

STADT COTTBUS

BEBAUUNGSPLAN W/50/126 „ Kolkwitzer Straße Süd “

- Fassung Entwurf 25.07.2025 -

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

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

Beiplan Städtebauliches Gestaltungskonzept – Entwurf M 1:1.000 (25.07.2025)

Cottbus, 25.07.2025

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Nr. W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd“ - Entwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

IMPRESSUM

| | | | |
|---------------------------------|--|----------|--|
| Plangeber | Stadt Cottbus Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen Fachbereich Stadtentwicklung | | |
| Vorhabenträger | LUNA Immobilienmanagement GmbH Schillerstraße 58 03046 Cottbus | | |
| Plangebiet | Gemeinde | Cottbus | |
| | Gemarkung | Ströbitz | |
| | Flur | 31 | teilweise 245 |
| | Flur | 32 | Flurstücke 340, 341, 342 und 343; teilweise 350 und 351 |
| Planverfasser | Dr.-Ing. Harald Kühne Architekt BDA Klosterplatz 6 03046 Cottbus Tel. 0355 / 795953 e-mail info@kuehne-architekt.de | | |
| Umweltbericht | kollektiv stadtsucht GmbH Rudolf-Breitscheid-Straße 72 030346 Cottbus Tel. 0355 / 79216611 e-mail bauleitplanung@kollektiv-stadtsucht.com | | |
| Schallimmissionsprognose | GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Dipl.-Ing. Reinhard Jackisch Berliner Straße 62 Tel. 0355 / 529962 10 e-mail info@gwj-bauphysik.de | | |
| Vermessung | Strese & Rehs Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dreifertstraße 2 03044 Cottbus | | |

INHALTSÜBERSICHT

| | | |
|--------|--|----------|
| 1. | Grundlagen und Ziele | Seite 5 |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen | |
| 1.2 | Anlass der Planung | |
| 1.3 | Planungsziele | |
| 1.4 | Ausgangssituation | |
| 1.4.1 | Lage und Geltungsbereich | |
| 1.4.2 | Flächennutzung | |
| 1.4.3 | Erschließung | |
| 1.4.4 | Gebäudebestand | |
| 1.4.5 | Denkmalschutz | |
| 1.4.6 | Flora und Fauna | |
| 1.4.7 | Lärm | |
| 1.4.8 | Boden und Geologie | |
| 1.4.9 | Altlasten | |
| 1.5 | Öffentliche Belange | |
| 1.5.1 | Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse | |
| 1.5.2 | Wohnbedürfnisse, Bewohnerstrukturen und Bevölkerungsentwicklung | |
| 1.5.3 | Soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Belange von Bildung, Sport, Erholung und Freizeit | |
| 1.5.4 | Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes | |
| 1.5.5 | Kirchliche und religiöse Belange | |
| 1.5.6 | Belange des Umweltschutzes | |
| 1.5.7 | Belange der Wirtschaft | |
| 1.5.8 | Belange des Personen- und Güterverkehrs | |
| 1.5.9 | Übergeordnete planerische Belange | |
| 1.5.10 | Belange von Nachbargemeinden | |
| 1.6 | Übergeordnete und kommunale Planungen | |
| 1.6.1 | Landesplanung und Raumordnung | |
| 1.6.2 | Regionalplan | |
| 1.6.3 | Flächennutzungsplan (FNP) | |
| 1.6.4 | Wohnungsversorgungskonzept | |
| 1.6.5 | Sonstige Planungen und Satzungen | |
| 1.7 | Städtebauliches Konzept | |
| 1.7.1 | Nutzung | |
| 1.7.2 | Gestaltung | |
| 1.7.3 | Verkehrerschließung | |
| 1.7.4 | Ver- und Entsorgung | |
| 1.7.5 | Natur und Freiraum | |
| 2. | Planungsrechtliche Festsetzungen | Seite 22 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung und Flächen für Nebenanlagen | |
| 2.1.1 | Allgemeines Wohngebiet | |
| 2.1.2 | Zulässigkeit und Ausschluss von Nebenanlagen | |
| 2.1.3 | Nebenanlagen zur technischen Versorgung | |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | |
| 2.2.1 | Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen | |
| 2.2.2 | Grundflächenzahl – GRZ - | |
| 2.2.3 | Geschossflächenzahl – GFZ - | |
| 2.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | |

| | | |
|-------|--|-----------------|
| 2.4 | Stellplätze und Garagen | |
| 2.5 | Festsetzungen zur Verkehrserschließung | |
| 2.5.1 | Öffentliche Verkehrsflächen | |
| 2.5.2 | Straßenbegrenzungslinien | |
| 2.6 | Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | |
| 2.6.1 | Schallemissionen | |
| 2.6.2 | Gewerblicher Lärm | |
| 2.7 | Abfall- und Wertstofffassung | |
| 3. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift) | Seite 33 |
| 3.1 | Dachgestaltung | |
| 3.2 | Außenflächengestaltung und Einfriedung der Baugrundstücke | |
| 4. | Naturschutzrechtliche Festsetzungen | Seite 34 |
| 4.1 | Belange des Umweltschutzes | |
| 4.2 | Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Pflanzungen und zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft | |
| 4.3 | Grün- und Grundstücksfreianlagen | |
| 5. | Hinweise | Seite 37 |
| 5.1 | Bodendenkmalpflege | |
| 5.2 | Kampfmittelbelastung | |
| 5.3 | Artenschutz | |
| 5.4 | Eingriffsausgleich | |
| 5.5 | Externe Kompensation | |
| 5.6 | Boden- und Grundwasserschutz | |
| 5.7 | Baumallee - Schutzobjekt gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG | |
| 6. | Auswirkungen der Bebauungsplanung | Seite 40 |
| 6.1 | Kosten und Finanzierung | |
| 6.2 | Umwelt | |
| 6.3 | Infrastruktur | |
| 6.4 | Flächenbilanz | |
| 7. | Durchführung | Seite 43 |
| 7.1 | Vorbereitende Maßnahmen | |
| 7.2 | Bodenordnung | |
| 7.3 | Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung | |
| 7.4 | Sicherung der Planung | |
| 7.5 | Vorbeugender und abwehrender Brandschutz | |
| 7.6 | Maßgeblicher Außenlärmpegel im Baugenehmigungsverfahren | |
| 8. | Verfahren | Seite 45 |

1. Grundlagen und Ziele

1.1. Rechtsgrundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen der Bebauungsplanung sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18).

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)

vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S.286), zuletzt berichtigt am 3. Juli 2024 (GVBl.I/24, Nr. 38).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9 S.11)

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

(Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)

vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04 Nr. 9 S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24 Nr. 9 S.9)

1.2. Anlass der Planung

Es bedarf eines förmlichen Planverfahrens, weil die für eine Bebauung vorgesehenen, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke im Außenbereich liegen. Die beabsichtigte bauliche Nutzung und die Realisierung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind ohne verbindliche planungsrechtliche Leitplanung der Stadt unzulässig.

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

Die LUNA Immobilienmanagement GmbH hat die Ackerflächen erworben und möchte die Fläche wohnbaulich entwickeln.

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Nr. W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd“ - Entwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

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

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

Insgesamt ist der Stadteingangsbereich städtebaulich eher heterogen geprägt. Neben Wohnanlagen aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg, gibt es gegenüberliegend eine Wohnbebauung aus den letzten Jahren, eine Tankstelle, eine Gärtnerei, den Ströbitzer Friedhof und die in den letzten Jahren von der DB entwickelte Dauerkleingartenanlage (B-Plan Nr. W/50/136 „Kleingartenanlage Kolkwitzer Straße Süd“.

Wohnbauvorhaben sind auf dem derzeitigen Ackerland sowohl nach § 35 bzw. als auch nach § 34 BauGB nicht zulässig. Die Erschließung ist nicht gesichert. Nachteile der Lärmimmissionen aus Straßen- und Bahnverkehr auf zukünftige Nutzungen können ein Konfliktpotenzial darstellen. Eine große räumliche Trennung zwischen den verschiedenen Bodennutzungen ist nicht gegeben. Aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an den Emissionsquellen Straße und Bahn sind nicht verhältnismäßig und nicht ausreichend zielführend, auch wenn der Bau der 200 m langen Lärmschutzwand für die rechtlich weniger schutzbedürftige Kleingartennutzung das suggerieren könnte.

Es sind geeignete passive Schutzmaßnahmen im Zuge der Objektplanung vorzusehen und des Baus durchzuführen.

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

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

Der Vorhabenträger hat Planungsbüros und Gutachter mit der Erarbeitung

- eines Bebauungsplan-Entwurfs
- einer Umweltprüfung und des Eingriffsausgleichs
- eine Entwurfsplanung von Erschließungsanlagen
- einer Artenschutzprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- einer Schallimmissionsprognose
- einer Baugrunduntersuchung

beauftragt.

Der Vorhabenträger ist bereit, die Kosten der erforderlichen Maßnahmen der Vorbereitung und Durchführung auf Grundlage öffentlich- rechtlicher Verträge zu übernehmen.

1.3. Planungsziele

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

Mit der Durchführung des Verfahrens werden folgende allgemeinen Ziele verfolgt:

- Angebot an größeren, nachgefragten und im Innenbereich der Stadt Cottbus ansonsten nicht ausreichend angebotenen Baugrundstücken und Wohnungen
- Bauliche Nutzung des bisherigen Ackerlandes als Allgemeines Wohngebiet
- Strukturierung der Fläche für unterschiedliche, vorstädtische Bauformen, vergleichbar und in einer einfügenden Bauart mit den angrenzend bestehenden Einzelhäusern an der Kolkwitzer Straße
- Neubebauung auf ca. 25 - 30 neuen Parzellen
- Gliederung der Grundstücksnutzung in bebaubare und für die Gebietserschließung erforderliche öffentliche Verkehrsflächen und zu begründende Außenanlagen oder privaten Freiflächennutzungen
- Sicherung der minimierten, innergebietlichen Fahrverkehrrerschließung in verkehrsberuhigender Gestaltung und Ausschluss von übergebietlichen Verbindungsverkehren (Durchgangsverkehr)
- Sicherung der Ver- und Entsorgung unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und zukünftigen Notwendigkeiten und Möglichkeiten

Beruhigt gestaltete Verkehrsflächen sollen die nichtmotorisierte Fortbewegung nicht unterordnen. Befahrbare Flächen sollen nur die für Wohngrundstücksbedarfe und Sonderfahrzeuge notwendige Funktionalität und Mindestgeometrie aufweisen und die Neuversiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen soll minimal bleiben.

Bodeneingriffe sollen nur im unvermeidbar notwendigen Umfang zugelassen werden. Die in der Stadt praktizierte Verkehrsflächengroßzügigkeit ist kein vorrangiges städtebauliches Ziel.

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

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

Es werden folgende Haustypologien durch den Bebauungsplan zugelassen:

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

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

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Nr. W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd“ - Entwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

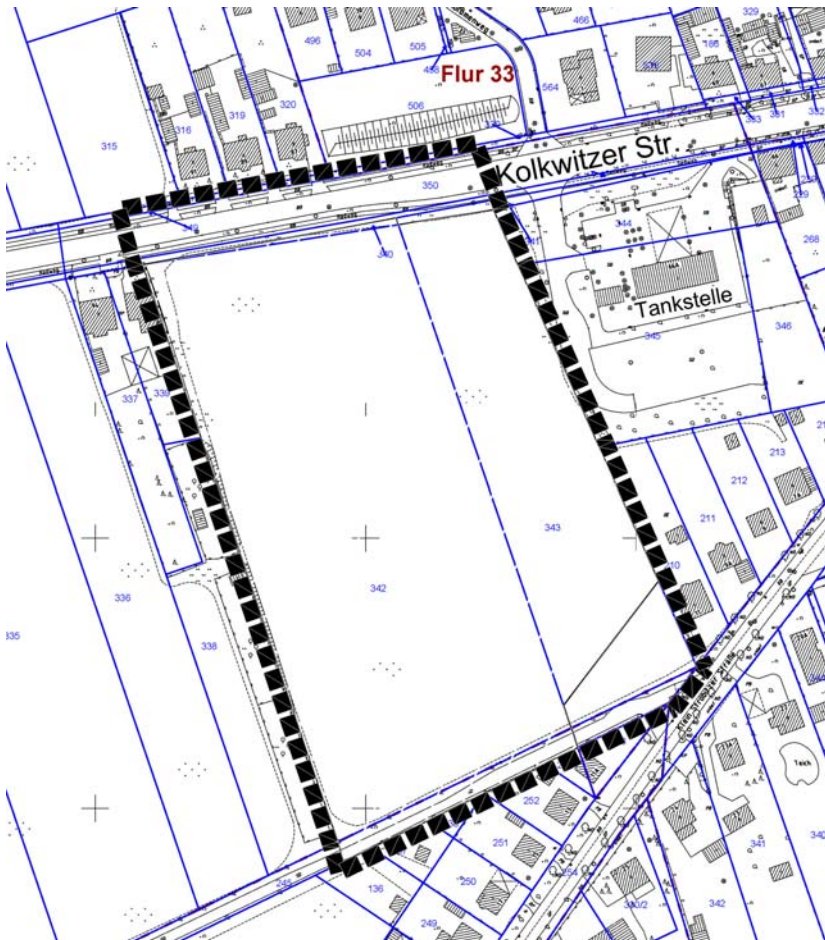
1.4. Ausgangssituation

1.4.1. Lage und Geltungsbereich

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

| Gemarkung | Ströbitz | | |
|-------------|------------|-----------------------|---------------|
| Flur | 31 | | |
| Flurstück | | Größe | Eigentum |
| 245 | Teilfläche | 1.053 m ² | Stadt Cottbus |
| Flur | 32 | | |
| Flurstück | | Größe | Eigentum |
| 340 | | 127 m ² | privat |
| 341 | Teilfläche | 110 m ² | Stadt Cottbus |
| 342 | | 20.015 m ² | privat |
| 343 | | 8.223 m ² | privat |
| 350 | Teilfläche | 2.155 m ² | Stadt Cottbus |
| 351 | Teilfläche | 272 m ² | Stadt Cottbus |

Es ergibt sich eine Plangebietsgröße von ca. 3,2 ha.



