

GEMEINDE KOLKWITZ

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 002/92

"Kolkwitz Langosa"

erstellt

durch

WANING CONSULT GMBH

Architekten + Ingenieure

Brückstraße 51-55

4630 Bochum 1

Tel.: 0234/6 08 41\*

Fax: 0234/6 08 43

Bochum, im Juni 1993

## Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG
2. GELTUNGSBEREICH
3. BESTANDSAUFNAHME
- 3.1 FLÄCHENNUTZUNG
- 3.2 ERSCHLIESSUNGSSYSTEM
4. ENTWICKLUNGSKONZEPT
- 4.1 FLÄCHENNUTZUNG
- 4.2 ERSCHLIESSUNGSSYSTEM
- 4.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT
5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 5.1 SONDERGEBIET
- 5.2 BEBAUUNG IN SCHUTZZONEN
- 5.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
6. MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG
- 6.1 SONDERGEBIET
7. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
8. GRÜNFLÄCHEN
- 8.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 8.2 GRÜNFLÄCHEN MIT BINDUNGEN
9. GEWÄSSERFLÄCHEN UND ENTWÄSSERUNG
10. ERLÄUTERUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN
- 10.1 BACHRENATURIERUNG
- 10.2 PARKPLATZFLÄCHEN
- 10.3 STRUKTURIERUNG DER EINGANGS- UND AUFENTHALTSBEREICHE
- 10.4 FUSSWEGE
- 10.5 BEPFLANZUNG
11. BESONDERE HINWEISE
12. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

## ANHANG

- A. EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN
- B. LÄRMGUTACHTEN
- C. GRÜNORDNUNGSPLAN
- D. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Großgemeinde Kolkwitz verfügt mit Ausnahme einiger kleiner Lebensmittelverkaufsstätten über keine nennenswerten Einzelhandelseinrichtungen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs ist wie vielerorts in den neuen Bundesländern noch unzureichend.

Auf der anderen Seite erfordert die mit der Veränderung der wirtschaftlichen Situation einhergehende Steigerung der Arbeitslosenzahlen gezielte Maßnahmen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze durch die Ansiedlung leistungsfähiger Unternehmen in zukunftsträchtigen Branchen.

Dieser Situation Rechnung tragend hat die Gemeinde Kolkwitz im Herbst 1990 als ersten Schritt die Errichtung einer provisorischen Verkaufseinrichtung der Firma allkauf SB-Warenhaus GmbH & Co. KG, Hauptsitz in Mönchengladbach, in Kolkwitz-Nord, Ströbener Straße/Ecke Gulbener Straße, ermöglicht. Diese provisorische Einrichtung gewährleistet seitdem die Nahversorgung der heutigen Großgemeinde Kolkwitz und bietet z.Z. über 100 ortsansässigen Menschen Arbeit. Einen nicht zu unterschätzenden Nebenaspekt bildet die Aufnahme regionaler Erzeugnisse in das bundesweite Warensortiment des Betreibers. Der Warenanteil heimischer Produkte hat seit Frühjahr 1991 sukzessive zugenommen und soll künftig verstärkt ausgebaut werden.

Um den genannten Erfordernissen dauerhaft gerecht zu werden, hat die Gemeinde Kolkwitz es von Anfang an als eine wichtige Aufgabe angesehen, unter Einbindung eines festen Standortes für das SB-Warenhaus in Kolkwitz ein dem Bedarf angepaßtes Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrum mit Tankstelle usw. anzusiedeln und zugleich die Infrastruktur der Gemeinde zu verbessern.

Nach vielen Bemühungen der Gemeinde Kolkwitz ist in Zusammenarbeit des Landesumweltamtes Brandenburg, Abt. Raumordnung/Planungsreferat Süd, der Kreisverwaltung Cottbus Land, der Stadtverwaltung Cottbus, dem Investor des Vorhabens und dem SB-Warenhausbetreiber im August 1991 über Größenordnung und Nutzung des Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbezentriums Einvernehmen erzielt worden.

