



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

BEBAUUNGSPLAN „GRENZSTRAÙE - WOHNGEBIET 2“

hier: Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Vorlagen-Nr. IV-058/21)

Ausschusssitzungen September 2021

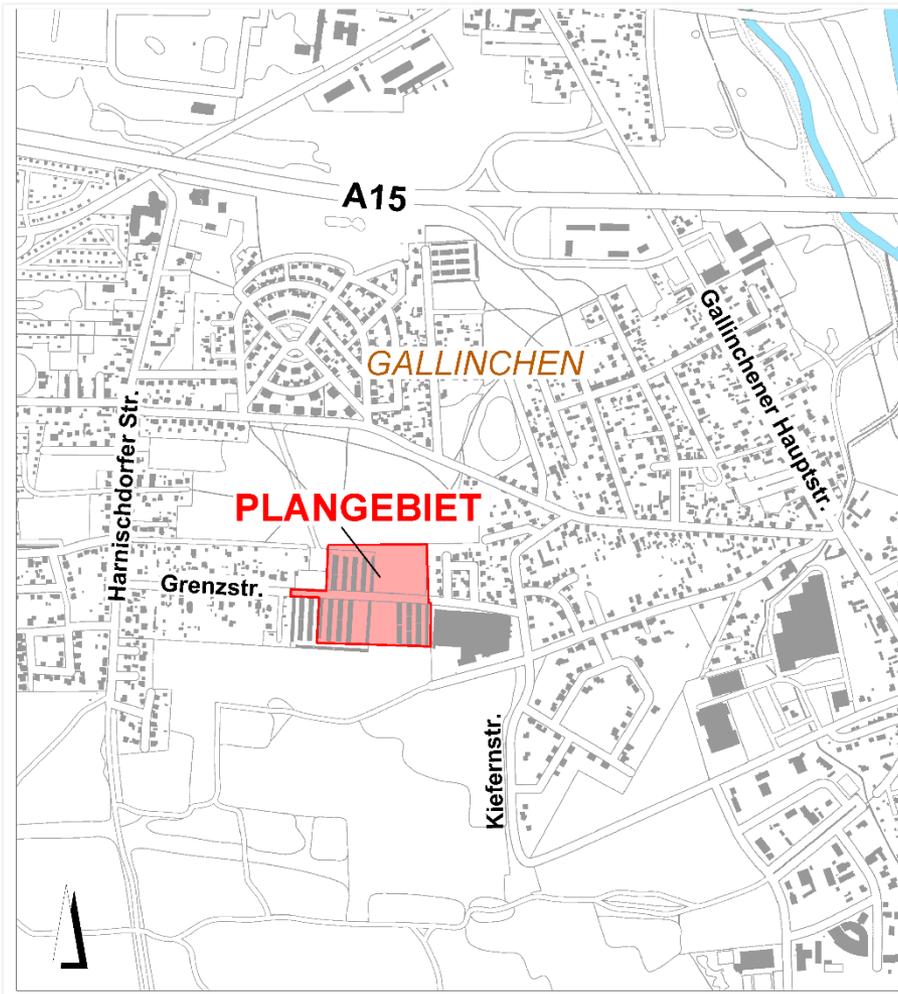




BEBAUUNGSPLAN „GRENZSTRASSE - WOHNGEBIET 2“

hier: Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Vorlagen-Nr. IV-058/21)

