

**GEMEINDE KOLKWITZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 3**

"AUGUST-BEBEL-STRASSE"

BEGRÜNDUNG

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten
Albert-Schweitzer-Str. 25
02977 Hoyerswerda

im April 1994



1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Bebauungsplan sollen Wohnbaugebiete für die Gemeinde erschlossen werden, für die ein deutlicher Bedarf besteht. Diese gehen zum einen auf Wohnwünsche aus der Gemeinde selbst, zum anderen aus dem Raum Cottbus zurück.

Der große Bedarf zeigt sich u.a. daran, daß bereits mehrere Grundstücke während des Planaufstellungsverfahrens durch private Interessenten auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs aufgeteilt worden sind.

Neben Einfamilienhäusern sollen auch Eigentumswohnungen möglich sein. Dabei sollen die Bauformen sich in die ländliche Umgebung einordnen.

2. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung als oberste Landesbehörde mitgeteilt worden. Das Ministerium hat dazu keine Bedenken geäußert. Der Bebauungsplan stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

2.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde besteht noch kein wirksamer Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan-Vorentwurf, der für das Gemeindegebiet in Bearbeitung war, ist nicht weitergeführt worden, da der Flächennutzungsplan für die mittlerweile entstandene Großgemeinde erarbeitet werden soll. Daher handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER LANDSCHAFT

Die Berücksichtigung der Landschaft ist einer der gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange, die untereinander gerecht abzuwägen sind. Beeinträchtigungen der Landschaft sind nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soweit wie möglich zu vermeiden, auszugleichen oder - an anderer Stelle - zu ersetzen.

Zur fachlich qualifizierten Berücksichtigung der Landschaft und ihrer unterschiedlichen Wertigkeit wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Heute werden die un bebauten Flächen landwirtschaftlich als Acker genutzt oder liegen brach. Diese Flächen haben ohne Ausnahme nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Ökologisch bedeutsam ist die an der West- und Nordgrenze des Bebauungsplanes verlaufende Busch- und Baumreihe.

Hierbei handelt es sich wesentlich um Erlen und Hybridpappeln. Sie sind randlicher Bestandteil des nördlich angrenzenden Feuchtgebietes (Großseggenried). Diese Fläche gehört zu den in Brandenburg geschützten Biototypen; jedoch liegt diese Fläche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Um zu verhindern, daß dadurch das Baugebiet, das zum Vorflutbereich des Großseggenrieds gehört, eine Senkung des Grundwasserspiegels ausgelöst wird, wurde im Textteil die maximale Gründungstiefe auf 1,5 m unter natürlichem Gelände begrenzt.

Auf keiner Fläche im Bebauungsplangebiet wurden Biototypen festgestellt, die gem. § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz unter Schutz stehen.

Eine Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Aspekte wurde im Bebauungsplan durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen gewährleistet:

- a) Die wertvolle Busch- und Baumhecke am westlichen und nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes werden erhalten und im nördlichen Bereich wird die entsprechende Fläche, die innerhalb des Bebauungsplanes liegt, als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 20 (BauGB) festgesetzt.
- b) Die Dichte der Bebauung wurde durch differenzierte Festsetzungen von Grund- und Geschosßflächenzahl soweit festgesetzt, daß das Ziel eines Einfamilienhausgebietes rechtlich abgesichert ist. Hiermit sind auch entsprechende Gartenflächen gewährleistet.
- c) An mehreren Stellen des Gebietes wurden nach außen hin und entlang der August-Bebel-Straße "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 25 BauGB einschließlich der Bindung an bodenständige Baum- und Straucharten festgesetzt.
- d) Im Plangebiet sollen die Straßen und Wege ebenfalls durch bodenständige Bäume und Sträucher begrünt werden. Da mit dem Bebauungsplan jedoch nicht die Straßenplanung eingeengt werden soll, wurde auf Festsetzungen der Baumstandorte, Grünbeete u.ä. im Bebauungsplan verzichtet, zumal deren ökologische Bedeutung rel. gering anzusetzen ist.