Gemäß Festlegungsprotokoll vom 09.08.1991, dessen Inhalt durch das Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 21.08.1991 eine offizielle landesplanerische Zustimmung erfuhr, sind folgende Flächen (Verkaufsflächen bzw. Nutzflächen) und Nutzungen zulassungsfähig:

- Verbrauchermarkt für Lebensmittel und innenstadtrelevante Sortimente einschl. zugeordneter Shops 5.000 qm
- Gartencenter/Blumenmarkt (Unter Einbeziehung der ortsansässigen Familie Wurm) 2.500 qm
- Autoservice-Center einschließlich Tankstelle (hier als Gesamtnutzfl., davon Verkaufsfl. max. 50 qm) 1.500 qm
- Dienstleistungseinrichtungen wie Bank, Post, Büros, Versicherungen (hier als Nutzfläche) 2.000 qm

Im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes äußerte die benachbarte Stadt Cottbus Bedenken gegen den Umfang der zulässigen Verkaufsflächen für den Verbrauchermarkt Lebensmittel / innenstadtrelevante Sortiment mit Shops. In einer Einigung, die zu diesem Thema am 25.05.1993 mit der Stadt Cottbus erzielt worden ist, wurden die für diesen Bereich zulässigen Verkaufsflächen auf eine Maximalgröße von 4.500 qm reduziert.

Ein im Frühjahr 1993 erstelltes Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten (siehe Anlage A. im Anhang) belegt die Verbesserung der Infrastruktur vor Ort und die Verträglichkeit der Maßnahme. Dieses Gutachten empfiehlt für die Gemeinde Kolkwitz sogar noch weitere Maßnahmen zur Sicherung ihrer Stellung im Zentralitätsgefüge der Gemeinde in der Region Cottbus, insbesondere zusätzliche Verkaufsflächen im Bereich einer neu zu strukturierenden Ortsmitte. Der Bebauungsplan bleibt mit seinen Festsetzungen dabei bewußt an der unteren Grenze der vorgeschlagenen Flächengröße, um hier auch einen Ausgleich zwischen wirtschaftlicher Entwicklung und Eingriff in Natur und Landschaft herzustellen.

Die Festsetzung für Garten- und Freizeitcenter steht insofern nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Gutachtens, das keinen Bedarf für weitere Gartencenter erkennt, da einerseits hier eine attraktive Verlagerungsmöglichkeit für bereits existierende ortsansässige Betriebe geschaffen wird und andererseits durch die Erweiterung auf den Freizeitbereich kein Zwang zur Ansiedlung eines Gartencenters geschaffen wird.

Im übrigen sollten bei der Planung Erweiterungsmöglichkeiten für Handwerk und Gewerbe vorgesehen werden. Eine Arrondierung sollte jedoch nach Bedarf weiteren Planungen vorbehalten sein.

Die Firma allkauf hat sich seinerzeit verpflichtet, als Betreiber des Verbrauchermarktes die vorhandenen Arbeitsplätze im Provisorium Kolkwitz vollständig zu erhalten und in das neue Objekt zu übernehmen sowie das Lehrausbildungsprogramm im vollen Umfang weiterzubetreiben. Sie hat weiter zugesagt, Erzeugnisse einheimischer Produzenten weiterhin verstärkt in ihr bundesweites Warenangebot aufzunehmen.

Neben der dauerhaften Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze im SB-Warenhaus entstehen durch das Vorhaben weitere 40-50 Arbeitsplätze. Ansiedlungswillige ortsansässige Personen und Unternehmen werden bei der Belegung des Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrums vorrangig berücksichtigt.

Zudem verbessert das Vorhaben die Beschäftigungssituation des örtlichen Baugewerbes, das an der Errichtung weitgehend beteiligt werden soll.