Übersicht (Unterlage Stadt Cottbus)

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Nr. W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd“ - Entwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Innenstadt von Cottbus im Stadtteil Ströbitz und südlich der Kolkwitzer Straße unmittelbar nach dem Ortseingang aus Richtung Kolkwitz. Bis zur nächstgelegenen, bestehenden Bebauung des Tankstellengrundstücks sind es von der östlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 20 m.

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

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

Das Plangebiet hat an der Kolkwitzer Straße eine Breite von ca. 130 m.

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

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

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

1.4.2. Flächennutzung

Die Plangebietsfläche ist gegenwärtig auf 28.242 m² ackerbaulich genutzt.

Die Verkehrsfläche Kolkwitzer Straße wird als Hauptverkehrsstraße genutzt, hat als Landesstraße L49 überörtliche Bedeutung und besitzt beidseitig Rad- und Gehwege sowie Verkehrsbegleitgrünflächen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist unter Nutzung der Flurstücke 340 und 341 hinsichtlich von Zukunftsbedarfen, wie Linksabbiegspur und breiterer Rad-/ Gehweg ausreichend. Die äußere Erschließung nimmt vom Geltungsbereich eine Fläche von 2.664 m² (Kolkwitzer Straße) ein.

Die Verkehrsfläche Friedhofsweg ist ein für den Kfz- Verkehr gesperrter, öffentlicher Weg. Er nimmt im Geltungsbereich gegenwärtig eine Fläche von 1.053 m² ein. Die von der Stadt gewünschte Grenzverschiebung zur Herstellung der Eindeutigkeit der Lage der Alleebäume führt zu einem Flächenzuwachs um 147 m² aus der bisherigen privaten Ackerfläche.

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

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

1.4.3. Erschließung

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

1.4.4. Gebäudebestand

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gebäude.

1.4.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gebäude oder Anlagen unter Denkmalschutz. Es sind keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt.

1.4.6. Flora und Fauna

Die Linden am Friedhofsweg sind gesetzlich gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchG einzeln und als Allee geschützt.

Der Umweltzustand wird im Umweltbericht erfasst und beschrieben. Es erfolgte die Erfassung und Bewertung von Flora und Fauna sowie die Bewertung der mit der Planung zu erwartenden Eingriffe im Artenschutzfachbeitrag.

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

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

Das Plangebiet liegt nicht in Schutzgebieten nach dem BNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotop sind durch das Bebauungsplanverfahren nicht betroffen.

1.4.7. Lärm

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

Im Vorfeld der Entwurfsplanung wurde ein Fachgutachten zum Schallschutz durch die GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik erstellt. Das Gutachten (22-037-J vom 13.07.2022) wird als umweltrelevante Information und Grundlage für die Bestimmung von passiven Schallschutzmaßnahmen der zukünftigen Bauvorhaben in das Bauleitplanverfahren einbezogen und in die Abwägung eingestellt.

Die Untersuchungen betrachten den Straßenverkehrs- und den Bahnverkehrslärm und die gegenseitigen Überlagerungen ohne die zukünftige schallabschirmende Wirkung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten mehrgeschossigen Gebäude. Die Orientierungswerte für Wohngebiete WA, wie sie in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bestimmt sind, 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden deutlich überschritten. Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Zielvorgaben ohne abschließende Aussagekraft. Die Orientierungswerte sind abwägungsoffen und können mit anderen Belangen abgewogen werden. Die Abwägungsoffenheit endet in der Regel mit dem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV, die bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts liegen.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose vom 13.07.2022 zeigen die Belastung auf der unbebauten Fläche. Es handelt sich um Ergebnisse der Schallberechnung, die anhand der vorgefundenen Baubestandssituation und einem bekannten Verkehrsaufkommen die zu erwartende Schallausbreitung wiedergibt. Im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite ist der Gutachter davon ausgegangen, dass der Verkehr keinen weiteren Beschränkungen unterliegt und die Bahnstrecken mit dem gegenwärtigen Ausbau prognoserelevant sind.

Lärmemissionen durch angrenzende Nutzungen sind unbeachtlich oder sind wie im Falle der Tankstelle bereits als Teil der Verkehrslärmemission berücksichtigt.

Im Ergebnis der prognostizierten Randbedingungen des Straßen- und Schienenverkehrs werden nach erfolgter Bewertung Überschreitungen von Immissionsrichtwerten und auch von Grenzwerten der 16. BimSchV festgestellt. Gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude lassen sich daher überwiegend nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle und den Einsatz von automatisierten Lüftungssystemen, wie sie auch für die Erfüllung von höheren gebäudeenergetischen Qualitäten (z.B. KfW- Haus- Förderungen) unerlässlich sind, herstellen.

Ein wirksamer Schutz der Außenräume ist nicht möglich.

In den bisherigen Beteiligungen sind keine Einwendungen von Seiten der Immissionsschutzbehörde vorgebracht worden. Die vorgebrachten Hinweise sind auf der Grundlage des vorgenannten Gutachtens im Rahmen der Ermächtigung in der Bauleitplanung beachtet bzw. auf Grund der Baubezogenheit in der Phase Baugenehmigung zu beachten und gegebenenfalls zu erfüllen (z.B. Baugenehmigungsaufgaben).

1.4.8. Boden und Geologie

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

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

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

Der Baugrund ist für die geplante Nutzung grundsätzlich geeignet.

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

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

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

Aus der Erkundung lassen sich folgende geotechnische Wertungen zusammenfassen:

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

1.4.9. Altlasten

Im Planungsgebiet gibt es keine Altlasten und keinen Altlastenverdacht.

1.5. Öffentliche Belange

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

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Stadt.

Die im westlichen Teil der Stadt vorhandenen Einkaufs- und Dienstleistungsstätten befinden sich in einer geringen Entfernung und sind über das vorhandene Straßennetz unmittelbar und sehr gut erreichbar.

Die im Stadtteil Ströbitz vorhandenen Einrichtungen decken den Tages-, den Wochen- und in einzelnen Sortimenten auch den aperiodischen Bedarf grundlegend ab.

Die vorhandenen Angebote an Kindertagesstätten, Schulen, medizinischen Einrichtungen und Einrichtungen der Jugend- und Altenfürsorge in den Einrichtungen der Stadtteile Ströbitz und Brunschwig und im Bereich der Universität bieten Kapazitäten, um die durch den Zuwachs von Wohnungen mit insgesamt bis zu 200 Einwohnern entstehenden Bedarfszunahmen abzudecken. Bedarfszunahmen aus Neubauten in weiteren Plangebietern und Lückenschließungen sowie aus demografischen Entwicklungen sowie Wanderungsbewegungen sind nicht bekannt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durch den Bebauungsplan werden keine kirchlichen und religiösen Belange berührt.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung der umweltrelevanten Sachverhalte wurde festgestellt, dass Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung zu erwarten sind.

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

Mit der Bebauungsplanung erfolgt die Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Die Wirkungen der Bebauungsplanung auf folgende Schutzgüter wurden geprüft und bewertet:

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

Die nachteiligen und unvermeidlichen Wirkungen auf die Schutzgüter werden innergebietlich durch die getroffenen Festsetzungen und auf einer externen Fläche in Ströbitz (Waldumwandlung) auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages ausgeglichen.

Mit Stand vom 25.07.2025 liegt der 2022 begonnene und 2025 fortgeschriebene Entwurf des Umweltberichtes als Teil der Begründung vor.

Darin ist dargelegt, welche planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den festgestellten Eingriff entsprechend Eingriffsausgleichsbilanz kompensieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6. Übergeordnete und kommunale Planungen

1.6.1. Landesplanung und Raumordnung

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

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

Die Anfrage bei der Landesplanung ergab, dass die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung des Landes Brandenburg steht.

1.6.2. Regionalplan

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

1.6.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Cottbus hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der in der Fassung der 1. Änderung am 22.06.2022 rechtswirksam wurde. Der FNP stellt für den Bereich Gemischte Bauflächen dar.

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

Der Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich im parallelen Änderungsverfahren an die Ziele der Bebauungsplanung angepasst (11. Änderung).

1.6.4. Wohnungsversorgungskonzept

Die beabsichtigte Entwicklung steht in Übereinstimmung mit dem Wohnungsversorgungskonzept.

1.6.5. Sonstige Planungen und Satzungen

Relevante kommunale Planungen und Satzungen mit planungsrechtlichen Auswirkungen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Für die weiteren Durchführungsplanungen sind die landesrechtlichen Bestimmungen des Bauordnungsrechts und der kommunalen Satzungen:

- Stellplatzsatzung
- Kinderspielplatzsatzung
- Abwassersatzung
- Abfallentsorgungssatzung

zu beachten.

1.7. Städtebauliches Konzept

1.7.1. Nutzung

Die Bebauungsplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Planung und zum Bau von Wohnhäusern, freistehend bzw. gereiht, eröffnen. Angestrebt wird selbstgenutztes Wohneigentum auf realer Parzelle oder als Sondereigentum im Rahmen einer Wohneigentümergeinschaft (WEG) sowie Mietwohnungsbau in kleinen Mehrfamilienhäusern (Anlegerinvestitionen).

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

Der städtebauliche Entwurf (Beiplan Städtebauliches Konzept M 1:1.000) strebt eine überwiegende Wohnnutzung an.

Nichtwohnnutzungen und nicht störende, gewerbliche Einrichtungen sollen als Beimischung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sein. Besonders für die Situation an der Kolkwitzer Straße sind Nutzungen mit geringerem Lärmschutzerfordernis sinnvoll. Das können z.B. Büro-/ Verwaltungsnutzungen sein.

Unangemessene Chancen für konflikträchtige oder aus Sicht der Stadtplanung ungeeigneten Nutzungen und Nebenanlagen sollen durch die einschränkenden Textfestsetzungen planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

1.7.2. Gestaltung

Für den Bebauungsplan wurde ein Städtebauliches Konzept entwickelt, das als Beiplan im Verfahren die beabsichtigte baulich- räumliche Entwicklung darstellt. Dieses Städtebauliche Gestaltungskonzept erklärt grafisch die Möglichkeiten der Bebauung und ist selbst kein Satzungsbestandteil.

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

Im Einzelnen können das folgende Haustypologien sein:

Einzelhaus

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

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

Doppelhaus

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

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

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

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

Freistehendes oder angebautes Stadthaus

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

Straßenraum

Die Anliegerstraßen A, B, C und D sollen verkehrsberuhigt und mit möglichst geringer Straßenartigkeit (Tiefbordgestaltung) mit vorwiegender Aufenthaltsfunktion gestaltet werden. Sie dienen der Erreichbarkeit der Grundstücke und sind Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsort für Anwohner. Das wird mit einer verkehrsrechtlichen Bestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ optimal erreicht.

Ein Befahren mit Kfz ist auf Grund der ausgeschlossenen Durchfahrbarkeit und für die zukünftigen Einwohner wegen der Nähe zu innerstädtischen Angeboten und den ÖPNV- Anschlussmöglichkeiten als selten abzuschätzen.

1.7.3. Verkehrserschließung

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

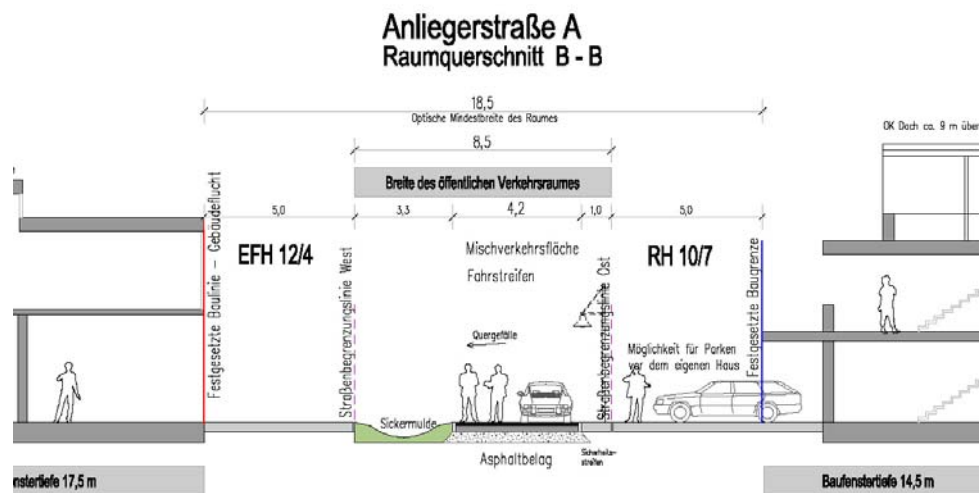
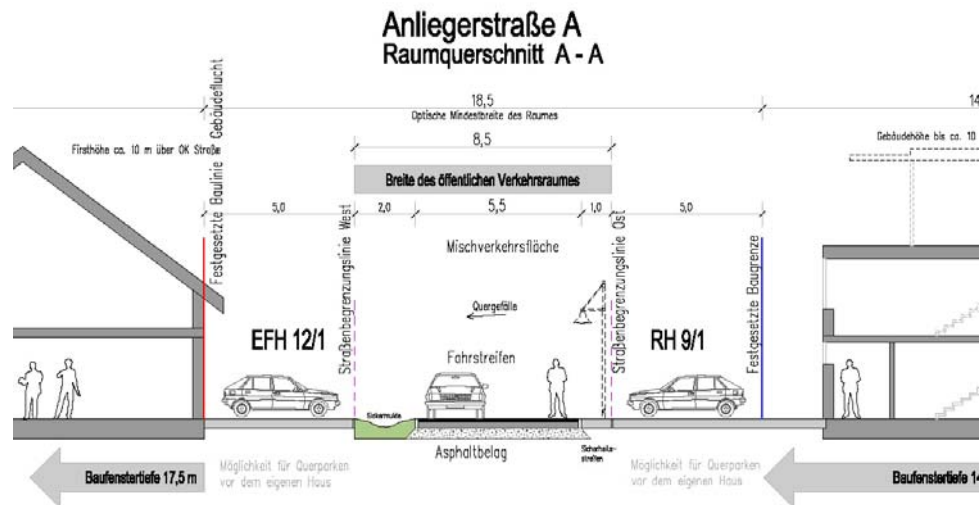
Anliegerstraße A

| | |
|---------------------------------|---|
| Straßenkategorie | Anliegerstraße - Mischverkehr |
| Gestaltungsziel | keine (getrennten) Gehwege/ keine Verbindungsverkehre (Durchfahrt) |
| Möglicher Begegnungsfall | Lkw / Pkw / Fußgänger |
| Breite öffentl. Verkehrsraum | 8,50 m |
| Fahr-/ Gehstreifenbreite gesamt | 5,50 m bzw. mindestens 4,25 m bei Haltebucht |
| Befahrbare Ergänzungsbereiche | keine |
| Parkmöglichkeiten | grundsätzlich keine; zusätzliche Flächen möglich |
| Haltemöglichkeiten | Fahrestreifeneinschnürung |
| Verkehrliche Regelung | Verkehrsberuhigter Bereich (VZ-Nr. 325.1) |