Insgesamt ergibt sich durch diese Maßnahmen in Bezug auf die Bepflanzung nur ein teilweiser Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Bebauungsplangebietes (näheres s. Grünordnungsplan).

4. FESTSETZUNGEN

4.1 Reines Wohngebiet

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohngebieten. Da Handel- und Dienstleistungsbetriebe in der Gemeinde möglichst auf das bestehende und geplante Zentrum konzentriert werden sollen, ist ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO können hierin Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsbetriebes ebenso wie Anlagen für soziale Zwecke, die den Bewohnern des Gebietes dienen, ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Gebiet ist in Bezug auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend den erkennbaren Wünschen der Bewohner untergliedert. Dabei wurde generell bei 2 Vollgeschossen zur Begrenzung der Gebäudehöhe die maximale Trauf- und Firsthöhe auf 6,0 m bzw. 11,0 m festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (WR 1) wurde die maximale Trauf- und Firsthöhe auf 5,0 bzw. 10,0 m festgesetzt, um ein Einfügen der Gebäude zum benachbarten Landschaftsraum und zur vorhandenen Bebauung zu gewährleisten. Die Trauf- und Höhenfestsetzungen für das mit WR 2 gekennzeichnete Gebiet an der August-Bebel-Straße wurde auf 6,25 m bzw. 12,25 m heraufgesetzt um eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Der Sicherung des Charakters als Einfamilienhausgebiet dient auch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Dabei wurde im inneren Bereich entlang der August-Bebel-Straße diese Einschränkung weniger eng festgesetzt, als bei den Bereichen, in denen freistehende oder Doppelhäuser errichtet werden sollen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl dient ebenfalls dem Ziel, unbeabsichtigte Verdichtungen zu vermeiden. Dabei wurde die Geschosflächenzahl zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse mit festgesetzt, um die beachtlichen möglichen Nutzflächen in Nicht-Vollgeschossen (Untergeschoß und Dachgeschoß) mit zu berücksichti-

gen. Wäre dies nicht der Fall, könnten unbeabsichtigt große Gebäude entstehen, die optisch störend wirken und zu einer Überforderung der auf eine lockere Bebauung ausgerichteten Verkehrserschließung führen würde.

Im Bebauungsplangebiet steht das Grundwasser verhältnismäßig hoch an. Dies könnte dazu führen, daß relativ weit aus dem Erdreich herausragende Keller errichtet würden. Die alleinige Begrenzung durch die Bestimmung des Vollgeschosses nach Bauordnung Brandenburg würde Keller ermöglichen, die im Mittel 1,60 m aus dem Gelände herausragen. Dies wiederum hätte zur Folge, daß die Terrassen des eigentlichen Erdgeschosses (Vollgeschoß) künstlich durch Hügel angelegt werden müßten. Damit würde ein sehr unterschiedliches und unschönes Bild von hoch aufgeschütteten Terrassen und ebenerdigen Terrassen entstehen und es könnten hierdurch auch Probleme mit den Nachbarn hervorgerufen werden. Aus diesen Gründen wurde die maximale Erdgeschoßhöhe auf 1,20 m über der zugehörigen Verkehrsfläche beschränkt.

Die Gebäude sollen mit einem Sattel- oder Walmdach versehen werden, welches ausbaubar ist. Um angesichts der möglicherweise relativ großen Gebäudetiefe sehr hohe Dächer zu vermeiden, wurden die zulässige Dachneigung auf 35°-45° eingeeengt und die maximale Firsthöhe in Abhängigkeit von der Geschoßzahl beschränkt.

4.2 Öffentliche Verkehrsfläche

4.2.1 Haupterschließungsstraße

Haupterschließungsstraße ist die August-Bebel-Straße, die heute eine Parzellenbreite von rd. 7,50 m aufweist. Da für die Zukunft eine deutliche Vergrößerung des Baugebietes im nördlichen Bereich vorgesehen ist und im westlichen Bereich nicht durch eine zu gering bemessene Zufahrtsstraße ausgeschlossen werden soll, wurde im Bebauungsplan eine Verbreiterung der Straßenfläche auf 9 m zugrundegelegt. Die läßt unterschiedliche Querschnittsbildungen zu. Einige sind im Anhang dargestellt.