Im Interesse der im Provisorium Beschäftigten, die die außerordentlich schwierigen Arbeitsbedingungen zunächst in der Hoffnung auf eine Dauerstellung und seit August 1991 in sicherer Erwartung von Dauerarbeitsplätzen bereitwillig in Kauf genommen haben, ist eine zügige Durchführung des Planverfahren geboten.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet "Langosa" liegt in der Gemeinde Kolkwitz. Es wird im Norden durch eine nicht bebaute Grünzone, im Süden durch die Bundesstraße B 115, im Westen durch eine Einfamilienhaussiedlung sowie im Osten durch eine Wald- bzw. Grünzone begrenzt. Nördlich der Fläche geht das Gelände - unterbrochen durch die Reichsbahnlinie Berlin-Cottbus - in das Landschaftsschutzgebiet "Acker- und Wiesenlandschaft Ströbitz-Kolkwitz" über. Das Plangebiet befindet sich in einer spreewaldtypischen Niederung östlich des Ortskernes von Kolkwitz und wird vom Altlauf des Ströbitzer Landgrabens durchzogen. Das Gelände fällt von der Berliner Straße aus nach Norden hin um bis zu 6 m ab.

Die grundstücksscharfe Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt eine Fläche von ca. 59.900 qm.

Die mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgesteckte Größe von ca. 5,99 ha ist für die Unterbringung eines Sondergebietes für die genannten Nutzungen nebst Stellplätzen – auch im Hinblick auf die empfohlenen Erweiterungsmöglichkeiten für Handwerk und Gewerbe sowie für die notwendige Sicherung und Pflege von Freiräumen erforderlich.

Bereits für die Unterbringung der unter 1. durch Netto-Flächenobergrenzen beschriebenen Nutzungen sind Bruttogeschoßflächen von ca. 16.500 – 17.000 qm notwendig. Die für die verschiedenen Nutzungen erforderlichen Stellplatzflächen betragen ca. 20.000 qm, für die verkehrliche Erschließung und die Anlieferung sind noch einmal Flächen von jeweils 1.500 – 2.000 qm notwendig. Dies ergibt ein überbaute bzw. zu versiegelnde Fläche von etwa 41.000 qm. Bei einem Verhältnis versiegelter zu unversiegelter Fläche von 80 % zu 20 % der Gesamtfläche ergibt sich eine notwendige Fläche für das Sondergebiet von ca. 51.000 qm. Hinzu kommt die als private Grünfläche zu beschreibende Zone entlang des umgelegten Ströbitzer Landgrabens und der Regenrückhalteflächen mit etwa 6.000 qm Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden Flächen für einen Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück benötigt.

Der o.a. Rechnung ist zu entnehmen, daß die ausgewiesenen Flächen in ihrer Bemessung notwendig für die Durchführung der Maßnahme sind.

### **3. BESTANDSAUFNAHME**

#### **3.1 FLÄCHENNUTZUNG**

Das Plangebiet wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt, liegt zum Teil als Ödland brach und wird von einem Graben, dem Ströbitzer Landgraben, durchzogen.

Im Kernbereich des Plangebietes befindet sich ein als Kleingarten genutztes, mit einem Schuppen bestandenes Areal. Darüber hinaus weist der Geltungsbereich keinen Bestand an Bebauung oder weiteren Nutzungen auf.

Im Bereich des Kleingartenareals ( westlich des südlichen Grabenknicks) befindet sich eine Fläche, die in der Vergangenheit dazu genutzt wurde, verschiedene wassergefährdende Stoffe zu lagern und zu verbrennen. Es ist davon auszugehen, daß der Boden in der Umgebung dieser Fläche mit Rückständen dieser Stoffe belastet ist. Ein Bodengutachten sollte zur Klärung beitragen und ggf. Schritte zur Sanierung aufzeigen.

### **3.2 ERSCHLIESSUNGSSYSTEM**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Randlage an der B 115 über diese an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet verfügt zur Zeit – abgesehen von einem der derzeitigen Flächennutzung entsprechenden losen System von Wegen – über keine Verkehrserschließung, die der beabsichtigten Flächennutzung gerecht wird.

Es wird von einer auf der B 115 verkehrenden ÖPNV-Linie tangiert.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sind im Bereich der B 115 (Berliner Straße) vorhanden. Der im Rahmen des Bauvorhabens zu verlegende Graben kann zur Abführung von unbelasteten Oberflächenwässern genutzt werden.

