhe orientiert sich an der Höhe der bestehenden Einfriedungen in der Umgebung. Zur eindeutigen Bestimmbarkeit der festgesetzten Höhe, wird diese im Verhältnis zu einem zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt in Höhe von 70,30 m ü. NHN gesetzt, die Oberkante der Hecke bzw. Einfriedung darf demnach 71,80 m ü. NHN nicht überschreiten.



5.3.3 Ausschluss von Schottergärten

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

Es wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten auf Grundlage des § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient vornehmlich im Bereich der Vorgartenzonen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds, ist jedoch zugleich auch ein wichtiges Instrument zum Schutz einer vitalen und belebten Bodenzone. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass die nicht überbauten und unversiegelten Flächen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten sind.

5.4 Hinweise

Artenschutz

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten unmittelbar. Zur Vermeidung von Tötungen, von Zerstörung von Gelegen/Eier sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) sicherzustellen.

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

Des Weiteren wird auf die Notwendigkeit vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen, welche Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten vermeiden oder mindern.

Alleenschutz Richard-Wagner-Straße

Die Straßenbäume in der Richard-Wagner-Straße sind Teil einer Allee und unterliegen damit dem Alleenschutz gem. § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG. Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist so zu planen, dass der Erhalt der Bäume dauerhaft gesichert ist.

Die Allee aus Baumhasel in der Richard-Wagner-Straße ist sehr lückig, jedoch unabhängig davon gem. § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ein geschützter Landschaftsbestandteil. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich drei dieser Alleebäume im westlichen Abschnitt des als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Straßenraumes.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird die Richard-Wagner-Straße als potenzieller Standort für Nachpflanzungen zur Entwicklung des Alleenbestandes eingeschätzt. Diese Maßnahme erfolgt jedoch unabhängig von der Bauleitplanung und konkreten Bauvorhaben innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche, sondern im Zuge eines Straßenausbaus. Zu gegebenem Zeitpunkt ist die Umsetzungsmöglichkeit von Baumpflanzung entlang der Richard-Wagner-Straße, insbesondere bezogen auf unterirdische Leitungsbestände zu prüfen. Die konkrete Planung berücksichtigt hinsichtlich der Lage der beiden geplanten Grundstückszufahrten einen gleichmäßigen Pflanzabstand dieser potenziellen Baumneupflanzungen.



Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst zu nutzen bzw. dezentral zu bewirtschaften, zurückzuhalten oder auf Vegetationsflächen oder in Versickerungsanlagen schadlos zu versickern.

Laut zuständigem Entsorgungsträger ist die Ableitung von Niederschlagswasser nicht gesichert, so dass die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Baugrundstück erfolgen muss. Geplant ist eine großflächige, oberflächliche Versickerung, bei Bedarf mit einsprechender Zwischenspeicherung oder Rückhaltung. Die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort beeinflusst die Grundwasserneubildung positiv und verringert die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Im Sinne der Klimaanpassung wird jedoch auch auf die Möglichkeit der Zwischenspeicherung von Regenwasser hingewiesen. Gespeichertes Niederschlagswasser kann in den trockenen Monaten für die Gartenpflege verwendet werden und Trinkwasser einsparen.

Es wird auf die bestehende wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Dies betrifft die Erlaubnispflicht für die Errichtung von u. A. Rigolen-, Rohr-, Flächen- und Muldenversickerungen gem. §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Erlaubnis wird durch die Untere Wasserbehörde erteilt und ist im Zuge des Bauantragsverfahrens einzuholen.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

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



6. Umweltbelange

6.1 Einleitung

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

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

6.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

6.2.1 Schutzgut Tiere

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

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (vgl. Anlage 2), worin Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, insbesondere hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht wurden. Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen wurden, sind Fledermäuse, Reptilien, xylobionte Käfer und Vögel ermittelt worden.

Aufgrund fehlender Quartiere kann für Fledermausarten lediglich das Jagdhabitat betroffen sein. Auf der Fläche konnten an vier Begehungsterminen weder Eidechsen noch Schlingnattern nachgewiesen werden, Verbotstatbestände können somit bezogen auf Reptilien ausgeschlossen werden. Ebenso kann ein Vorkommen xylobionter Käfer ausgeschlossen werden, da die auf der Fläche stockenden Bäume keine geeigneten Habitatbedingungen für holzbewohnende Käferarten bieten.