Für die im Osten den Bebauungsplan tangierende Erschließungsstraße wird der Ausbau in dem Abschnitt zwischen August-Bebel-Straße und Straßenanschluß aus dem Plangebiet

angenommen.

Um eine dem Wohngebiet angemessene, geringe Fahrgeschwindigkeit zu erreichen, sollte die Fahrbahn verhältnismäßig eng und die Seitenflächen für Parken und Fußgänger möglichst weitgehend begrünt sein. Dabei brauchen auch in dieser Sammelstraße die Querschnittsbreiten der Fahrbahn nicht an jeder Stelle auf den Begegnungsfall LKW/LKW oder LKW/PKW ausgerichtet werden. Es erscheint vielmehr sinnvoll, lediglich den Begegnungsfall PKW/PKW (Breite 4,00 - 4,50 m) überall zu berücksichtigen und für den Begegnungsfall PKW/LKW bzw. den sehr seltenen Fall LKW/LKW in gewissen Abständen ausreichende Breiten zur Verfügung zu stellen.

An bestimmten Gefahrenstellen, wie z.B. den Einmündungen der Seitenstraßen, ist allerdings auch eine echte Engstelle möglich, die an diesem Punkt die Begegnung von 2 Kraftfahrzeugen ausschließt. Bedenken wegen einer etwa zu erwartenden Minderung der Leistungsfähigkeit der Straße sind angesichts der geringen Belastung selbst bei einer deutlichen Vergrößerung der Baugebiete nicht begründet.

4.2.2 Wohnwege

Die seitlich von der August-Bebel-Straße abgehenden Wohnwege sollen im Mischprofil - d.h. ohne Trennung von Fahrbahn und Bürgersteig - ausgebaut werden. Hierdurch wird der Charakter als Aufenthalts- und Spielstraße verdeutlicht. Die erforderliche langsame Fahrweise der Kraftfahrzeuge muß dabei durch die Querschnittsaufteilung und durch "bremsende" Elemente wie Baum- und Buschpflanzungen, Lampen und Bänke, Stellplätze u.ä. im Rahmen der ingenieurmäßigen Straßenplanung und Realisierung unterstützt werden.

Bei der i.d.R. mit 6,5 m festgesetzten Breite ist es möglich, daß sich neben einem parkenden PKW noch zwei PKW's langsam begegnen können. Damit bietet die Verkehrsfläche Platz für ruhenden Verkehr, was insbesondere bei einer Bebauung mit Reihenhäusern wichtig ist, und für eine deutliche Begrünung der Wohnwege.

Die Ausrundungen und Kurven berücksichtigen die Schleppkurven eines LKW.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs hat in erster Linie der Eigentümer durch den Nachweis ausreichender Stellplätze gem. Bauordnung Brandenburg selbst zu sorgen. Darüberhinaus sind jedoch auch im öffentlichen Straßenraum Stellplätze für Besucher und einen evtl. nicht privat abgedeckten Bedarf vorzuhalten. Es ist etwa mit 1/4-1/5 des privaten Stellplatzangebotes zu rechnen. Diese Stellplätze sind innerhalb der Straßen und Wege vorgesehen. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist dafür im Durchschnitt ausreichend.

4.3 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die zwischen dem Wohngebiet und dem Baum- und Strauchstreifen am nördlichen Rand des Bebauungsplanes liegende Fläche soll in erster Linie zur ökologischen Aufwertung des Gebietes dienen. Die Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Jegliche Düngung der Fläche ist unzulässig.