Plangebiet



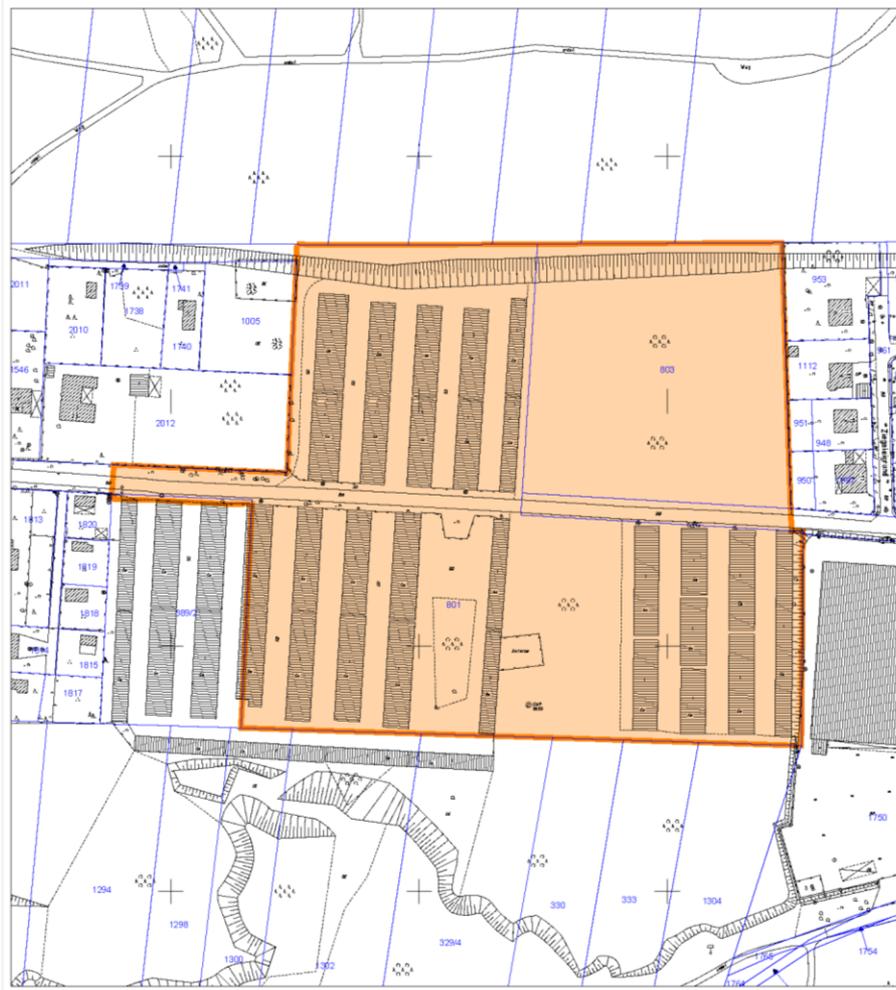
- Plangebiet im **OT Gallinchen**
- Grundstück an **Grenzstraße** gelegen
- Grundstück charakterisiert durch zum Großteil **brachliegenden Garagenkomplex** sowie **Waldflächen**
- westlich und östlich angrenzend verorten sich Wohngebiete
- Logistikunternehmen unmittelbar im Osten angrenzend
- Plangebiet umfasst Fläche von **ca. 4,3 ha**
- Grundstück befindet sich überwiegend im **privaten Eigentum** des Vorhabenträgers (Straßenabschnitt ist kommunal)



BEBAUUNGSPLAN „GRENZSTRAÙE - WOHNGEBIET 2“

hier: Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Vorlagen-Nr. IV-058/21)

Ziel und Zweck der Planung



- Schaffung **bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen** für ein allgemeines Wohngebiet
- Deckung der **Nachfrage nach Wohnbauflächen** im OT
- Entwicklung eines **Einfamilienhausstandortes für max. 22 WE** unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten
- Waldbestand bzw. Grüngürtel erhalten
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes



BEBAUUNGSPLAN „GRENZSTRASSE - WOHNGEBIET 2“

hier: Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Vorlagen-Nr. IV-058/21)