Somit kann das Gebiet grundsätzlich ver- und entsorgt werden.

Im weiteren Verlauf der Planung sind die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze im Zusammenhang mit dem Umbau der B 115 (Berliner Straße) mit den zuständigen Behörden, Trägern und dem mit der Umbauplanung B 115 beauftragten Ingenieurbüro abzustimmen.

## **4. ENTWICKLUNGSKONZEPT**

### **4.1 FLÄCHENNUTZUNG**

Den Entwicklungszielen der Gemeinde Kolkwitz entsprechend wird im Plangebiet auf einer Sonderbaufläche ein Einkaufszentrum entstehen, das über eine Straßenanbindung an die B 115 erschlossen wird. Das Gebiet beinhaltet eine Tankstelle im Eingangsbereich, Einrichtungen zur Deckung des täglichen und aperiodischen Bedarfs sowie für Dienstleistungen.

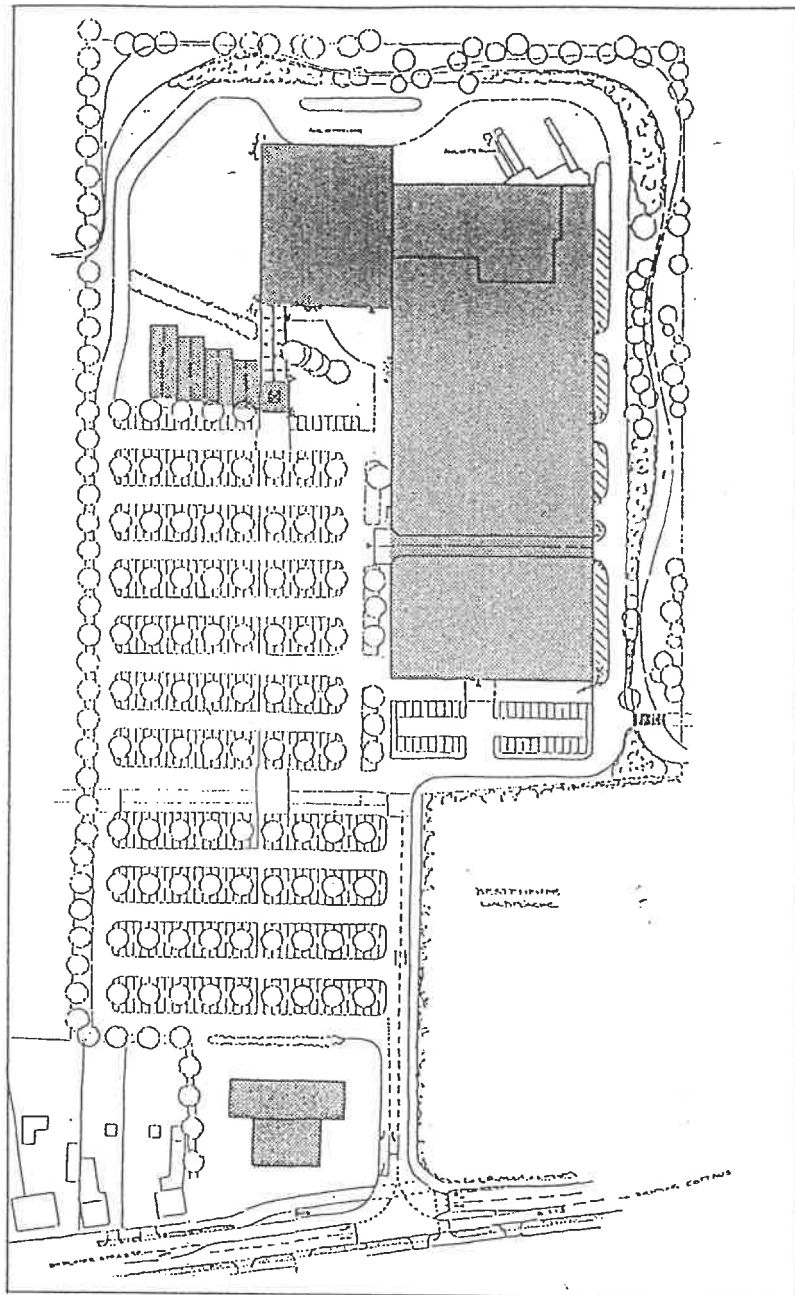
Der auf dem Gelände sich befindende Ströbitzer Landgraben wird aus Gründen des Naturschutzes an die östliche bzw. nördliche Grenze des Geländes verlegt. Die Wasserflächen des neuen Grabens werden an drei Stellen zur Regelung des Wasserabflusses erweitert.