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Nr. W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd“ - Entwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen



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

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

Der Raum ist mit Regensammel- und Versickeranlagen (Rigolen, Brunnen) oder mit Ableitungsanlagen zur nahegelegenen Sickeranlage, mit Einzelbäumen und Beleuchtung sowie den Trink- und Schmutzwasseranlagen auszustatten. Der Umfang der Integration von weiteren, technischen Anlagen richtet sich nach den Absichten und Anforderungen der Anbieter Strom, Wärme-/ Kälteerträge, Glasfaser u.ä.

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Nr. W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd“ - Entwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

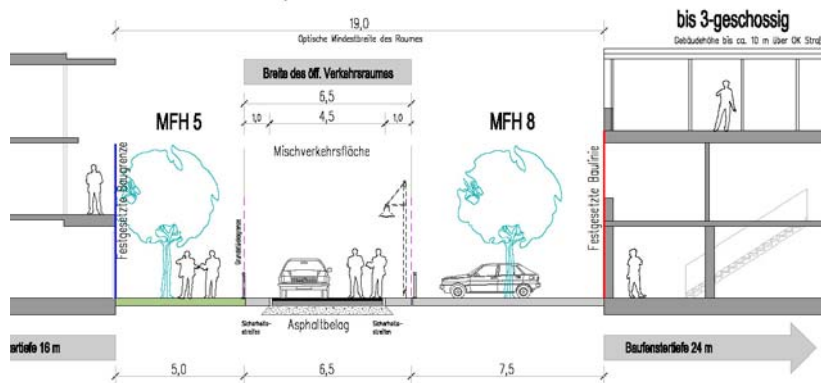
Anliegerstraße B, C und D

| | |
|---|--|
| <p>Straßenkategorie Gestaltungsziel</p> <p>Möglicher Begegnungsfall Breite öffentl. Verkehrsraum Fahr-/ Gehstreifenbreite gesamt Befahrbare Ergänzungsbereiche Parkmöglichkeiten Haltemöglichkeiten Verkehrliche Regelung</p> | <p>Anliegerstraße - Mischverkehr keine (getrennten) Gehwege/ keine Verbindungsverkehre (Durchfahrt) Lkw / Pkw / Fußgänger 6,50 m differenziert zwischen 5,0 m und mindestens 4,25 m keine keine Ohne Ausweisung, nur für Dienstleister Verkehrsberuhigter Bereich (VZ-Nr. 325.1)</p> |
|---|--|

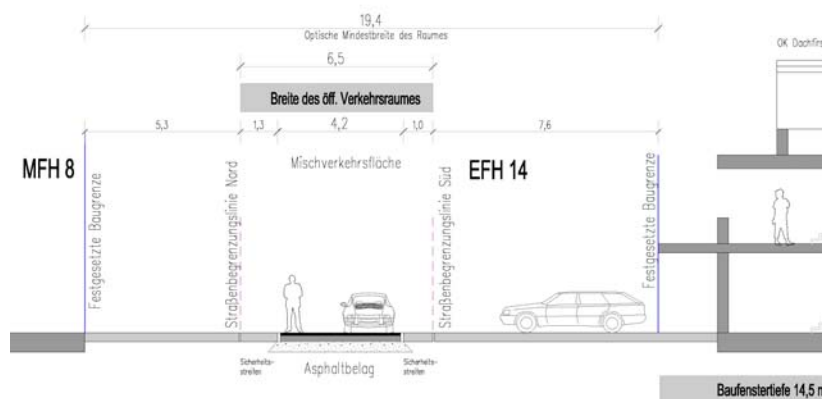
**Anliegerstraße B
Querschnitt**



**Anliegerstraße C
Raumquerschnitt C-C**



**Anliegerstraße D
Raumquerschnitt**



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

Der Raum ist mit Regensammel- und Versickeranlagen (Rigolen, Brunnen) oder mit Ableitung zu einer nahegelegenen Sickeranlage und mit Beleuchtung sowie den Trink- und Schmutzwasseranlagen auszustatten. Die Integration von weiteren technischen Anlagen richtet sich nach den Anforderungen der Anbieter Strom, Wärme-/ Kälteträger, Glasfaser u.ä.

Gemischter Rad- und Gehweg zum Friedhofsweg

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Straßenkategorie | keine |
| Gestaltungsziel | Geh-/ Radweg |
| Möglicher Begegnungsfall | Radfahrer / Fußgänger |
| Breite Verkehrsraum | 4,00 m |
| Befestigt | ≥ 2,00 m |
| Beleuchtung | empfohlen |
| Pflanzung | keine |
| Verkehrliche Regelung | Sperrpoller mit Schließung |

Sonderfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsdienste

Grundsätzlich wird in der Bauleitplanung mit der Schaffung von Planungsrecht für Hochbauten, Straßen und Erschließungsanlagen auf bisher nicht bebaubaren Flächen sowohl die technische Ver- und Entsorgbarkeit als auch die notwendige verkehrliche Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke angemessen berücksichtigt.

Eine Bau- und Anlagenplanung erfolgt nach Vorliegen des Rechtes zur Planung (Satzung) im Regelfall nicht vor dem Vorliegen des Rechtes zur Beplanung in der Durchführung des Rechtes, der allgemein als Bauphase und beginnend mit der Planung auf Grundlage der weiteren bundesrechtlichen sowie landesrechtlichen Grundlagen (z.B. BbgBO) und der technischen Bestimmungen (z.B. Regelwerke, DIN, A.R.d.T.).

Für Sonderfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsdienste ist die Befahrbarkeit auf den Anliegerstraßen geometrisch in der Erschließungsplanung nachgewiesen. Zur Planung der Straßen und der Durchführung des Straßenbaus sind bereits in der Bauleitplanung Hinweise von den Trägern der Belange gegeben worden und in einer Entwurfsplanung der Erschließung und Entwässerung beachtet.

1.7.4. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet bestehen Möglichkeiten für die Errichtung von bis zu 75 Wohneinheiten mit bis zu 200 Einwohnern.

Für die Ver- und Entsorgung sind insgesamt bis zu 30 Grundstücksanschlüsse (Bauparzellen) einzurichten.

Die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsraumbreiten sichern die Mindestbreiten für die Träger der Daseinsvorsorge. Die Gewährleistung der Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser) ist möglich und auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans rechtlich sowie der daraus abgeleiteten Fachplanungen technisch möglich.

Trinkwasser

Das Gebiet kann durch Anbindung an die vorhandenen TW- Leitungen DN 200 in der Kolkwitzer Straße und DN 300 in der Klein Ströbitzer Straße druck- und mengengerecht mit Trinkwasser versorgt werden. Eine Anschlussmöglichkeit befindet sich innerhalb der öffentlich gewidmeten Fläche des Friedhofsweges (Flst. 245) Empfohlen wird eine ringschließende Verbindung und versorgungssichernde, zweiseitige Einspeisung. Weitere Hinweise zur Lage und Planung und Baudurchführung von TW- Versorgungsanlagen sind im Rahmen der Beteiligungen 2022 und 2024 abgegeben worden.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann erfolgen:

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

Regenwasser

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

Mit dem Baugrundgutachten sind die Bedingungen für die vollständige örtliche Versickerung des zukünftig von maximal 9.635 m² Dach- und Stellplatz-/ Zufahrtsflächen sowie auf den neuen, inneren Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers (75 % von 3.315 m²/ teilversiegelt) ermittelt. Es sind Bodenverbesserungen bzw. Regenwasserspeicherungen erforderlich (z.B. Retentionsdachbegrünung, Einbau mineralisches Speichervolumen, Rigoleneinbau, Errichtung Brauchwasserzisternen), um die anfallenden Regenwasser gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) versickern oder nutzen zu können (Regenwassermanagementkonzept „Cottbus Schwammstadt“).

Löschwasser

Der erforderliche Löschwasservolumenstrom von 96 m³/h nach DVGW W 405 ist gemäß Stellungnahme der LWG vom 29.07.2021 aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG verfügbar.

Fernwärme

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

Elektroenergie

Für die innergebietliche Versorgung stehen Anschlussmöglichkeiten an nahegelegene Versorgungsleitungen zur Verfügung. Vorsorglich ist ein ca. 14 m² großes Versorgungsgrundstück an der Kolkwitzer Straße ausgewiesen.

Abfallentsorgung

Hinweise zur Planung der Verkehrsanlagen und der Durchführung sind im Rahmen der Bauleitplanbeteiligungen 2022/ 2024 eingegangen. Einen konkreten Bedarf an öffentlichen Flächen zur Sammlung enthielten die Stellungnahmen nicht.

Alle gegebenen Hinweise erfolgen im Bezug auf die Planung und Durchführung von Verkehrsanlagen und Bebauungen nach Rechtskraft der Satzung und haben selbst keine planungsrechtliche Relevanz.

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

Ein zentraler Sammelplatz wird nicht gefordert.

Für die Sammlung und Abholung gilt die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Cottbus.

Gemäß § 23 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Cottbus vom 30.10.2019 müssen Transportwege und Behälterstandplätze bei Dunkelheit beleuchtet sein.

1.7.5. Natur und Freiraum

Allgemein

Nachfolgend werden Grundgedanken zum Freiraum und dessen Gestaltung unter Beachtung der aus der Eingriffsausgleichsbilanzierung erwachsenden Pflichten zur Kompensation auf Teilflächen der Wohnbaugrundstücke formuliert. Umfangreich sind die Flächen und Möglichkeiten im Städtebaulichen Gestaltungsplan und im Rahmen der Grünordnung und des Eingriffsausgleichs ersichtlich.

Grünflächen und Spielanlagen

Die Bebauungsplanung geht davon aus, dass dem Belang Lebensverhältnisse mit den natürlichen Grün- und Spielangeboten auf der Grundlage der Spielplatzsatzung auf den Grundstücken ausreichend entsprochen wird

und daher öffentliche Bodenflächen für die Nutzung als Kinderspielplatz planungsrechtlich nicht auszuweisen sind.

Von der Stadtverwaltung wird eine größere, konzentrierte privat betriebene Gemeinschaftsspielanlage gewünscht. Auf den Flächen Allgemeines Wohngebiet sind Spielanlagen zulässig.

Für die Gestaltung nicht bebauter Flächen besteht die bauordnungsrechtliche Pflicht nach § 8 Abs. 2 BbgBO zur Begrünung.

Wünschenswert ist auch eine Begrünung von flachen Dächern, die nicht für Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie genutzt werden und bei einer Aufbauhöhe von mind. 15 cm Substrat einen relevanten und anrechenbaren Beitrag zur Regenwasserretention und zum Eingriffsausgleich leisten.

Grundstücksfreiflächen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Überbauung (Grundflächenzahl) bleiben in Summe mindestens 15.182 m² der 24.817 m² Nettobaulandfläche unbebaut und frei von Zufahrten, Garagen und Stellplätzen.

Diese Flächen sind als Freiflächen der Wohngrundstücke eine erhebliche Grünaufwertung (Bäume) und in der gegenwärtigen Qualität Intensivacker nicht vorhanden. Die Bebauungsplanung zielt auf eine weitgehend ökologische und umweltbewusste, naturnahe Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Daher wird bauordnungsrechtlich auch festgesetzt, dass Schottergärten nicht zulässig sind.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung und Flächen für Nebenanlagen

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächenausweisung sieht eine Bauflächennutzung als Allgemeines Wohngebiet vor. Innerhalb dieser Flächen soll zukünftig das Wohnen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend sein.