Verfahren

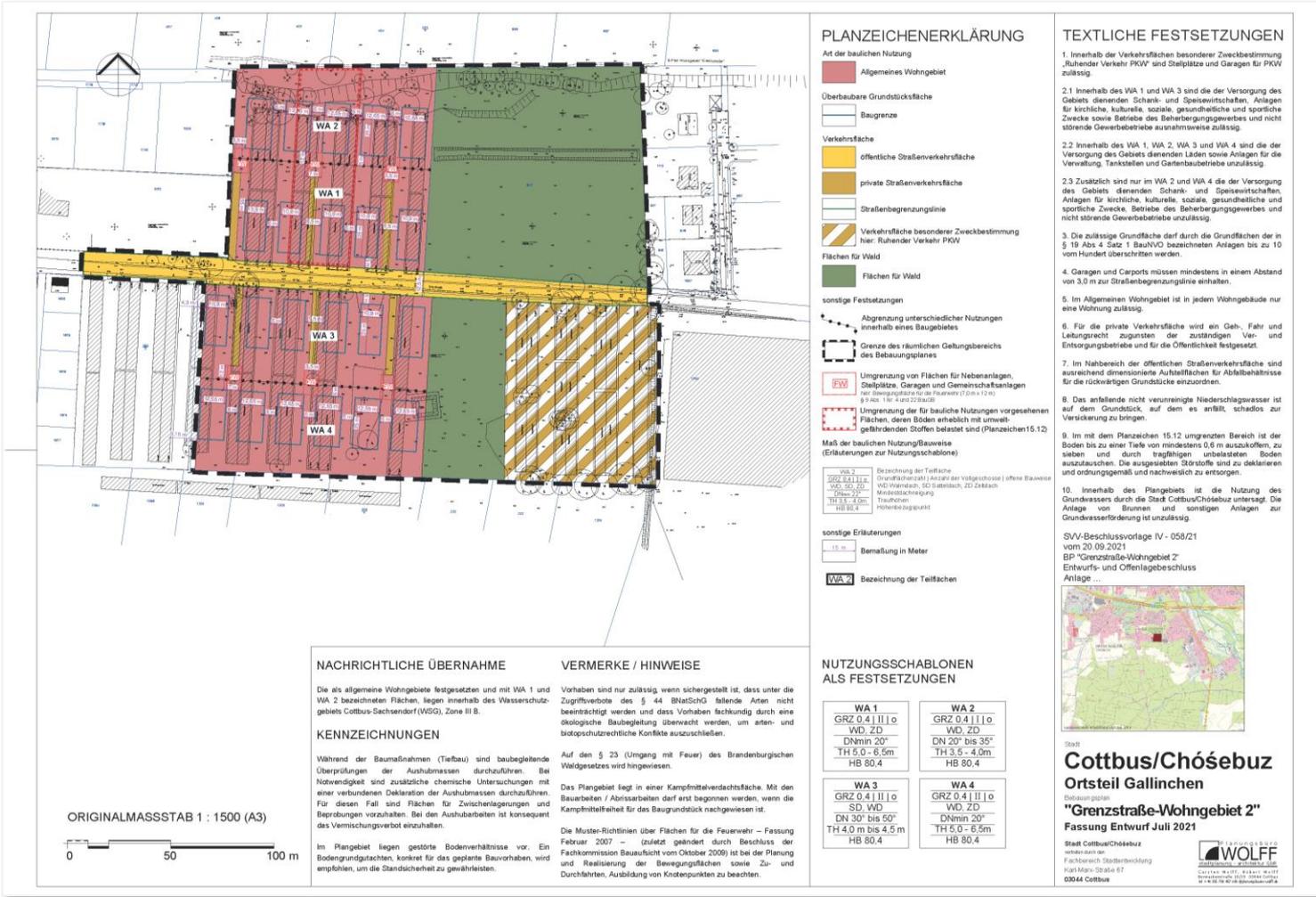
- Aufstellung des B-Planes im **Regelverfahren mit Umweltprüfung**
- **Verfahrensschritte** Datum / Zeitraum
 - ⇒ Aufstellungsbeschluss 19.12.2012
 - ⇒ Abstimmungen zur potentiellen Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes gegenüber Aufstellungsbeschluss sowie intensive Vorklärunen hinsichtlich Eigentumsverhältnisse und Erschließungsleistungen zur Straße 2013 bis 2020
 - ⇒ frühzeitige Beteiligung der Behörden, TöB, Nachbargemeinden sowie sonst. Stellen (§ 4 Abs. 1 BauGB) 12.01. bis 22.02.2021
 - ⇒ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 22.02. bis 02.03.2021
 - ⇒ Entwurfs- und Offenlagebeschluss 29.09.2021
 - ⇒ Durchführung Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behörden-/TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) 10-12/2021
 - ⇒ Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 05/2022
 - ⇒ Inkrafttreten B-Plan mit ortsüblicher Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) 06/2022
- Anhörung des **Ortsbeirates Gallinchen** erfolgt:
Befürwortung zur Fortsetzung des B-Planverfahrens vom 16.08.2021
- Übernahme der entstandenen sowie entstehenden Planungskosten durch Vorhabenträger (Sicherung mittels städtebaulichem Vertrag vom 19.11.2012)



BEBAUUNGSPLAN „GRENZSTRAßE - WOHNGEBIET 2“

hier: Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Vorlagen-Nr. IV-058/21)

Festsetzungen Entwurf (zeichnerisch & textlich)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
- Verkehrsfäche
 - öffentliche Straßenverkehrsfäche
 - private Straßenverkehrsfäche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung hier: Ruhender Verkehr PKW
- Flächen für Wald
 - Flächen für Wald
- sonstige Festsetzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (vgl. Anlage 10 für die Bauweise (Z.10.1-12.8) § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Z.10.10.8)
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Planzeichen 15.12)
- Maß der baulichen Nutzung/Bauweise (Erläuterungen zu Nutzungsschablone)

WA 2	Bezeichnung der Teilfläche
Z.10.1-12.8	Grundflächenzahl (anzugehört) (offene Bauweise)
WD, SD, ZD	WD: Wohnbauart, SD: Gebäudetiefe, ZD: Dachstuhl
DN 20°	Mindestdachneigung
TH 3,5 - 4,0m	Traufhöhe
HB 80,4	Höhenbegrenzungspunkt
- sonstige Erläuterungen
 - 15. m Bemessung in Meter
 - WA 2 Bezeichnung der Teilflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr PKW“ sind Stellplätze und Garagen für PKW zulässig.
- 2.1 Innerhalb des WA 1 und WA 3 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Innerhalb des WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für die Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
- 2.3 Zusätzlich sind nur im WA 2 und WA 4 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig.
3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 9 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.
4. Garagen und Carports müssen mindestens in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet ist in jedem Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.
6. Für die private Verkehrsfäche wird ein Geh-, Fahr und Leistikrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe und für die Öffentlichkeit festgesetzt.
7. Im Nähebereich der öffentlichen Straßenverkehrsfäche sind ausreichend dimensionierte Ausflächflächen für Abfallbehälter sowie für rückwärtigen Grundstücke einzuordnen.
8. Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zur Versickerung zu bringen.
9. Im mit dem Planzeichen 15.12 umgrenzten Bereich ist der Boden bis zu einer Tiefe von mindestens 0,6 m auszukoffen, zu säubern und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgetauschten Stoffe sind zu deklarieren und ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen.
10. Innerhalb des Plangebietes ist die Nutzung des Grundwassers durch die Stadt Cottbus/Chóseubz untersagt. Die Anlage von Brunnen und sonstigen Anlagen zur Grundwasserförderung ist unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten und mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Flächen, liegen innerhalb des Wasserschutzgebiets Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B.