Eine systematische Erfassung von Brutvögeln erfolgte nicht, der Artenschutzfachbeitrag stellt auf potenziell vorkommende Brutvögel anhand einer Potenzialabschätzung über die Habitatstrukturen im Plangebiet und im angrenzenden Wirkraum ab. Die aufgeführten Arten sind typische Brutvögel in urban beeinflussten Räumen wie Gärten und dörflichen Grünflächen, die eine gute Durchgrünung mit kleinen Gehölzbeständen, Einzelbäumen und Brache- bzw. Gartenstrukturen aufweisen. Sie brüten potenziell in den Gehölzbeständen und Einzelbäumen am Nordrand des Plangebiets und in den nördlich angrenzenden Gehölzbeständen. Die aufgeführten Arten sind in Brandenburg noch weit verbreitet und weisen überwiegend stabile Bestände auf.

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG (Tötung oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie Störung von Individuen) sind auf der Ebene der Baugenehmigung Maßnahmen zur Bauzeitenbeschränkung festzuschreiben. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind für keine Arten oder Artengruppen vorzusehen. Die Beschränkungen der Bau- und Fällzeiten im Rahmen von konkreten Maßnahmen wird als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.



Bei der Umsetzung der Planung gehen durch Fällung vorhandener Bäume potenzielle Lebensräume die Avifauna verloren. Aufgrund der Festsetzungen zum Anpflanzen von zehn standortgerechten Laubbäumen sowie dem Anlegen von Heckenstrukturen im Rahmen des Bebauungsplanes ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Habitatstrukturen für die im Wirkraum vorkommenden Brutvogelarten verbessern werden.

6.2.2 Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (vgl. Anlage 2) erfolgte im Juni 2022 eine Struktur- und Biotopkartierung durch den Gutachter, deren Ergebnisse nachfolgend wiedergegeben wird.

„Die Fläche des Plangebiets ist unbebaut und unversiegelt. Sie wird weitgehend geprägt von einem intensiv gepflegten und regelmäßig gemähten Zierrasen.

Am Nordwestrand stocken zwei ältere Linden, die am Stammfuß ein dichtes „Gebüsch“ bilden. Als Bodendecker ist hier Efeu ausgebildet. Ungefähr mittig im Norden der Fläche stehen zwei Berg-Ahorn Bäume, von denen der westliche zweistämmig ausgebildet ist. Am Südwestrand stocken noch zwei größere Kiefern direkt nebeneinander. An der Richard-Wagner-Straße befinden sich insgesamt drei kleine Baumhasel, die als Straßenbäume gepflanzt wurden.

Östlich und westlich des Plangebiets schließt eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit den typischen Gärten an die Vorhabenfläche an. Nördlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegrundstück. Im Nordosten schließt sich an das Grundstück ein kleiner Gehölzbestand aus Berg-Ahorn und Hybridpappeln an. Direkt an der Grundstücksgrenze besteht eine lichte Ligusterhecke.“

Die beschriebenen, geschützten Straßenbäume befinden sich in der durch Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Dabei handelt es sich um Bestandteile einer gem. § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG geschützten Allee. Bei einem etwaigen Ausbau der Richard-Wagner-Straße besteht die Möglichkeit, die vorhandene, lückige Allee aus Baumhasel durch Neupflanzungen zu ergänzen. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf diese geschützten Landschaftsbestandteile enthalten.

Ferner fördert oder vereinfacht der Bebauungsplan nicht die Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet, die gemäß Cottbuser Baumschutzsatzung geschützt sind. Jedoch kann es durch die Umsetzung der Baumaßnahme, die durch den Bebauungsplan vorbereitet wird zu Baumfällungen kommen. Darüber wird der vorhandene Zierrasen durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen.