## 4.2 ERSCHLIESSUNGSSYSTEM

Das Plangebiet wird durch eine private Erschließungsstraße, die von der B 115 zum Einkaufszentrum führt, an das regionale und überregionale Erschließungsnetz angebunden. Der Verknüpfungspunkt der Haupterschließung liegt östlich des Einmündungsbereiches der Hänchener Straße. Der Abstand der beiden Knoten ist ausreichend, um eine gegenseitige Störung der Verkehrsströme auszuschließen.

Die Fläche wird über eine private Straße entlang der östlichen Begrenzung des Geländes erschlossen. Die Erschließungsstraße wird durch einen straßenbegleitenden Gehweg ergänzt. Der Verknüpfungspunkt mit der B 115 muß mit einer Lichtsignalanlage geregelt werden.

Im Bereich südlich der Baukörper, nördlich des Tankstellengeländes, wird der zentrale Parkplatz für die Kunden eingerichtet. Er wird von der Haupterschließung her angedient. Die Erschließung für die Anlieferung erfolgt im Ein-Richtungs-Verkehr (entgegen dem Uhrzeigersinn) auf einer an die Haupterschließung angebundenen privaten Erschließungsstraße zwischen den Baukörpern und dem Graben bzw. den Grundstücksgrenzen. Entlang dieser Straße sollen weitere Stellplätze eingerichtet werden. Hier sollen vorwiegend die Stellplätze für die Angestellten untergebracht sein. Der Abfluß aller Fahrzeuge wird über den südlich der Gebäude liegenden Parkplatz zur Haupterschließung hin abgewickelt. Die folgende Abbildung verdeutlicht das geplante Erschließungskonzept.



Die Tankstelle wird von Norden und Osten vom Gelände des Einkaufszentrums aus ange-dient und soll keine direkte Erschließung von der B 115 her erhalten.

Neben der zentralen Erschließungsachse zum Einkaufszentrum ist eine im Plangebiet derzeit vorhandene, in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung offenzuhalten. Zu diesem Zweck liegt auf der Fläche des Sondergebietes ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

#### 4.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Hinter der direkt an der B 115 vorgesehenen Tankstelle erstrecken sich – entsprechend dem derzeit vorgesehenen Planungskonzept – in die vorhandene Senke hinein großzügig mit Bäumen begrünzte Stellplatzflächen, die an ihrem Nordrand durch die Gebäude des Ein-kaufszentrums begrenzt werden.

Im zentralen Bereich des Einkaufszentrums öffnet sich dem von den südlich gelegen Stell-platzflächen kommenden Fußgänger ein Platz, der von den Raumkanten der umliegenden Gebäude bzw. dem zu erhaltenden Baumbestand gefaßt ist. Der im Wesentlichen einge-schossig gehaltene Baukörper des Einkaufszentrums soll durch eine entsprechende archi-tektonische Ausgestaltung städtebaulich betonte, attraktive Eingangsbereiche zu den ver-schiedenen Einzelhandelsbetrieben erhalten. Ein kleiner zweigeschossiger Bau im westli-chen Bereich des Einkaufszentrums soll im vorliegenden Bebauungskonzept der Anlage einen städtebaulichen Akzent verleihen. Dieses Gebäude dient als Eingangsbereich zum westlichen Teil des Komplexes. Alle Eingangsbereiche sollen durch eine anspruchsvolle, moderne Gestaltung dem Baukörper ein attraktives und abwechslungsreiches Er-scheinungsbild geben.