Dazu ist auf der Grundlage von § 1 und § 4 Abs. 2 BauNVO in der planungsrechtlichen Textfestsetzung 1 folgende Bestimmung der Zulässigkeit getroffen:

Zulässig sind in den WA- Gebieten:

1. **Wohngebäude,**
2. **nicht störende Handwerksbetriebe,**
3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 nur ausnahmsweise zulässig:

1. **der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften**
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**
3. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
4. **Anlagen für Verwaltungen**

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

1. **Gartenbaubetriebe**
2. **Tankstellen**

In den Gebieten WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

1. **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
2. **der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften**
3. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**

4. Gartenbaubetriebe

5. Tankstellen

Einzelne, nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen finden im Bebauungsplangebiet keine geeigneten Voraussetzungen, haben in angrenzenden Stadtflächen bestehend oder zukünftig bessere baulich- räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und sind in einzelnen Nutzungen bzw. auf den straßenabgewandten Baugebieten auch ausnahmsweise nicht der städtebaulichen Entwicklungsintensität entsprechend.

Auf der Grundlage der Ermächtigung in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO erfolgen zur vorsorglichen Vermeidung von Nutzungskonflikten die Ausschlüsse dieser nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nichtwohnnutzungen.

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

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

Die für eine Bebauung ausgewiesenen Bereiche werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch begrenzt.

2.1.2. Zulässigkeit und Ausschluss von Nebenanlagen

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

2.1.3. Nebenanlagen zur technischen Versorgung

Allgemein erfolgt die technische Versorgung des Gesamtgebietes außerhalb des Geltungsbereiches oder der als Bauflächen festgesetzten Bereiche.

Der Raumbedarf der erschließenden Leitungs- oder Kanalanlagen ist im Querschnitt der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen abgeschätzt und einordenbar. Grundlage sind die Darstellungen der Raumquerschnitte (siehe Abschnitt 1.7.3) und die funktionsgerechte Bestimmung der Breite der öffentlichen Verkehrsflächen Anliegerstraße und Geh-/ Radweg.

Für die Gebietsversorgung mit Elektrizität bedarf es einer Flächenvorsorge für ein Versorgungsgrundstück zur Errichtung/ Betreibung eines Trafos. Dafür wird an der Kolkwitzer Straße unmittelbar östlich von der einmündenden Verkehrsfläche (Anliegerstraße) eine Versorgungsfläche Elektrizität von ca. 14 m² extra ausgewiesen.

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

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird zeichnerisch und gebietsweise in der Nutzungsschablone bezogen jeweils auf m über NHN festgesetzt. Die Höhe ist die Gebäudehöhe am höchstgelegenen Teil des Bauwerkes. Das kann die Oberkante der Attika bei Flachdächern und die Firsthöhe bei geneigten Dächern sein. Die festgesetzte Höhe in m über NHN kann ausnahmsweise auf Teilflächen bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn nutzungsgeometrische, bauteilenergetische und bautechnische Anforderungen, die aus der BbgBO entstehen (z.B. Lichte Raumhöhe, Wärmedämmung, Dachkonstruktion, Gründach u.ä.) das erfordern. Die festgesetzte Höhe gilt ausnahmsweise nicht für Aufzugsanlagen und im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung stehende, untergeordnete technische Auf- und Anbauten, wie Lüftungs-, solarthermische und Photovoltaikanlagen.

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

Die zeichnerische Festsetzung (Nutzungsschablone) gibt als absolute Höhen der Gebäude in m üNHN an:

| | Gelände (NHN) m üNHN | Maximal OK/ TH m üNHN | maximale Gebäudehöhe in m |
|------|--------------------------------|---|---|
| WA 1 | 73,6 m | 87,5 m | 13,9 |
| WA 2 | 73,6 m | 87,5 m | 13,9 |
| WA 3 | 74,0 m | 84 m | 10,0 |
| WA 4 | 73,9 m | 84 m | 10,1 |
| WA 5 | 74,2 m | 84 m | 9,8 |
| WA 6 | 74,3 m | 84,5 m | 10,2 |
| WA 7 | 74,5 m | 85 m | 10,5 |
| WA 8 | 74,9 m | 85 m | 10,1 |
| WA 9 | 74,9 m | 82 m | 7,1 |

2.2.2. Grundflächenzahl - GRZ -

Die Steuerung der Flächenüberbauung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Nr. W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd“ - Entwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

Grundstücksfläche (MGF) des jeweiligen Baugrundstückes (§ 19 Abs. 3 BauNVO) nach erfolgter Bodenordnung (tatsächliche Parzellierung). Maßgebend ist dabei die Fläche des Baugrundstückes, die im Wohnbauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie zu den Verkehrsflächen liegt.

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

| | GRZ Siehe Nutzungsschablone | Maximal Grundfläche (GR) in m ² |
|--------------|---------------------------------------|--|
| WA 1 | 0,3 | 498 |
| WA 2 | 0,3 | 1.035 |
| WA 3 | 0,3 | 995 |
| WA 4 | 0,4 | 1.336 |
| WA 5 | 0,4 | 1.028 |
| WA 5 Garagen | 0,4 | 110 |
| WA 6 | 0,25 | 991 |
| WA 7 | 0,25 | 574 |
| WA 8 | 0,2 | 255 |
| WA 9 | 0,2 | 311 |

Summiert ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine maximal (theoretisch) überbaubare Grundfläche von insgesamt 7.134 m².

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

Die GRZ liegt unterhalb der Orientierungswerte der BauNVO. Die Unterschreitung der möglichen Orientierungswerte der GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO (0,4) begründet sich aus dem Ausreichen für die Bebauungstypologie und der Sparsamkeit des Bodeneingriffs (Bodenversiegelung).

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

Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Bodenüberbauung durch die Regelung in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Überschreitung) wird für die mit besonders großzügigen Grundstücken geplanten Gebiete WA 6 – WA 9 auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zugelassen, um die nicht erforderliche Bodenversiegelung zum Zwecke der Eingriffsminimierung nicht allgemein zuzulassen. Die Festsetzung enthält eine Ausnahme, die möglich ist, wenn der zusätzliche Bodeneingriff (Grundfläche 2 über der zulässigen Grundfläche nach GRZ) im Rahmen der Baugenehmigung als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB beantragt und entsprechend der Eingriffsregelung zusätzlich zum im Planungsverfahren bilanzierten Eingriffsausgleich ausgeglichen wird. Die Festsetzung lautet:

- 2.1 Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO für die Wohngebiete WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 ausgeschlossen.
Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind möglich, wenn der zusätzliche, nicht bilanzierte Bodeneingriff ausgeglichen wird.**

2.2.3. Geschossflächenzahl - GFZ -

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

Die Geschossflächenzahl für das jeweilige Baugebiet ist in der Nutzungsschablone eingetragen. Sie bestimmt die Summe der maximal zulässigen Geschossfläche auf dem Baugrundstück. Die GFZ ist eine Relativzahl zur Größe des Baugrundstückes.

| | GFZ Siehe Nutzungsschablone | Maximale Geschossfläche (GF) in m ² |
|------|---------------------------------------|--|
| WA 1 | 0,8 | 1.327 |
| WA 2 | 0,9 | 3.105 |
| WA 3 | 1,0 | 3.318 |
| WA 4 | 1,0 | 4.435 |
| WA 5 | 1,2 | 3.084 |
| WA 6 | 0,4 | 1.586 |
| WA 7 | 0,5 | 1.149 |
| WA 8 | 0,4 | 509 |
| WA 9 | 0,4 | 623 |

Summiert ergibt sich eine maximal (bei 100%- Ausnutzung des Baurechts), nur theoretisch erreichbare Gesamtgeschossfläche (GF) von insgesamt 19.154 m².

In der Planzeichnung ist unter Beachtung der durch Baulinien und Baugrenzen zeichnerisch begrenzten überbaubaren Grundflächen eine der Städteingangslage und der angestrebten minimal 2- und maximal 4-geschossigen Wohnbebauung eine angemessene mittlere Dichte festgesetzt.

Die GFZ liegt unterhalb der Orientierungswerte der BauNVO. Die Unterschreitung der möglichen GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO (1,4) begründet sich aus den für eine weniggeschossige Bebauung ausreichenden und dem Standort angemessenen Flächenmenge.

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

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

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

Im Gebiet WA 5 ist auf Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur eine dem Realisierungskonzept des Planträgers entsprechende Bebauung mit Reihenhäusern (HG - Hausgruppen) zulässig.

Als Einschränkung der offenen Bauweise ist in den Gebieten WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 auf der Grundlage von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur eine dem Realisierungskonzept des Planträgers entsprechende Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Baulinien

Baulinien sind zeichnerisch festgesetzt, um im straßenseitigen Bereich aus der Sicht des öffentlichen Raumes eine städtebaulich wünschenswerte Grundordnung (Bauflucht in der Anliegerstraße) und eine Unterbrechung bzw. den Versatz der Bauflucht (Kolkwitzer Straße) sicherzustellen.

Die Außenwand muss direkt auf der festgesetzten Baulinie vorgesehen werden.

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

In Textteil 3.2 werden Abweichungen zur zeichnerischen Festsetzung von Baulinien für untergeordnete Gebäudeteile oder zur architektonischen Markierung von Funktionen (Eingang, Garage etc.) auf 25 % der Breite des Gebäudes eingeräumt. Bei einer Front von 12 m kann auf einer Frontbreite von 3 m in die Grundstückstiefe hinein (rückversetzte Bauflucht) abgewichen werden. Es ist festgesetzt, dass ein Rückversatz nur auf bis zu 3,0 m zulässig ist.

3.2 Baulinie

Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Eingänge, Garageneinfahrten und Treppenträume von der festgesetzten Baulinie ist bis zu 25 % der Gebäudebreite, aber nur bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

2.4. Stellplätze und Garagen

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

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

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

- für Wohnungen bis 100 m² Nutzungsfläche nach DIN 277 1 PKW-Stellplatz bzw.
- für Wohnungen über 100 m² Nutzungsfläche nach DIN 277 2 PKW-Stellplätze

rechtlich notwendig und dauerhaft auszuweisen.

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

Auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO sind durch Festsetzung Textteil 3.1 Stellplätze bzw. Garagen und Car Ports räumlich eingeschränkt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der umgrenzten Flächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung Garagen oder Stellplätze zulässig.

3.1 Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Garagen und Carports zulässig.

Damit soll gesichert bleiben, dass die dem städtebaulichen Konzept entsprechenden freien Flächen zwischen den Baufenstern oder im straßenabgewandten Grundstücksteil unverbaut und nicht versiegelt bleiben.

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

2.5. Festsetzungen zur Verkehrserschließung

2.5.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Kolkwitzer Straße

Der bestehende Landesstraße L49 ist Teil des Geltungsbereiches. In Zukunft reicht der Querschnitt, der aus den Flurstücken 350, 351, ergänzt um 340 und 341, eine Breite von insgesamt ca. 20,5 m hat, aus um die Verbreiterung des Rad-/ Gehweges aufzunehmen.

Innerhalb des Querschnittes sind alle im Rahmen von Gesprächen und Beteiligungen zwischen 2022 und 2024 geäußerten verkehrstechnischen und stadttechnischen Bedarfe erfüllbar. Zu diesen könnten auch das Errichten einer Bushaltestelle oder die Erweiterung der Breite der derzeitigen Zweirichtungsfahrbahn um eine Linksabbiegespur gehören.

An die Kolkwitzer Straße erfolgt, wie in der Planzeichnung geometrisch fixiert, der Verkehrsflächenanschluss zur innergebietlichen Erschließung. Der Anschluss ist ohne Alternative. Die Möglichkeit, das Bebauungsplangebiet von Süden über den Friedhofsweg anzuschließen, ist wegen der geschützten Allee ausgeschlossen. Östlich und westlich gibt es rechtlich keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen mit einem Anschlusspotenzial.

An weiteren Stellen längs der Kolkwitzer Straße ist der Grundstücksanschluss durch Planzeichen 6.4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ebenso wie am Friedhofsweg ausgeschlossen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt). Damit wird im Weiteren der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs auf der L49 und des Radverkehrs Rechnung getragen.

Anliegererschließung

Die innere Fahrverkehrserschließung erfolgt aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes flächenminimiert, so dass nicht mehr Flächen versiegelt werden als unbedingt notwendig. Das bedeutet auch, dass die in Zeiten geringerer Beachtung der Auswirkungen auf Klima und Boden gewohnte großzügige Bemessung der Fahrbahnbreiten nicht mehr prioritäre Ansatz ist. Beispielsweise wird der Sonderbegegnungsfall Lkw - Pkw nicht maßgebend. Regelbegegnungsfälle sind Pkw- Pkw und dabei stellt der Begegnungsfall von 2 SUV selbst auch einen Sonderfall dar.

Die zeichnerisch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche dient der verkehrsberuhigten, innergebietlichen Fahrerschließung, der Grundstückserreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge sowie der stadttechnischen Ver- und Entsorgung.

Die geplanten Breiten und die Gliederung des öffentlichen Raumes sind in den Querschnitten (Abschnitt 1.7.3) dargestellt.

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

Innerhalb der 175 m langen öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße A mit einer befestigten Breite von 5,5 m/ 4,25 m könnten Halteflächen eingeräumt und ausgewiesen werden. Das zeitweilige Abstellen von Pkw im Straßenraum ist kein Planungsziel. Die allgemeine Begehrbarkeit der befestigten Fläche ist gewährleistet und wird gleichberechtigt zur Fahrfunktion angesehen (Aufenthaltsfunktion).