Die grünordnerischen Festsetzung zu Neupflanzungen von Bäumen und Heckenstrukturen, sowie die bauordnungsrechtliche Festsetzung des Verbots von Schottergärten wirkt sich positiv auf das Schutzgut Flora aus. Die ortstypische Durchgrünung wird gesichert. Die Pflanzverpflichtung gilt dauerhaft, da die zu pflanzenden Bäume und Heckenpflanzen bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen sind. Zusätzlich erfolgt durch die Festsetzung von Dachbegrünungen eine weitere Diversifizierung der Biotopstrukturen im Plangebiet erreicht.

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

6.2.3 Schutzgut Fläche

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

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



6.2.4 Schutzgut Boden

Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse sind im Zuge einer Baugrunduntersuchung nicht angetroffen worden (vgl. Pkt. 2.5). Aus Sicht des Bodenschutzes ist aufgrund der Lage, der Bodenverhältnisse und der Flächennutzung ein Standort mit geringer Bedeutung betroffen.

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

Jedoch kommt es mit der Überbauung von Böden zur Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft beeinträchtigt, was aus bodenschutzfachlicher Sicht eine schädliche Bodenveränderung darstellt. Bei einer ausgewiesenen Baugebietsfläche von 5.581 m² und einer Gesamt-GRZ von 0,6 kommt es zu einer Neuversiegelung und -überbauung von rund 3.350 m².

Zur Vermeidung von schädlichen Bodenveränderungen ist die Festsetzung einer, gegenüber den Orientierungswerten des § 17 BauNVO reduzierten GRZ von 0,35 getroffen worden. Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan, wonach Stellplätze, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zugelassen sind. Eine weitere Maßnahme der Beschränkung von Versiegelungen wird durch die Festsetzung von maximal 4,5 Meter breiten Zufahrten erreicht, so dass unnötig breite Zufahrtsbereiche vermieden werden. Dies spiegelt sich auch in der Zulassung einer straßennahen Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern wider, womit das Befahren des Grundstücks mit Müllfahrzeugen vermieden wird, da hiermit eine Vergrößerung der versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück zur Folge einhergehen würde. Der Ausschluss von Schottergärten sowie von nicht durchwurzelbaren Materialien im Plangebiet dient ebenso dem Schutz einer vitalen und belebten Bodenzone. Mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Heckenstrukturen wird ebenso dem Bodenschutz und der anteiligen Kompensation Rechnung getragen, da an den Pflanzstandorten gestörte oder verlorene Bodenfunktionen ausgeglichen werden können (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung).

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

Die in geringen Maß verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden aufgrund des städtebaulichen Ziels der Schaffung preisgedämpften und familiengerechten Wohnraums zurückgestellt.

6.2.5 Schutzgut Wasser

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

Da das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden soll und somit vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht, ist keine Beeinträchtigung



des Niederschlags- oder Grundwassers zu befürchten. Als weiterhin positiv wirkend werden zudem die Pflanzmaßnahmen gesehen, welche zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern sollen.

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

6.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Klimatische Daten liegen für den Untersuchungsraum selbst nicht vor. Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Untersuchungsraum mit durchschnittlich 560 mm Jahresniederschlag (Deutscher Wetterdienst, Datenbasis 2019-2010) zu den Standorten mit geringen Niederschlagsmengen und einer negativen bis ausgeglichenen ökologischen Wasserbilanz. Grünlandflächen werden allgemein eine mittlere Leistungsfähigkeit zur Luftregeneration und eine hohe Kaltluftproduktion zugesprochen.

Zur Lufthygiene liegen keine Messdaten für den Standort vor. Bei der Richard-Wagner-Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einer sehr geringen Belastung durch Feinstaub und Stickoxide.

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

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

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

6.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist geprägt durch die Grünfläche aus intensiv bewirtschaftetem Zierrasen sowie den vereinzelt Baumbestand, Identifikation schaffenden Strukturen sind auf der Grünfläche nicht vorhanden. Die Flächen stehen nicht der Erholung für die Anwohnenden zur Verfügung.

Mit einer Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geht eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes einher. Die Neubauten werden nicht nur aufgrund ihrer abweichenden Dachgestaltung, sondern auch bezogen auf die Baukörperentwicklung in die Tiefe des Grundstückes als eigenständig und von der Umgebungsbebauung abweichend wahrgenommen werden. Das Allgemeine Wohngebiet mit den vier kleinteiligen Mehrfamilienhäusern ist dabei bereits als kleines Quartier mit eigener Prägung zu interpretieren. Die moderne Anmutung dieses Quartiers ist jedoch unter Berücksichtigung der ortstypisch grünen Vorgartenzonen und der, an die Umgebung angepassten Fassadenlängen entlang der Richard-Wagner-Straße als orts- und landschaftsbildverträglich zu bewerten.