Unterstützt wird der Gesamtcharakter der Anlage durch die Kulisse der zu erhaltenden Baumgruppe in Verbindung mit daran anschließenden Grünflächen, die im Bereich des heu-tigen Grabens angelegt werden (siehe Inhalte des Grünordnungsplanes). Die erwähnte Baumkulisse, der vorgesehene kleine zweigeschossige Bau sowie die im Rahmen einer ge-sonderten Grünordnungsplanung und Landschaftspflegerischen Begleitplanung vorgesehene weitere Begrünung – u.a. ebenfalls mit Bäumen – sind dazu geeignet, die Anlage in ihren flächenhaften und vertikalen Strukturen zu gliedern und abwechslungsreich zu gestalten. Anzustreben ist auch eine teilweise Begrünung verschiedener Dachflächen zur Integration in das Gesamtbild dieses Ortsteils.

Die abschüssige Geländestruktur verhindert im Blick über das Gelände, daß die Gebäude als Sichtbarrieren wirken. Daher wurde die Lage der Gebäude für den nördlichen Bereich der Fläche gewählt. Vorteilhaft ist diese Flächenaufteilung auch, da die Gebäude als Lärmschutz für die im Westen angrenzende Bebauung gegenüber der Anlieferzone der Märkte und auch der östliche des Gebietes geplanten Straße wirksam werden.

Der im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene Flächenumfang für eine Bebauung des Geländes geht über die Grenzen der derzeit geplanten Baustrukturen hinaus. Dieser "Handlungsspielraum" erscheint als Grundlage für eine anspruchsvolle architektonische Ausführungsplanung sinnvoll und notwendig.

## **5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **5.1 SONSTIGE SONDERGEBIETE**

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 der BauNVO wesentlich unterscheiden.

Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe:

Das Gebiet dient zur Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 7.000 qm sowie Tankstellen und Dienstleistungseinrichtungen mit einer Gesamtnettonutzfläche von 3.500 qm (davon max. 50 qm Verkaufsfläche für die Tankstelle).

Im Eingangsbereich zum westlichen Teil des Gebäudekomplexes ist aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig. Aus Gründen der Raumorganisation ist ebenfalls im nordöstlichen Teil der bebaubaren Fläche eine zweigeschossige Bauweise gestattet.

Zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe
- b) Schank- und Speisewirtschaften, Restaurants sowie Büros
- c) Tankstellen mit Serviceeinrichtungen und Autowaschanlagen, Kraftfahrzeugbedarf sowie Tankstellen-Verkaufs-Shop

Das folgende Flächenprogramm wird lt. Absprachen mit der zuständigen Raumordnungsbehörde in seinen Obergrenzen für die zulässigen Verkaufs- und Nettonutzflächen festgeschrieben:

- |  |          |
|--|----------|
| - Verbrauchermarkt für Lebensmittel und innenstadtrelevante Sortimente                                   | 4.500 qm |
| - Garten- und Freizeitcenter   | 2.500 qm |
| - Autoservice-Center einschließlich Tankstelle<br>(hier als Gesamtnutzfl., davon Verkaufsfl. max. 50 qm) | 1.500 qm |
| - Dienstleistungseinrichtungen wie Bank, Post, Büros, Versicherungen<br>(hier als Nutzflächen)           | 2.000 qm |

Darüber hinaus sollen Erweiterungsmöglichkeiten für Handwerk und Gewerbe vorgesehen werden.

Als Obergrenzen für die Firsthöhen wird verbindlich festgesetzt:

- für die eingeschossigen Bereiche 10 m ab OK Gelände
- für die zweigeschossigen Bereiche 10 m ab OK Gelände

Sechs im Lageplan markierte Bäume werden erhalten (BauGB § 9 Abs. 25 Buchstabe b) sowie Abs. 6); zu fällende Bäume sind im Verhältnis 5 Neuanpflanzungen für einen entfernten Baum zu ersetzen.

Der vorhandene Graben wird aus Gründen des Naturschutzes an die östliche bzw. nördliche Grenze des Geländes verlegt. Der neu entstehende Graben wird je in den Bereichen des nordöstlichen, nordwestlichen und südlichen Knicks zur Regelung des Wasserabflusses erweitert.