Eine Festsetzung verkehrsorganisatorischer Belange ist außerhalb der Ermächtigungsgrundlage der Bauleitplanung und liegt in der Pflicht des Straßenbaulastträgers, der auch verkehrsorganisatorisch entscheidet. Es wäre wünschenswert, dass der Aufenthaltsfunktion der Vorrang eingeräumt wird und das Befahren sehr langsam erfolgt. Es wird empfohlen, die Flächen in dafür geeigneter guter Qualität auszubauen und ansprechend mit Elementen der Straßenraumgestaltung wohnumfeldqualifizierend auszustatten. Für die Verkehrsanlagenausführung ist der Entwurf der Straßen und der Entwässerung im Rahmen der Erschließungsvertragsgestaltung bis zum Satzungsbeschluss zu prüfen als Zielstellung dem Bau zu Grunde zulegen.

Gehweg

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine privaten Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

2.5.2. Straßenbegrenzungslinien

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

Die um 1 m parallel neben der bestehenden Flurstücksgrenze (Flur 31/ Flst. 245) liegende Straßenbegrenzungslinie des Friedhofsweges weist klarstellend und eindeutig die Lage der geschützten Allee als vollständig auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegend aus.

2.6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.6.1. Schallemissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden im schalltechnischen Gutachten vom 13.07.2022 (GWJ Cottbus 22-037-J) Lärmprognoseberechnungen aufgestellt. Das Ergebnis begründet die getroffenen Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf vom 21.07.2022 gab das Landesamt für Umwelt FA Immissionsschutz am 01.12.2022 eine fachliche Stellungnahme mit sonstigen fachlichen Informationen oder rechtserheblichen Hinweisen ab (Anhang 1 zur Begründung). Bedenken gegen die Planung sind nicht erhoben worden.

Die Hinweise sind in die Abwägung 2023 eingestellt worden und fanden auch im erneuten Verfahren mit erweitertem Geltungsbereich 2025 Beachtung. Zu den in der Stellungnahme enthaltenen Aussagen wurde durch den Plangeber und Planträger im Nachfolgendem Stellung bezogen.

Das Areal an der Kolkwitzer Straße befindet sich in randstädtischer Lage. Die nähere Umgebung ist geprägt von offener Bebauung. In diese Konstellation lässt sich eine Lärmschutzwand nicht städtebaulich verträglich

einfügen. Auch hätte eine Lärmschutzwand lediglich positive Effekte für das Erdgeschoss der geplanten straßenbegleitenden Bebauung. Auch eine Blockrandbebauung ist keine stadträumlich adäquate Alternative für den Standort. Diese würde zudem die Erschließung des Quartiersinneren über Gebühr erschweren. Daher folgt das Plankonzept der Strategie der passiven Schallschutzlösungen und eine Monetarisierung von Schutzzweckkosten einer fachtechnisch erwogenen Alternative ist ohne Belang.

Die Wahl ausschließlich passiver Schallschutzfestsetzungen erfolgt vor dem Hintergrund der städtebaulich-räumlichen Stadteingangssituation und ist eine ausreichende Vorsorge für gesunde Wohnbedingungen. Auch sind Kosten- Nutzens- Überlegungen nicht außer Acht geblieben. Allein schon die Menge (Höhe und Länge) von Schallschutzbauwerken zur Straße und der damit nicht ausreichend abschirmbare Schall sind unverhältnismäßig gegenüber den festgesetzten, wirksamen Maßnahmen an den Gebäuden.

Dieses Vorgehen ist sachgerecht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden zwar deutlich verfehlt, jedoch erreicht die Lärmbelastung kein gesundheitsgefährdendes Stadium. Mit den gebäudebezogenen Festsetzungen zum Schallschutz werden gesunde Wohnverhältnisse am Standort im Zuge der Baugenehmigungsphase garantiert.

Der Stadt Cottbus liegen nur Prognosedaten bis zum Jahr 2030 vor. Daher können keine in die weitere Zukunft gerichteten Daten Verwendung finden.

Im Juli 2023 ist die Norm DIN 18005 neu erschienen, der Verweis erfolgt dort auf die Vorschrift RLS-19 und damit sind die Gutachtenergebnisse als regelkonform zu werten.

Eine relevante Ergebnisauswirkung von möglicherweise gegenüber dem Ansatz 16.000 Kfz/24 Std. (werktags) und 11.873 Kfz/ 24 Std. (jahresdurchschnittlich) veränderten Verkehrszahlen wäre tatsächlich bei einer Verkehrslärmsteigerung von 2,1 dB gegeben. Das würde eine Verkehrsmengensteigerung auf 24.000 Kfz/24 Std. (werktags) im Jahre 2032 bedeuten. Es ist kein begründeter Ansatz erkennbar, dass diese Entwicklung eintreten kann und auch der Rückgang der Verkehrsbelastung ist inzwischen grundsätzlich kein auszuschließendes Zukunftsszenario mehr.

In Bebauungsplänen findet das Planzeichen 15.6 regelmäßig bei der zeichnerischen Festsetzung von Flächen Anwendung, in denen Anlagen zum Lärmschutz zu errichten sind. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden dagegen textliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen eindeutig für die jeweiligen Teilbaugebiete getroffen. Die zusätzliche zeichnerische Umgrenzung der betroffenen Bereiche ist nicht erforderlich.

Aus der Formulierung der textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.3 geht bereits hervor, welche dieser Festsetzungen ausschließlich auf die Wohngebiete WA 1 und WA 2 Anwendung finden. Das betrifft die Festsetzungen 4.1.1 und 4.2. Die übrigen Festsetzungen, bei denen keine Beschränkungen für bestimmte Bereiche getroffen wurden, gelten für das gesamte Wohngebiet.

Die auf Grund genannter Stellungnahme als erforderlich anerkannte Überarbeitung betrifft inhaltlich keinen Teil der Bebauungsplansatzung selbst. Die Fortschreibung/ Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens wird spätestens zum Zeitpunkt der ersten Gebäudeplanung erforderlich.

Immissionsschutzrechtlich begründeten Hinweise für die Durchführung der Bauleitplanung sind durch Einfügung der Stellungnahme als Anhang zur Begründung aufgenommen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Bewertung vom 13.07.2022 und der Hinweise dazu werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Textfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der DIN 4109 (Mindestanforderungen an Bauteile) getroffen:

4.1 Passiver Lärmschutz
(i.V. mit DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und DIN 4109)

4.1.1 Außenbauteile
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamtbuschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß Ermittlung nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich ist. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

- 4.1.2 Innenraumpegel von Schlafräumen**
In Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind, ist sicherzustellen, dass nachts (22:00 - 06:00) bei teilgeöffneten Fenstern ein Innenraumpegel $L_{p,in}$ von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 4.1.3 Unzulässigkeit der ausschließlichen Fensterlüftung**
Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) ist eine Fensterlüftung in Schlafräumen nicht zulässig.
- 4.1.4 Luftschallminderung durch Konstruktionen**
In Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind und eine freie Fensterlüftung auf Grund einer Außenlärmsituation über 45 dB nicht möglich ist, ist mittels baulicher Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten, Läden oder besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster und gewährleitetester Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,in}$ 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Gebäude in Straßenrandlage Kolkwitzer Straße (WA 1 und WA 2) und am Friedhofsweg (WA 7, WA 8 und WA 9) müssen mit den höchsten Anforderungen an den passiven Schallschutz (Mindestaußenwandschalldämmmaß – Festsetzungen 4.1.1, 4.1.2 und 4.1.4, Einschränkung der Fensternutzung zu Lüftungszwecken Festsetzungen 4.1.3 und 4.3) rechnen.

- 4.3 Belüftung von Aufenthaltsräumen**
Kann ein Innenraumpegel $L_{p,in}$ von 30 dB(A) bei Fensterlüftung nicht erreicht werden, ist der ausreichende Luftaustausch durch eine schallgedämmte fensterunabhängige, automatische Lüftungsanlage bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Festsetzung 4.2 hat nur Relevanz für die Gebiete WA 1 und WA 2, deren Tagesbelastung von Außenwohnbereichen den Grenzwert der 16. BImSchV übersteigt. Hier ist es erforderlich und sinnvoll, den Wohnungen nicht verglaste Außenwohnbereiche südseitig und straßenabgewandt zuzuordnen.

- 4.2 Außenwohnbereiche**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Loggien, straßenseitig zur Kolkwitzer Straße liegend, unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind verglaste Ausführungen, wie vollverglaste Loggia und allseitig verglaster Balkon oder Lärmschutzmaßnahmen, die sicherstellen, dass das Schutzziel ≤ 59 dB am Tag in Anlehnung an die 16. BImSchV eingehalten wird.

Sowohl eine weitgehend geschlossene Bebauung an der Kolkwitzer Straße als auch Gebäude größerer Breite am Friedhofsweg würden eine nachweislich geringere Pegelhöhe an Fassaden in hinterliegenden Grundstücken bewirken. Weitere Gründe für eine Ausnahmezulässigkeit können in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren vorliegen, wenn die angenommenen Prognoseemissionen des Straßen- und des Schienenverkehrs (Festsetzung 4.4) für das jeweilige Baugrundstück im Einzelfall nicht tatsächlich erreicht werden oder nicht mehr anzunehmen sind.

- 4.4 Maßgeblicher Außenlärmpegel**
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den Beurteilungspegeln für Verkehrslärm des schalltechnischen Gutachtens vom 13.07.2022 oder einer fortgeschriebenen Fassung abzuleiten oder situationsabhängig zu ermitteln.

Mit der Festsetzung 4.5 wird eingeräumt, dass das Maß der schalldämmenden Maßnahmen durch Nachweisführung in der Ebene der Baugenehmigung auch geringer als in 4.1, 4.2 und 4.3 festgesetzt sein kann. Davon kann ausgegangen werden, wenn eine schallabschirmend platzierte Bebauung zum Zeitpunkt der Gebäudeplanung und des Baus insbesondere für die inneren Wohnbauflächen schallabschirmend wirksam ist.

- 4.5 Ausnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung**
Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel durch Gebäudeanordnung und bauliche Maßnahmen im schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, so dass geringere Schutzmaßnahmen ausreichend sind.

2.6.2. Gewerblicher Lärm

Notwendigkeiten zu planungsrechtlicher Festsetzung bestehen nicht.

2.7. Abfall- und Wertstofffassung

In den Beteiligungen 2022 und 2024 wurden vom für Abfallwirtschaft, Stadtreinigung und Abwasserentsorgung zuständigen Fachbereich des Plangebers umfangreiche Hinweise für die Durchführung gegeben.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Angaben zu den Anforderungen der Abfallabholung und der Sammelfahrzeuge hinsichtlich der Fahrflächen zu beachten. Ein Entsorgungsflächenbedarf und die Notwendigkeit planungsrechtlicher Festsetzung von öffentlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB besteht nicht und ist auch in den Stellungnahmen nicht angezeigt worden.

Für die Einordnung des Bedarfes genügen die Regelungen der Abfallentsorgungssatzung und privatrechtliche Vereinbarungen. Im Rahmen der Erschließungs- und Grundstücksplanung und der Durchführung der Erschließung und des Hochbaus können diese durch den Antragsteller mit dem Träger der Abfall- und Wertstoffentsorgung vereinbart werden.

Die neuen öffentlichen Verkehrsfläche (Anliegerstraßen A - D) sind in der Raumbreite so bemessen, dass eine der kommunalen Abfallsatzung entsprechende Abholung von den Bereitstellungsflächen neben dem Fahrbahnrand erfolgen kann. Sollten die Voraussetzungen für das Befahren zum Zeitpunkt der Innutzungnahme der Grundstücke nicht gegeben sein, ist die satzungsgemäße Entleerung der Abfallbehälter möglich, wenn die Behältnisse zur Abfuhr am Fahrbahnrand einer vom eingesetzten Fahrzeug erreichbaren Anliegerstraße bereitgestellt werden.

Die neu entstehenden Grundstücke werden mit Behältern für die Hausmüll-, die Papier- und die Leichtverpackungssammlung im Holsystem ausgestattet.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift)

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

3.1. Dachgestaltung

Zur Ausprägung einer charakteristischen und homogenen Bebauung werden für die Mehrfamilienhäuser in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 auf der Grundlage von § 87 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 9 und 10 BbgBO einschränkende Festsetzungen der zulässigen Dachgestaltung getroffen.

1.1 *Dachform*

In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Gebäude mit Dachneigungen über 10° Dachneigung nicht zulässig. Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (FD).

1.2 *Dachgeschossausbildung*

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

3.2. Außenflächengestaltung und Einfriedungen der Baugrundstücke

(i.V. mit § 8 BbgBO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2 und 3 greifen in die individuelle Gestaltungsfreiheit von Außen- und Einfriedungsanlagen ein. Ein Ausschluss von Schottergärten erfolgt aus ökologischen Gründen und einer ortslagentypischen Idee von der traditionsverpflichteten Gestaltung der Freianlagen und Gärten.

2. *Außenflächengestaltung*

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig.

Sofern eine Einfriedung von Grundstückseigentümern als erforderlich betrachtet wird, sind zur Sicherung harmonischer Raumwirkung, zur Vermeidung ungewollter optischer Raumeinengungen und zur Begrenzung der meist überdetaillierten Erscheinungsbilder die Anlagen zur Einfriedung nur eingeschränkt auf zweckentsprechende und zurückhaltenden Materialien und Höhen beschränkt.

Dazu wird bestimmt:

3. *Einfriedungen*

3.1 *Allgemein sind Einfriedungen als Heckenpflanzung und als Maschendraht-, Stab oder Drahtgitterzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf eine maximal Höhe von 1,80 m über Gelände haben.*

3.2 *Gabionenanlagen sind als Grundstückseinfriedung nicht zulässig.*

3.3 *Massive bauliche Einfriedungen aus künstlichen Bauprodukten, wie geschlossene Betonwände und Mauerwerkswände sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.*

Darüber hinaus ist zu empfehlen, dass beim Willen zur Einfriedung gegenüber öffentlich einsehbaren Flächen die Einfriedungsanlagen gestalterisch im gesamtanwohnerschaftlichen Zusammenhang abgestimmt errichtet werden. Der Plangeber hat die Sicherheit und eine größtmögliche, optische Homogenität der Einfriedungen in den Vordergrund der Festsetzungsabsicht gerückt.

4. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

4.1 Belange des Umweltschutzes

Die Veränderung der bisherigen landwirtschaftlichen Bodennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans in eine wohnbauliche Bodennutzung stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Minimierung des Eingriffs erfolgt schutzgutbezogen durch die im Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) aufgeführten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation).

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

Die grünordnerischen Inhalte des Planteils (Baumbestandserhalt), die planungsrechtlichen Textfestsetzungen zur Überbauung und die naturschutzrechtlichen Textfestsetzungen zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich resultieren aus dem Umweltbericht und der darin erfolgten Eingriffsausgleichsbilanzierung. Grünordnerisch sind weitere Maßnahmen im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bestimmt, die Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die wie Pflanzempfehlungen aber selbst keine Festsetzung der Bebauungsplanung sind.

Auf der Grundlage des § 2a BauGB sind die im Rahmen der Umweltprüfung begründeten Belange des Umweltschutzes mit planungsrechtlicher Relevanz im Bebauungsplan- Entwurf festgesetzt. Darüber hinaus wird die Stadt einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Planträger abschließen, der sie von den erforderlichen Maßnahmen auf Grund des naturschutzrechtlichen Eingriffs sachlich und finanziell entlastet und deren Durchführung sichert.

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

Im Entwurf zum Umweltbericht sind die Kompensationserfordernisse der bebauungsplanbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und dargestellt. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB werden dort neben den bodenrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung weitere Bestimmungen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) unvermeidbarer Auswirkungen getroffen und im Umweltbereich (Eingriffsausgleichsbilanzierung) begründet.

Dafür sind die folgende naturschutzrechtlichen Textfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgt:

Vermeidungsmaßnahmen

1. **Stellplatz- und Zufahrtbefestigungen (V)**
In den Wohngebieten ist allgemein eine Befestigung von Stellplätzen und den Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen, Pflaster mit 20% Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.
2. **Niederschlagsversickerung (V)**
Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende unbelastete

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf geeigneten Bodenflächen innerhalb des Geltungsbereiches schadlos zu versickern bzw. einer weiteren Nutzung zuzuführen.

3. *Einfriedungen (V)*
Einfriedungen sind nur mit mindestens 10 cm Bodenabstand zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

- 2.1 *Pflanzung Baumreihe (A1)*
Parallel zur Straßenbegrenzungslinie sind mindestens 11 Laubbäume Hst. Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.
- 2.2 *Pflanzung von Bäumen und Hecken (A2)*
Im durch Planzeichen begrenzten Randstreifen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind mindestens 24 Laubbäume oder Wildobstbäume Hst. Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen und 2.366 m² Hecken anzupflanzen.
- 2.3 *Baumpflanzung auf Wohnbaugrundstücken (A3)*
Auf jedem für eine Wohnbebauung zugelassenen Baugrundstück sind je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens eine hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang 12-14 cm oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang 8-10 cm zu pflanzen.
- 2.5 *Begrünung östliche Plangebietsgrenze (A4)*
Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Hecke in einem Gesamtumfang von 1.065 m² zu pflanzen.

Der Umweltbericht enthält Gehölzartenlisten, die bei der Wahl der Kompensationspflanzungen anzuwenden sind:

Laubbäume – Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12 – 14 cm (A1, A2, A3)

*Amberbaum
Blumenesche
Europäischer Zürgelbaum
Feldahorn
Hopfenbuche
Platane
Sandbirke
Spitzahorn
Traubeneiche
Winterlinde*

Kulturobstsorten – Hochstamm, 3- 4-jährig auf Sämling; StU 8-10 cm (A1, A2, A3)

*Apfel
Birne
Pflaume
Süßkirsche*

Wildobst – Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12-14 cm (A1, A2, A3)

*Baumhasel
Esskastanie
Vogelkirsche
Gelbfilz. Mehlbeere
Kirschpflaume
Mehlbeere
Scharlach-Apfel
Schwalbl. Ölweide
Schwarzer Maulbeerbaum*

Schwedische Mehlbeere
Thüringische Mehlbeere
Walnuss
Weißer Maulbeerbaum
Wildpflaume 'Zibarte'

Sträucher – verpflanzter Strauch, 4 Triebe, Höhe 60-100cm (A2, A4)

Berberitze
Brombeere
Eingrifflicher Weißdorn
Faulbaum
Haselnuss
Kornelkirsche
Felsenbirne
Rote Johannisbeere
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Kreuzdorn
Hundsrose
Heckenrose
Salweide
Filzrose
Weinrose

Der Umweltbericht enthält empfohlene Gehölze, die für die Kompensationspflanzungen in den angegebenen Anteilen zu verwenden sind:

Gehölzarten Waldunterbau – Bäume I. + II. Ordnung

Traubeneiche 70 %
Winterlinde (15 %)
Hainbuche (15%)

Pflanzliste 2: Gehölzarten Waldrand

Sträucher (80%):
Eingrifflicher Weißdorn
Grauweide
Hundsrose
Kreuzdorn
Rote Johannisbeere
Strauchhasel

Bäume II. Ordnung (20%):
Sandbirke
Feldahorn
Eberesche

4.3. Grün- und Grundstücksfreianlagen

Die Begrenzung der Grundstücksüberbaubarkeit durch die gebietsweise Festsetzung der GRZ beschränkt die Überbaubarkeit mit Gebäuden auf insgesamt maximal 7.134 m² und zusätzlich für Flächen der Zufahrt/ Zuwegung sowie Garagen/ Stellplätze auf maximal 2.501 m² ein.

Damit werden im Ergebnis der vollständigen Umsetzung des Baurechts zukünftig innerhalb des Bebauungsplangebietes mindestens 15.182 m² von 24.817 m² Baugrundstücksflächen unversiegelte Frei- und Gartenflächen.

5. Hinweise

5.1. Bodendenkmalpflege

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

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Knochen o.ä. Funde entdeckt, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

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

5.2. Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Beim Fund von Kampfmitteln sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.

5.3. Artenschutz

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB vom 25.07.2022/ Fortschreibung 2025) wurden die artenschutzrechtlichen Belange erfasst.

Im Artenschutzfachbeitrag (S. 32) wird zusammenfassend festgestellt:

„Es wurde geprüft, inwieweit durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die europarechtlich geschützten Arten des Anh. IV FFH-RL erfüllt werden.“

In der Relevanzprüfung erfolgte die projektspezifische Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums (Abschichtung) für die Arten des Anh. IV FFH-RL, für die verbotstatbeständige Betroffenheiten durch das Vorhaben mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Für das Projektgebiet können anhand der vorliegenden Daten, faunistischen Untersuchungen sowie den projektspezifischen Wirkfaktoren zahlreiche Arten hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit ausgeschlossen werden. Für die in Randbereichen des B-Plangebietes potentiell vorkommenden baumbewohnenden Fledermäuse und den Eremit erfolgte eine Prüfung auf Ebene der ökologischen Gilde bzw. der Einzelart.

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass bei Umsetzung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Arten des Anh. IV FFH-RL ausgeschlossen werden kann.“

Im Ergebnis werden auf der Stufe der Bauleitplanung Hinweise gegeben, die insbesondere Maßnahmen der Vermeidung bzw. der Minderung betreffen (siehe 5.1. AFB). Nach Kenntnisstand sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich.

Bauzeitlicher Lärmschutz (Vermeidungsmaßnahme V1)

***Einhaltung der Bauzeiten werktags 7.00 – 20.00 Uhr
Einsatz von Baumaschinen (Stand der Technik / 32. BISchV)***

Bauzeitlicher Gehölzschutz (Vermeidungsmaßnahme V3)

Gehölzschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 für im Geltungsbereich zu erhaltende und daran angrenzende Gehölzbestände

5.4. Eingriffsausgleich

Im Umweltbericht wird der Eingriffsausgleich bilanziert.

Der Ausgleich wird innergebietlich (siehe A1 – A4 in Abschnitt 4.2) und für im Gebiet nicht mögliche Ausgleichsmaßnahmen durch externe Kompensation auf der Fläche der Gemarkung Ströbitz Flur 30 Flurstück 277 (A/E6) vollständig erbracht.

5.5. Externe Kompensation

Nicht innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichende Bodeneingriffe werden auf der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Ströbitz, Flur 37, Flurstück 277 extern ausgeglichen.

Im Ergebnis der Abstimmung zur Bemessung und Sicherung der notwendigen Flächen und Maßnahmen wird die Verwirklichung der Kompensation in einem Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vereinbart.

Als Hinweise auf die vertraglichen Vereinbarungen werden auf dem Satzungsdocument Maßnahmen und Zuordnung wie folgt aufgeführt.

Auf der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Ströbitz, Flur 37, Flurstück 277 sind auf 6.318 m² Maßnahmen des Waldunterbaus und 6.318 m² der Waldrandgestaltung auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB entsprechend durchzuführen.

Es sind alle nicht heimischen Gehölze sowie Komposthaufen zu beseitigen und ein 40 m breiter Waldstreifen durch Unterbau mit Bauarten der nachfolgenden Gehölzartenliste vorzunehmen. Nördlich und südlich ist unter Schonung des Bestandes an heimischen Gehölzarten ein jeweils 20 m breiter gestufter Waldrand gemäß Gehölzartenliste zu entwickeln.

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. die Grundstückspacht, die Kosten für die Freilegung der Ausgleichsflächen, die Planungskosten sowie die Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

5.6 Boden- und Grundwasserschutz

Vorgaben und Hinweise für die Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gibt der Umweltbericht. Dazu sind die folgenden Hinweise in das Satzungsdokument zu übernehmen:

Bauzeitlicher Bodenschutz (Vermeidungsmaßnahme V5)

1. ***Bei Errichtung baulicher Anlagen ist der Mutterboden gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Abstand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.***
2. ***Während der Bauarbeiten ist auf eine schichtgerechte, sachgemäße Behandlung, Lagerung und den entsprechenden Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915 und DIN 19731 zu achten.***
3. ***Bei allen Arbeiten ist eine Kontamination des Erdreiches mit Mineralölen und anderen wassergefährdenden Stoffen sicher zu verhindern. Havarien sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das belastete Erdreich ist sofort auszukoffern und so zwischenzulagern, dass keine Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser entsteht.***
4. ***Während der Bautätigkeit anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.***

Bauzeitlicher Grundwasserschutz (Vermeidungsmaßnahme V9)

Bei allen Arbeiten ist eine Kontamination des Erdreiches mit Mineralölen und anderen wassergefährdenden Stoffen sicher zu verhindern. Havarien sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das belastete Erdreich ist sofort auszukoffern und so zwischenzulagern, dass keine Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser entsteht.

5.7 Baumallee - Schutzobjekt gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG

Die Straßenbäume entlang der Klein Ströbitzer Straße sind als Allee gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG besonders gesetzlich geschützt.

Zur eindeutigen Zuordnung der einzelnen Bäume zum öffentlichen Verkehrsflurstück Friedhofsweg wird ein Streifen von 1m zusätzlich zum Bestand als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und die Straßenbegrenzungslinie entsprechend als südliche Grenze der neuen Baugrundstücke bestimmt.

Weiterhin ist durch Planzeichen Nr. 6.4 PlanZV festgesetzt, dass für die Gebiete WA 7, WA 8 und WA 9 zum Friedhofsweg Ein- oder Ausfahrten nicht zulässig sind.

Alleen dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Der vorgesehene Anschluss eines Rad-/ Gehweges an den Friedhofsweg liegt so, dass die Beeinträchtigung nicht erheblich ist.

6. Auswirkungen der Bebauungsplanung

6.1. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der städtebaulichen Planung, des Verfahrens, der Umweltprüfung und der erforderlichen Fachbeiträge werden durch den Vorhabenträger getragen. Dazu gibt es einen Städtebaulichen Vertrag. Die Planzielverwirklichung zum internen und externen Eingriffsausgleich soll ebenfalls mit Städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Die Trägerschaft der kommunalen Erschließungsaufgaben ist im Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss zu vereinbaren.

Insofern wird über Verträge gesichert, dass die Stadt von Kosten der Bauleitplanung, der umweltrechtlich begründeten Eingriffskompensation und der Erschließung und Entwicklung der Baugrundstücke entlastet wird.

Die Übernahme der Kosten durch den Planträger bildet sich in den Kosten des baureifen und erschlossenen Nettobaulands ab. Die aus der Kaufpreissammlung gegenwärtigen, ermittelten Bodenrichtwerte bilden im Bodenpreis den Aufwand für Bauleitplanung und Erschließung insofern nicht ausreichend ab.

6.2. Umwelt

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Umweltbericht (Entwurf 25.07.2025), der gesonderter Teil der Begründung ist, im Einzelnen dargelegt.

Zusammengefasst stellen sich die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt wie folgt dar:

1. Mit dem Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd“ soll eine rd. 3,2 ha große, intensiv genutzte Ackerfläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Schwerpunkte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilden die Bodenneuversiegelung, Beeinträchtigungen eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes sowie von Randbereichen einer Frischluftschneise für die Cottbuser Innenstadt.
2. Neben umfänglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, dazu zählen vor allem die Reduzierung der zulässigen GRZ und der Ausschluss der Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, wird mit Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes ein hoher Durchgrünungsgrad erzielt, der gleichermaßen der Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen, der Verbesserung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen und einer landschaftsgerechten Einbindung des neuen Wohngebietes dient.
3. Da die entstehenden Beeinträchtigungen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgleichbar sind, erfolgen naturnahe Waldumbaumaßnahmen ca. 1,4 km nördlich des Standortes. Auch die externen Ausgleichsmaßnahmen üben multifunktionale Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima und Landschaftsbild aus.
4. Die Waldumbaumaßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Stadt Cottbus und dem Vorhabenträger zu sichern.
5. Weiterhin werden die entstehenden Wohngebiete durch vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrslärm beeinträchtigt. Hierzu wurden im Rahmen eines Schallschutzgutachtens Einzelmaßnahmen zum passiven Schallschutz als textliche Festsetzungen für den B-Plan formuliert, um die einschlägigen Bestimmungen zum Lärmschutz am Standort erfüllen zu können.