6.2.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang. Die Fläche übernimmt keine Erholungsfunktion für die Bewohner des Ortsteils.

Durch die Planung sind keine gesundheitsrelevanten Lärmemissionen zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben wirken gewerbliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein, welche im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens bewertet wurden. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete für den Tag- und Nachtzeitraum sicher eingehalten werden (vgl. 2.6).

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

6.2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Im Plangebiet und dessen Wirkungskreis sind solche Güter nicht bekannt, Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter können somit ausgeschlossen werden.

6.3 Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen. Gleichzeitig führt der Verlust an Vegetation zu einem Lebensraumverlust für Tiere. Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich um ein vergleichsweise kleines Baugebiet handelt, welches aufgrund seiner ehemaligen Nutzung bereits anthropogen überformt ist.

Mit der Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials wird der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB nachgekommen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel einer moderaten baulichen Nachverdichtung im Vergleich zur direkten Umgebung verfolgt. Mit den getroffenen bauplanungsrechtlichen, grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in das Ortsbild einfügt und die Versiegelung auf ein notwendiges Höchstmaß beschränkt wird.



7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der Planung werden keine bestehenden Nutzungen überplant, da das Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuell keiner baulichen bzw. freiräumlichen Nutzung unterliegt.

7.2 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

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

Jedoch kann die bauliche Inanspruchnahme der momentan unbebauten Flächen neben einer teilweisen Zerstörung von Bodenfunktionen zu einer Beeinträchtigung des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention) führen. Diesem Sachverhalt wird mittels grünordnerischer Festsetzung zu wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen sowie zur Anlage von Gründächern entgegengewirkt.

Ein Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie die Beeinträchtigung des Standortklimas durch Verlust an Vegetation wird mittels der Festsetzung von Neupflanzungen von Bäumen und Heckenstrukturen vermieden. Der Verlust von Altbäumen kann durch die Festsetzung von Baumneupflanzungen anteilig kompensiert werden.

7.3 Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr

Die Erschließung des Wohngebietes wird durch die bestehende Anliegerstraße Richard-Wagner-Straße sichergestellt.

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes in der unmittelbaren Umgebung. Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bereitet weder bodenordnende Maßnahmen vor, noch begründet er die Notwendigkeit solcher Maßnahmen.

7.5 Städtebauliche Flächenbilanz

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

Öffentliche Verkehrsfläche	464 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	5.581 m ²
Plangebiet, gesamt	6.045 m²



8. Verfahren

8.1 Verfahrensübersicht

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

Aufstellungsbeschluss	28.09.2022
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	26.01. – 28.02.2023
Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

8.2 Aufstellungsbeschluss und Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz hat am 28.09.2022 in öffentlicher Sitzung gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Cottbus/Chóśebuz am 15.10.2022 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum vom 31.10.2022 bis 04.11.2022 informieren und sich bis spätestens zum 08.11.2022 schriftlich zu den Unterlagen äußern. Auf Grundlage des § 3 Abs. 1 Plansicherungsgesetz wurden die Unterlagen im Internet zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Insgesamt sind drei Stellungnahmen fristgerecht eingegangen. Eine der drei Stellungnahmen wurde von insgesamt 12 Bürger:innen unterzeichnet. Die Einwendungen bezogen sich insbesondere auf die nachfolgenden Themen:

- Das Bauvorhaben füge sich nicht in die vorhandene Bebauung ein nach Art und Maß der baulichen Nutzung (Gebäudeausrichtung, Gebäudetiefe, Dimensionierung) sowie bezüglich der verkehrlichen Erschließung und der Verortung von Parkplätzen auf dem Grundstück.
- Das Vorhaben würde zur Verdopplung der Bewohnerzahl in der Wohnsiedlung führen.
- Das Bauvorhaben würde die Möglichkeit zur Bebauung in zweiter Reihe eröffnen bzw. Hauptgebäude auf aktuell als Garten- und Ruhebereiche genutzten Flächen eröffnen.
- Aufhebung des Siedlungscharakters eines z. T. unter Denkmalschutz stehenden Straßenabschnittes bzw. erhebliche Überformung, wodurch negative Auswirkungen auf das Umfeld entstehen würden.
- Das Vorhaben stehe im Widerspruch zu § 34 Abs. 1 BauGB.
- Die überbaute Grundstücksfläche stünde in keinem Verhältnis zur näheren Umgebung (ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser).
- Die Eigenart der Umgebung definiere sich außerdem durch „1 WE/pro Grundstück, straßenbegleitende Bebauung, traufständige Wohnhäuser, Wohneigentum mit großflächigem Gartenland, Satteldächer, Einzelstellplätze ohne Erschließungsstraßen, vorrangig Nord-Süd-Ausrichtung der Fensterachsen“.



- Das Bauvorhaben würde Büroräume vorsehen bzw. eine gewerbliche Nutzung, weshalb mit einem erhöhten Besucher-/Kundenaufkommen zu rechnen sei.
- Der „Unterrichtungstermin“ sei viel zu kurz gewesen.
- Beim Vorhaben würde es sich stadtplanerisch um einen gravierenden Eingriff in die vorhandene Bebauung aus Einfamilien- und Zweifamilienreihen-Häusern handeln.

Im Rahmen der vorliegenden Begründung sind die genannten Belange, insbesondere des Ortsbildes behandelt worden.

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, war eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB entbehrlich. Die Öffentlichkeit hat im Zuge der nachfolgend durchgeführten Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Belange zu äußern. Sämtliche öffentlichen und privaten Belange werden im Anschluss an die förmliche Offenlage gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

8.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wurden mit Schreiben vom 31.01.2023 über die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N/32/129 informiert. Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt.

Mit Schreiben vom 10.02.2023 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die dargelegten Planungsabsichten keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen. Das bisher unbebaute Plangebiet befindet sich innerhalb der Kernsiedlungsfläche der Stadt Cottbus/Chóšebuz und ergänze das Wohnflächenbedarfsangebot auf sinnvolle Weise. Raumordnerische Zielsetzungen zur flächen- und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung seien berücksichtigt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald teilte mit Schreiben vom 06.02.2023 mit, dass von Seiten der Regionalplanung keine Einwände zu den Planungsabsichten bestehen.

8.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 26.01.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägerern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 26.01.2023 bis 28.02.2023.

Folgende wesentliche Belange und Hinweise wurden vorgetragen:

- Empfehlung zur Überprüfung des Immissionsschutzgutachtens hinsichtlich der aktuellen Ortsbedingungen
- Empfehlung zur Einhausung der Stellplätze im Norden des Grundstücks zur Abgrenzung zum Gewerbebetrieb
- Niederschlagswasser soll möglichst großflächig auf dem Grundstück versickert werden
- Berücksichtigung von Spielplatzflächen und Versickerungsflächen auf dem Baugrundstück
- Ergänzung einer Festsetzung zur Beschränkung der Zufahrtsbreiten
- Alleenschutz für Straßenbäume in der Richard-Wagner-Straße
- Bedenken hinsichtlich des Nebeneinanders von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung
- Erhalt von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bestandsbäume soll vorrangig geprüft werden

Die vorgebrachten Hinweise, Einwände und Bedenken sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf weitestgehend berücksichtigt bzw. ausgeräumt worden.



9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1a:

Schalltechnisches Gutachten Nr. 16-056-J über die gegebene Belastung des Standortes Wagnerstraße durch Gewerbelärm, GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Cottbus, 24.06.2016 (27 Seiten DIN A4)

Anlage 1b:

Stellungnahme zur Verwendbarkeit des Gutachtens Nr. 16-056-J, GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Cottbus, 31.03.2023 (2 Seiten DIN A4)

Anlage 2:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Richard-Wagner-Straße“ auf dem Gebiet der Stadt Cottbus, LUTRA Büro für Umweltplanung Cottbus, April 2023 (18 Seiten DIN A4)

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 06) 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 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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])