Da die Fläche der normalen landwirtschaftlichen Nutzung mit Realisierung der Bebauungsplanfestsetzung entzogen ist, stellt dies einen Eingriff dar, der entschädigungspflichtig wäre. Es soll daher die Fläche im Zuge der Erschließung von der Gemeinde mit erworben werden. Die dafür entstehenden Kosten sollen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz auf die Baugrundstücke nördlich der August-Bebel-Straße umgelegt werden.

4.4 **Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die entsprechenden Festsetzungen sollen einen teilweisen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bewirken. Darüberhinaus sollen sie das Einfamilienhausgebiet auch optisch in die Landschaft einbinden.

Die festgesetzten Baum- und Straucharten entsprechen der potentiellen natürlichen Vegetation des Gebietes.

Die Bepflanzung ist jeweils privat auf den noch zu bildenden Baugrundstücken zu verwirklichen.

4.5 Grünfläche, Parkanlage und Spielplatz

Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft eine Abwasserleitung zu einer Kleinkläranlage. Der hierfür benötigte Streifen ist zur Sicherung der Zufahrtsmöglichkeit zur Kläranlage freizuhalten und privat nicht zu nutzen. Andererseits ist es nicht notwendig, hier eine echte Verkehrsfläche vorzusehen. Der Streifen kann begrünt und für Kinderspieleinrichtungen genutzt werden.

4.6 Dachform und -material

Die Festsetzung der Dachform "Sattel- und Walmdach" mit 35°-45° Neigung erfolgt auf der Grundlage der Landesbauordnung Brandenburg. Das Satteldach ist für die Region typisch. Es werden in der Region etwa seit dem letzten Jahrhundert jedoch auch häufig Walmdächer verwendet. Letztere sind, insbesondere in Form des Krüppelwalmdaches, bei den Bauherren oft sehr beliebt.

Die festgesetzte Dachneigung erlaubt einen Dachausbau, beschränkt jedoch bei 2 Vollgeschossen die Höhe so, daß nicht völlig aus der Umgebung herausragende Dächer entstehen.

Zur Einpassung in das Landschaftsbild wurde die zulässige Dachfarbe mit rot bis dunkelbraun festgesetzt.

5. REALISIERUNG

5.1 Grundstücksneuordnung

Das Baugebiet umfaßt Grundstücke, die sich z.T. in privater Hand, z.T. im Eigentum der Gemeinde befinden. Im südlichen Bereich ist eine vorgesehene Parzellierung entsprechend den Wünschen von Bauinteressenten im Bebauungsplan bereits unverbindlich eingetragen. Die durch die Festlegung der Verkehrsflächen mögliche Aufteilung des Gebietes erfolgte in Abstimmung mit Gemeinde und dem Eigentümer der größeren Grundstücksbereiche. Aufgrunddessen kann davon ausgegangen werden, daß die Grundstücksneuordnung unproblematisch auf privater Basis erfolgen kann.

5.2 Erschließung

Ein Anschluß an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen zur Erschließung der Grundstücke ist möglich.

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die August-Bebel-Straße vorgegeben und muß durch die weiteren Wohnstraßen ergänzt werden.

Die Abwasserbeseitigung ist derzeit allenfalls für kleine Teile des Gebietes durch einen Anschluß an die Kleinkläranlage im Nordwesten des Bebauungsplanes sicherzustellen. Die Gemeinde sieht jedoch den Bau von Abwassereinrichtungen mit späterem Anschluß an die Kläranlage in Cottbus vor. Bis dahin müssen Übergangsmöglichkeiten durch geschlossene Gruben gesucht werden, die regelmäßig abgefahren werden. Inwieweit jeweils individuelle Lösungen oder die Zusammenfassung der Abwässer für mehrere Grundstücke zweckmäßig ist, muß in der Projektplanung für die Abwasserbeseitigung geklärt werden. Im Bebauungsplan sind für zwei größere geschlossene Sammelgruben mögliche Standorte an der August-Bebel-Straße am westlichen Rand des Plangebietes sowie am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Ob diese notwendig sein werden, läßt sich z.Zt. nicht sagen.