6. Der gesetzliche Biotopschutz des § 30 BNatSchG und das Artenschutzrecht gem. § 44 ff. BNatSchG entfalten unmittelbare Rechtswirkungen. Sie sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung und somit für das gesamte B-Plangebiet zu betrachten.

Geschützte Biotope sind als Allee und Streuobstbestand südlich und südwestlich an das B-Plangebiet angrenzend vorhanden, jedoch nicht unmittelbar betroffen. Insbesondere für die Allee sind bei Bautätigkeiten Gehölzschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 vorzusehen. Die Gehölzschutzmaßnahmen dienen gleichermaßen dem Schutz von potentiellen Gehölzbrütern und Fledermausquartieren.

7. Den artenschutzfachlichen Maßnahmen kommt auf der Ebene der Bebauungsplanung lediglich Hinweischarakter zu. Sie sollen darlegen, dass mit der baulichen Inanspruchnahme der Änderungsfläche keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten, sofern die genannten artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen fachgerecht realisiert werden. Die konkrete Festlegung und Sicherung der artenschutzfachlichen Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung. Die sonstigen Vermeidungsmaßnahmen, die die Bautätigkeiten betreffen, sind nicht über den abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB festsetzbar, so dass auch sie lediglich Hinweise für weitere Planungs- und Projektzulassungsverfahren sind.

6.3. Infrastruktur

Die Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur sind gering.

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Nr. W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd“ - Entwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

6.4. Flächenbilanz

BESTAND

Fläche des Geltungsbereiches 31.995 m² 100 %

Darin sind entsprechend zeichnerischer Ermittlung folgende Flurstücke und Flächen erfasst:

| | | |
|---------------|-----------------------|------------------------|
| Flurstück 245 | 1.053 m ² | Friedhofsweg |
| Flurstück 340 | 127 m ² | Teil Kolkwitzer Straße |
| Flurstück 341 | 110 m ² | Teil Kolkwitzer Straße |
| Flurstück 342 | 20.015 m ² | Ackerfläche |
| Flurstück 343 | 8.223 m ² | Ackerfläche |
| Flurstück 350 | 2.155 m ² | Teil Kolkwitzer Straße |
| Flurstück 351 | 272 m ² | |

PLANUNG

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis insgesamt bilanzieren:

| | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|--------|
| Fläche des Geltungsbereiches | | 32.010 m ² | 100 % |
| Wohnbauflächen (Nettobauland - NBL) | | 24.871 m ² | 77,5 % |
| Allgemeines Wohngebiet | 24.817 m ² | | |
| Öffentliche Verkehrsflächen (VF) | | 7.179 m ² | 22,5 % |
| Äußere Erschließung gesamt | 3.864 m ² | 53,8 % | |
| Kolkwitzer Straße (Bestand) | 2.5374 m ² | | |
| Kolkwitzer Straße (Zuwachs Flst. 340) | 127 m ² | | |
| Friedhofsweg (Bestand) | 1.053 m ² | | |
| Friedhofsweg (Zuwachs) | 147 m ² | | |
| Innere Erschließung gesamt | 3.315 m ² | 46,2 % | |
| Anliegerstraßen A-D | 3.188 m ² | | |
| Gemischter Rad-/ Gehweg | 127 m ² | | |
| Versorgungsfläche - Elektrizität | | 14 m ² | |

FLÄCHENKENNWERTE

| | | |
|--|---|------------------|
| Gesamtanzahl Wohnungen | max. 75 WE | |
| Einwohner (2,67 EW/WE) | ca. 200 | |
| Maximal bebaubare Grundfläche (GR) | 7.134 m ² | |
| Maximale zulässige Geschossfläche (GF) | 19.154 m ² | |
| Städtebauliche Dichte (ca.) | 30 WE/ ha NBL 80 EW/ ha NBL 0,287 ha GR/ ha NBL (GRZ im Mittel) | |
| Verkehrsflächenaufwand | Innere Erschließung | 13,3 % (VF/ NBL) |

7. Durchführung

7.1. Vorbereitende Maßnahmen

Grundlegend erfolgte der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages 2021 für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung, der Umweltprüfung, für erforderlich gehaltene Fachbegutachtung auf der Grundlage von § 11 BauGB mit dem Planträger. Für die Übertragung der Durchführung der Maßnahmen, die von Gesetzes wegen ansonsten Aufgabe der Stadt sind, wird ein Planzielverwirklichungsvertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und ein Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgeschlossen, um die Stadt von Durchführungskosten zu entlasten.

Die für die Vermessung, die Bebauungsplanung, für die Umweltprüfung und die Schallimmissionsprognose sowie für die plangemäße Neuordnung des Bodens erforderlichen finanziellen Aufwendungen belasten den kommunalen Haushalt der Stadt daher nicht. Die Verträge sollen die Stadt auch frei von Pflichten gegenüber den Grundstückseigentümern hinsichtlich der Erschließungspflicht der Wohnbaugrundstücke stellen.

Die finanziellen Auswirkungen der Planung und der Durchführung belasten damit den zukünftigen Bodenpreis. Eine finanzielle Unterstützung durch öffentliche Haushaltsmittel bzw. durch öffentliche Städtebauförderung erfolgt nicht.

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

7.2 Bodenordnung

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

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

7.3. Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der Bebauungsplanung erarbeiteten Prämissen zur Straßenraumplanung (1.7.3) sollen der Erschließung des Vorhabenträgers zu Grunde gelegt worden. Dazu wurde ein Entwurf der Verkehrs- und Regenentwässerungsanlagen beauftragt.

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

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

Trinkwasserversorgung, Schmutzwassersammlung und Regenwasserbehandlung sowie Straßenbeleuchtung sind in der bau- und anlagentechnischen Ausführung im Rahmen der Erschließungsplanung der öffentlichen Verkehrsflächen in Abstimmung mit dem zukünftigen Träger der Straßenbaulast zu planen und auszuführen.

7.4. Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung nach dem BauGB sind aus gegenwärtiger Sicht nicht erforderlich. Die Entwicklung soll einvernehmlich zwischen Stadt und Planträger erfolgen.

7.5. Vorbeugender und abwehrender Brandschutz

Im Verfahren sind in den Stellungnahmen der Fachbereiche 37 – Feuerwehr und des Fachbereichs 63 – Bauordnung Hinweise zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz gegeben worden. Diese sind fallkonkret bei der Planung der öffentlichen Erschließungsanlagen und im Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen Grundstücksbebauung entsprechend den geltenden landesrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Das betrifft insbesondere die Bereitstellung ausreichender Löschwassermenge als auch die Sicherung der landesrechtlich und in Vorschriften und Richtlinien geforderten Bedingungen für die Anfahrt und den Einsatz der Feuerwehr. Anforderungen an den Bau der öffentlichen Straßen entwickelt die Entwurfsplanung der Straßen im Vorfeld der Satzungsrechtskraft. Die aus den technischen Baubestimmungen hervorgehenden Bau- und Durchführungsanforderungen werden im Erschließungsvertrag fixiert (z.B. Breite und Tragfähigkeit) und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgen bauvorhabenskonkret die Prüfung der Einhaltung und ggf. Beauftragung von Forderungen des vorbeugenden Brandschutzes (z.B. bei Sicherung des 2. Rettungsweges über Gerät der Feuerwehr in viergeschossigen Gebäuden). Gebäudehöhen mit obergeschossigen Aufenthaltsräumen (+ 7 m über Straße) sind nur in den Gebieten WA 1 und WA 2 planungsrechtlich zulässig.

Alle vorgeschlagenen Baugrundstücke liegen an öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Gestaltungsplan), die erschließungsvertragsgemäß hergestellt werden, dass in Geometrie und Unterbau die Anforderungen der Feuerwehr erfüllt werden.

7.6. Maßgeblicher Außenlärmpegel im Baugenehmigungsverfahren

Die Ergebnisse Schallimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft GWJ vom 13.07.2022 mit der Schallberechnung maßgebender Außenlärmpegel der jeweiligen Immissionsorte entsprechen der 2022 vorgefundenen Baubestandssituation und dem prognostizierten Verkehrsaufkommen 2030.

Die Schallausbreitung wird durch die neu entstehende Bebauung beeinflusst. Die Bahnstrecken waren mit dem gegenwärtigen Ausbau prognoserelevant.

Falls in Zukunft die Schallbelastung durch abschirmende Neubebauungen am konkreten Nachweisort situationsabhängig erwartbar geringer als 2022 ist, kann auf der Ebene der Baugenehmigung der aktuellere Nachweis des relevanten maßgebenden Außenlärmpegels im Verfahren entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01 die Grundlage der Bemessung für durchzuführenden Maßnahmen des passiven Schallschutzes gemäß Festsetzungen 4.1. sein. Dazu berechtigt die Festsetzung 4.5.

Das Schalltechnische Gutachten GWJ 22 - 037 vom 13.07.2022 und die DIN 4109 können in der Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

8. Verfahren

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

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

Bemühungen des Planträgers 2021, städtebaulich sinnvoll nicht nur das Ackerflurstück 342 zu erwerben, sondern zusammen mit dem weiteren Ackerflurstück 343 zu entwickeln, scheiterten an den Besitzverhältnissen.

Aufstellungsbeschluss

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

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

Frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Cottbus am 23.04.2022 Seite 2 ortsüblich bekannt gemacht. Vorentwurf und Begründung sowie erste umweltrelevante Informationen sind in der Zeit vom 02.05. bis 09.05.2022 der Öffentlichkeit im Internet unter www.cottbus.de/bauplanung zur Einsicht zugänglich gewesen.

Es waren bis 21.07.2022 keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden, Träger öffentlicher Belange und Sonstige Stellen frühzeitig an der Vorentwurfsplanung beteiligt worden. Im Zeitraum vom 05.05.2022 bis zum 08.06.2022 sind der Vorentwurf des Bebauungsplans Plangebiet „Kolkwitzer Straße Süd 1“ in der Fassung vom 21.03.2022 und seine Begründung sowie bereits vorliegende umweltrelevante Informationen berührten TÖB's zur Stellungnahme zugänglich gemacht worden.

Es wurden 20 Stellungnahmen abgegeben.

Abwägung Stellungnahmen zum Vorentwurf

Die Stellungnahmen wurden systematisch, tabellarisch dokumentiert und bewertet. Im Auswertungsprotokoll vom 21.07.2022 wird der Umgang mit den Stellungnahmen und die Stellungnahme der Stadt dokumentiert.

Im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahmen sind in der Entwurfsplanung des Bebauungsplans für das Plangebiet „Kolkwitzer Straße Süd 1“ entsprechend Stellungnahme der Stadt Cottbus beachtet worden.

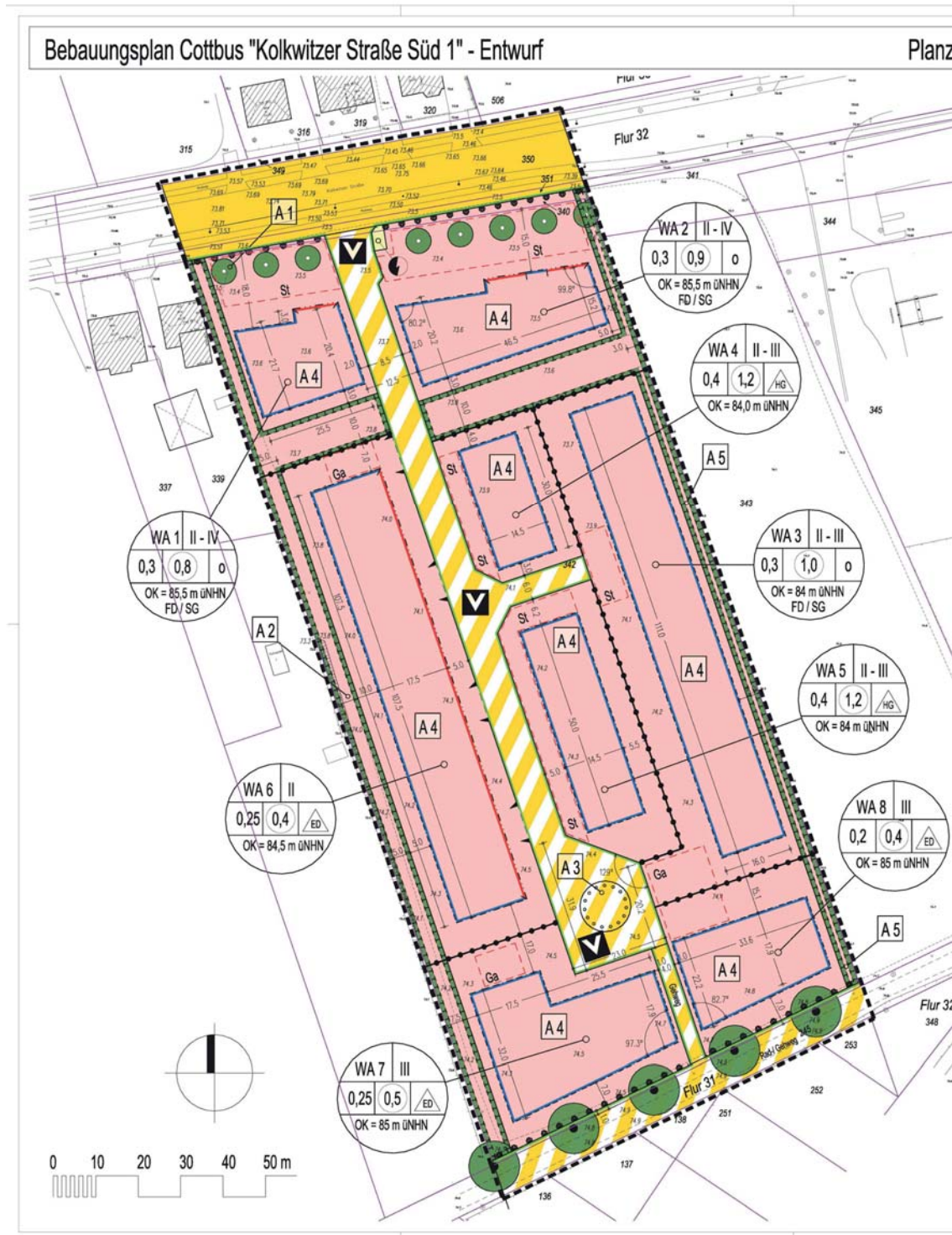
STADT COTTBUS

Bebauungsplan Nr. W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd“ - Entwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

Förmliche Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Nachdem der Entwurf des Bebauungsplans Plangebiet „Kolkwitzer Straße Süd 1“ in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2022 gebilligt wurde (IV-066/22), erfolgte durch Veröffentlichung des Planentwurfes in der Fassung vom 21.07.2022 und seiner Begründung die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum 01.11. bis 30.11.2022 im Internet.