KENNZEICHNUNGEN

Während der Baumaßnahmen (Teilbau) sind baubegleitende Überprüfungen der Ausbissmassen durchzuführen. Bei Notwendigkeit sind zusätzliche chemische Untersuchungen mit einer verbundenen Deklaration der Ausbissmassen durchzuführen. Für diesen Fall sind Flächen für Zwischenlagerungen und Beprobungen vorzuhalten. Bei den Ausbissarbeiten ist konsequent das Verbot des Vermischungsverbot einzuhalten.

Im Plangebiet liegen gestörte Bodenverhältnisse vor. Ein Bodengrundgutachten, konkret für das geplante Bauvorhaben, wird empfohlen, um die Standsicherheit zu gewährleisten.

VERMERKE / HINWEISE

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

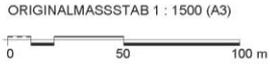
Auf den § 23 (Umgang mit Feuer) des Brandenburgischen Waldgesetzes wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt in einer Kampfmittelverdrachtsfläche. Mit den Bauarbeiten / Abrissarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück nachgewiesen ist.

Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) ist bei der Planung und Realisierung der Bewegungsflächen sowie Zu- und Durchfahrten, Ausbildung von Knotenpunkten zu beachten.

NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

WA 1 GRZ 0,4 0 WD, ZD DNmin 20° TH 5,0 - 6,5m HB 80,4	WA 2 GRZ 0,4 0 WD, ZD DN 20° bis 35° TH 3,5 - 4,0m HB 80,4
WA 3 GRZ 0,4 0 SD, WD DN 30° bis 50° TH 4,0 m bis 4,5 m HB 80,4	WA 4 GRZ 0,4 0 WD, ZD DNmin 20° TH 5,0 - 6,5m HB 80,4



Cottbus/Chóseubz Ortsteil Gallinchen

„Grenzstraße-Wohngebiet 2“ Entwurf Juli 2021

Stadt Cottbus/Chóseubz
Verwaltung
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Str. 67
03044 Cottbus





BEBAUUNGSPLAN „GRENZSTRAÙE - WOHN- GEBIET 2“

hier: Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Vorlagen-Nr. IV-058/21)

Berücksichtigung Forderungen/Hinweise frühz. Beteiligung

- ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** wurde erarbeitet
 - ⇒ dem B-Plan stehen keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen, sodass dieser vollzugsfähig ist
- die **Bodenbeprobung** aus dem Jahr 2014 war nicht ausreichend und wurde entsprechend der Forderungen des FB72 aktualisiert
 - ⇒ keine Bestätigung des Verdachts der Stadt sowie der Anwohner einer Hausmülldeponie
 - ⇒ Aufnahme entsprechender Festsetzungen und Hinweise in B-Planentwurf zu Flächen innerhalb WA 1 und WA 2, deren Böden aufgrund von Verfüllmassen aus Oberboden, Sand, Bauschutt (unter 10 %), Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelresten mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Boden ist bis mindestens 0,6 m Tiefe auszukoffern, zu sieben sowie durch tragfähigen und unbelasteten Boden auszutauschen
- schadlose **Versickerung** des anfallenden **Niederschlagswassers auf Grundstück** ist nach Ergebnisbericht zur Bodenbeprobung möglich und wird festgesetzt
- Festsetzung von **Bewegungsflächen** für die **Feuerwehr** am Ende der privaten Straßenverkehrsflächen
- Festsetzung der **Einordnung** von **Aufstellflächen für Abfallbehältnisse** im Nahbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

BEBAUUNGSPLAN „GRENZSTRAÙE - WOHNGBEIBT 2“

hier: Entwurfs- und Offenlagebeschluss (Vorlagen-Nr. IV-058/21)

*Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!*

Fachbereich Stadtentwicklung
Fachbereichsleiterin Frau Doreen Mohaupt
Karl-Marx-Str. 67
03044 Cottbus
Tel.: 0355 / 612-4115
E-Mail: stadtentwicklung@cottbus.de