Planzeichnung vom 21.07.2022 (SVV IV-060/22 Anlage 1)

Die Veröffentlichung wurde im Amtsblatt der Stadt Cottbus am 22.10.2022 Seiten 2 - 4 ortsüblich und mit umweltrelevanten Informationen versehen bekannt gemacht.

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Nr. W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd“ - Entwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

Verzögerungen der Abwägungs- und Satzungsbeschlussfassung 2023

Die Auswertung der zum Planentwurf vom 21.07.2022 eingegangenen Stellungnahmen im förmlichen Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. BauGB, versehen mit einem Abwägungsvorschlag und einer Stellungnahme der Stadt zur jeweiligen Stellungnahme lagen zum 10.11.2023 beschlussfähig vor.

Eine Abwägungs- und Satzungsbeschlussfassung wurde ausgesetzt, weil die abzuschließenden Erschließungs- und Maßnahmeverträge nicht vorlagen.

Die zur Vorbereitung von der Stadt noch vor gesichertem Planungsrecht erwarteten Bauausführungsplanungen von Straßen und Entwässerungsanlagen waren einseitig trägerrisikobehaftet und ohne Gewähr der Satzungsbeschlussfassung. Der Träger wollte ohne Planungsrecht nur vorplanen, aber nicht verfrüht ausschreibungsreif planen, weil ein Satzungsbeschluss weder inhaltlich noch zeitlich gesichert war (noch kein Planungsrecht).

Das brachte den Verfahrensfortgang zum Erliegen.

Plangebiet „Kolkwitzer Straße Süd 2“ - frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Nachdem das Ackerflurstück 343 im Jahre 2021 von einem anderen Entwickler erworben wurde, hatte die Stadt im separaten Verfahren mit Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2023 auch für die Fläche ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet (IV-028/23).

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Amtsblatt der Stadt Cottbus am 29.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht und ab 09.07.2024 durchgeführt.



Es gingen Stellungnahmen von Behörden und TÖB's sowie vom Bürgerverein Ströbitz und einer Organisation mit virtueller Adresse und weiteren Teilen der Öffentlichkeit ein, die, wenn sie planungsrechtlicher Natur waren, zu Teilen Bedenken vorbrachten.

Wiederaufnahme des Verfahrens „Kolkwitzer Straße Süd 1“ 2025 – Verwaltungsabstimmung 20.03.2025

Ende 2024 ergab sich, auch angesichts der Bedenken, insbesondere der Schwierigkeiten der Sicherung der Verkehrserschließung des Plangebietes „Kolkwitzer Straße Süd 2“, die Chance der städtebaulichen Weiterentwicklung des Gebietes „Kolkwitzer Straße Süd 1“ unter Einbeziehung des Ackerflurstückes 342.

STADT COTTBUS

Bebauungsplan Nr. W/50/126 „Kolkwitzer Straße Süd“ - Entwurf

BEGRÜNDUNG – Grundlagen, Inhalte und Auswirkungen

Damit kann eine Gesamtentwicklung sinnvoll und städtebaulich zweckmäßig durch den Planträger erfolgen.

Von der Stadtverwaltung wurde vorgeschlagen bzw. festgelegt:

- Die Beschlüsse Teil 2 werden aufgehoben. Der Geltungsbereich des Teils 1 wird um den Teil des Gebietes 2 erweitert.
- Die neue Bezeichnung des bisherigen Bebauungsplans „Kolkwitzer Straße Süd 1“ wird „Kolkwitzer Straße Süd“.
- Mit dem fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans „Kolkwitzer Straße Süd“ werden die Erweiterungs- und Änderungsinhalte in einer Veröffentlichung der Öffentlichkeit und den Behörden zur förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Auf Grund der Festlegungen zur Fortführung des Verfahrens des Bebauungsplangebietes „Kolkwitzer Straße Süd 1“ unter neuem Namen und erweiterter Fläche ist eine erneute Veröffentlichung erforderlich. Die erneute Auslegung erfolgt nach den förmlichen Anforderungen der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte für alle Flächen in getrennten Verfahren 2022 und 2024.

Im Rahmen der Mitteilungspflicht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 und 4 BauGB wird von den Trägern öffentlicher Belange, Behörden oder Stellen eine Beteiligung parallel zur Offenlage erwartet.

ANHANG

Landesamt für Umwelt Fachabteilung Immissionsschutz
Fachliche Stellungnahme mit sonstigen fachlichen Informationen vom 01.12.2022



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Dr.-Ing. Harald Kühne
Architekt BDA
Klosterplatz 6
03046 Cottbus

Bearb.: Frau Andrea Barenz
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-
3700/2+52#405255/2022
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
Andrea.Barenz@LFU.Brandenburg.de

EINGANG 07. DEZ. 2022

Cottbus, 1. Dezember 2022

Bebauungsplan "Kolkwitzer Straße Süd 1" der Stadt Cottbus

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 26.10.2022
- Begründung, 21.07.2022
- Schallgutachten, 13.07.2022
- Planzeichnung, 21.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Für die Belange zum Naturschutz ist die untere Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus zuständig.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 1. Dezember 2022 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:

Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2

14476 Potsdam

OT Groß Glienicke



FORMBLATT
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren
und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

| | |
|--|--|
| Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange | Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 |
| Belang | Immissionsschutz |
| Vorhaben | Bebauungsplan "Kolkwitzer Straße Süd 1" der Stadt Cottbus |
| Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail: | Frau Kimmig T25 / T2 0355 4991-1361 TOEB@lfu.brandenburg.de |

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

| | |
|---|--------------------------|
| Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung | <input type="checkbox"/> |
|---|--------------------------|

| |
|---|
| <p>1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)</p> |
| a) Einwendung |
| |
| b) Rechtsgrundlage |
| |
| c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) |
| |

| | |
|---|---|
| 2. Fachliche Stellungnahme | |
| <input type="checkbox"/> | Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage |
| <p><u>Sachstand Planung:</u> Die Planunterlagen zur Entwicklung eines Wohngebietsstandortes südlich angrenzend an die Kolkwitzer Straße wurden überarbeitet und dahingehend geändert, dass nunmehr der gesamte</p> | |

Standort für WA-Bauflächen (WA 1 bis WA 8) und deren Verkehrserschließung (öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt wird. Zur Festsetzung der für gesundes Wohnen erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Verkehrslärmbeeinträchtigungen wurde das Schalltechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Cottbus mit Bericht vom 13.07.2022 (Auftrags-Nr. 22-037-J) unverändert vorgelegt.

Stellungnahme:

1. Zum schalltechnischen Gutachten (Bearbeiter Herr Wolfgang Rieger, Referat T15, Tel. 033201 442 385)

Mit o. g. Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Das Plangebiet ist am westlichen Ortseingang des Stadtteils Ströbitz, südlich der Kolkwitzer Straße lokalisiert und erstreckt sich bis zum Friedhofsweg.

Das Referat T15 wird erneut zur Prüfung des Verkehrslärmgutachtens beteiligt.

Bei Sichtung der Planunterlagen fiel auf, dass das unveränderte schalltechnische Gutachten Nr. 22-037-J des Ingenieurbüros GWJ vom 13.7.2022 vorgelegt wurde. Verändert wurden die Planzeichnung (Stand: 21.7.2022), in der an Stelle der reinen Wohngebiete jetzt allgemeine Wohngebiete entstehen sollen, die planungsrechtlichen Textfestsetzungen (Stand: 21.7.2022) und die Begründung zum Bebauungsplan (Stand: 21.7.2022). In den Textfestsetzungen und der Begründung wurden passive Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen.

Die Anlage 2 des Gutachtens zeigt, dass fast im gesamten Plangebiet der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für die Nachtzeit von 49 dB(A) überschritten wird. Für die Tagzeit wird der Orientierungswert der DIN 18005 Beiblatt 1 Teil 1 von 55 dB(A) im überwiegenden Teil der nördlichen Hälfte des Plangebietes und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) in den Gebieten WA 1 und WA 2 überschritten. Zum Schutz vor Straßenlärm wurden passive Maßnahmen gewählt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen blieben ohne nähere Begründung unberücksichtigt.

Der Schallschutz ist ein grundsätzlich für die Abwägung relevanter Belang. Bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 erhöhen sich jedoch die an die städtebauliche Begründung der Planung und die Abwägung der Belange zu stellenden Anforderungen. Der Abwägungsspielraum verringert sich dabei mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte. Für o. g. Bebauungsplan wurden für die Nachtzeit im gesamten Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte von 3 dB(A) bis 11 dB(A) ermittelt. Zwar können hinreichend gewichtige städtebauliche Belange im Grundsatz geeignet sein, im Rahmen der Abwägung von Maßnahmen des aktiven Schallschutzes abzusehen. Ein Außeracht lassen von aktiven Lärmschutzmaßnahmen bei den vorliegenden hohen Überschreitungen der Orientierungswerte, stellt jedoch eine unzureichende Ermittlung des Abwägungsmaterials dar.

Für eine sachgerechte Abwägung der widerstreitenden Belange sind Nutzen und Kosten aktiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Alternativen wie eine geschlossene Randbebauung entlang der Straße ergänzt durch verlängerte Wände ins Baugebiet, um die fehlende Überstandlänge einer

Lärmschutzwand bzw. Riegelbebauung zu kompensieren, sollten bei einer Prüfung nicht unbeachtet bleiben.

Da das schalltechnische Gutachten unverändert ist, bleiben neben der unzureichenden Ermittlung des Abwägungsmaterials auch folgende Kritikpunkte erhalten:

1. Die schalltechnische Untersuchung bezieht sich bei der Beurteilung auf die DIN 18005 (Juli 2002). Diese enthält einen statischen Verweis auf die RLS-90. Die Straßenverkehrsberechnungen wurden jedoch mittels RLS-19 durchgeführt. Dies ist in Brandenburg nur zulässig, wenn entsprechend RLS-19-konforme Verkehrsdaten vorliegen. Die Verwendung der Prognosezahlen 2030 i. V. m. der Tabelle 2 der RLS-19 erfüllt nicht dieses Kriterium. Die schalltechnische Untersuchung ist entweder zu überarbeiten oder es kann vom Gutachter aufgezeigt werden, dass sich in diesem speziellen Fall ein vergleichbares Ergebnis ergibt.
2. Der Arbeitshilfe Bebauungsplan des MIL Brandenburg vom Januar 2020 ist zu entnehmen, dass Verkehrslärberechnungen üblicherweise mit Verkehrsdaten durchzuführen sind, die auf einen Prognosezeitpunkt abstellen, der 10 bis 15 Jahre in der Zukunft liegt. Aus einer gutachterlichen Stellungnahme sollte hervorgehen, ob die Weiterentwicklung der Verkehrszahlen von 2030 bis zu diesem Zeitpunkt relevante Auswirkungen auf die Immissionsituation haben wird.

Zum Bebauungsplan:

- Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 Teil 1 und den damit zu berücksichtigenden Schutzmaßnahmen ist das Planzeichen 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung in die Planzeichnung um das gesamte Plangebiet einzutragen und in der Planzeichenerklärung zu erklären.
- Die unter Nr. 4.1 bis Nr. 4.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen bestimmten Maßnahmen zum passivem Lärmschutz sind mit Bezug auf die gekennzeichneten Teilbaugebiete WA 1 bis WA 8 zu formulieren.
- Unter Ziffer 4.2 (Außenwohnbereiche) der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde auf die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) verwiesen, es müsste jedoch die 16. BImSchV (Verkehrslärmverordnung) genannt werden. Gleiches gilt für Teile der Planbegründung (Ziffer 1.4.7 und Ziffer 2.6.1).

Fazit

Das schalltechnische Gutachten, die Planzeichnung, die planungsrechtlichen Textfestsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend o. g. Punkte zu überarbeiten.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Dieses Dokument wurde am 30. November 2022 durch Jutta Kimmig schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.