Die Fläche wird belegt mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Grundlage einer bestehenden und zu erhaltenden Wegeverbindung in Ost-West-Richtung.

## 5.2 BEBAUUNG IN SCHUTZZONEN

Entlang der Uferböschungen des Ströbitzer Landgrabens ist beidseitig jeweils ein Schutz- und Pflegestreifen von ca. 5-7 m von Bebauung freizuhalten.

In diesem Schutzstreifen sind Ausnahmen nicht zugelassen.

### 5.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. Art der baulichen Nutzung

##### **Planzeichen 1**

##### **Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe**

1. Das Gebiet dient zur Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 7.000 qm sowie Dienstleistungseinrichtungen mit einer Gesamtnettonutzfläche von 2.000 qm.
2. Zulässig sind:
  - a) Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe
  - b) Schank- und Speisewirtschaften, Restaurants sowie Büros

Weiterhin sind Erweiterungsmöglichkeiten für Handwerk und Gewerbe vorgesehen.

Alle nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen.

##### **Planzeichen 2**

##### **Sondergebiet für Tankstellen**

1. Das Gebiet dient zur Unterbringung von Tankstellen und zugehörigen Dienstleistungseinrichtungen mit einer Gesamtnettonutzfläche von 1.500 qm.
2. Zulässig sind:
  - a) Tankstellen mit Serviceeinrichtungen und Autowaschanlagen, Kraftfahrzeug-Bedarf sowie Tankstellen-Verkaufs-Shops.

Alle nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen.

### Planzeichen A

Auf einer Flächen im Plangebiet wurden vormals verschiedene wassergefährdende Stoffe unsachgemäß (zwischen-)gelagert. Daher ist vor Baubeginn eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Die sich ggf. ergebenden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind einzuhalten.

### Sonstige Festsetzungen

Das folgende Flächenprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird lt. Absprachen mit der zuständigen Raumordnungsbehörde in seinen Obergrenzen für die zulässigen Verkaufsflächen festgeschrieben:

- Verbrauchermarkt für Lebensmittel und innenstadtrelevante Sortimente	4.500 qm
- Garten- und Freizeitcenter	2.500 qm
- Autoservice-Center einschließlich Tankstelle (hier als Gesamtnutzfl., davon Verkaufsfl. max. 50 qm)	1.500 qm
- Dienstleistungseinrichtungen wie Bank, Post, Büros, Versicherungen (hier als Nutzflächen)	2.000 qm

Aus Gründen einer sinnvollen verkehrlichen Erschließung ist die geplante Tankstelle auf dem an die B 115 (Berliner Straße) angrenzenden, südlichen Teil der Fläche zu errichten (§ 9 Abs. 9 BauGB).

Entlang der Grenzen zum benachbarten Grundstück Haus Nr. 69 ist in angepaßter Bauweise ein Sichtschutz zu errichten.

Die durch erhöhte Verkehrsbelastungen auf der B 115 (Berliner Straße) ansteigenden Lärmimmissionen erfordern für die direkt der B 115 zugewandten Fenster (südliche Gebäudeseite) Schallschutzfenster der Klasse 3; an der östlichen Gebäudeseite des Hauses Nr. 69 zur Tankstelle hin Schallschutzfenster der Klasse 2.

Sechs im Lageplan markierte Bäume werden erhalten (BauGB § 9 Abs. 25 Buchstabe b) sowie Abs. 6); zu fällende Bäume sind im Verhältnis 5 Neuanpflanzungen für einen entfernten Baum zu ersetzen.

Der vorhandene Graben wird aus Gründen des Naturschutzes an die östliche bzw. nördliche Grenze des Geländes verlegt. Der neu entstehende Graben wird je in den Bereichen des nordöstlichen, nordwestlichen und südlichen Knicks zur Regelung des Wasserabflusses erweitert.

Als Grünflächen werden die Maßnahmen des Grünordnungsplanes bindend festgesetzt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes!

Eine derzeit vorhandene, in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung ist offenzuhalten. Sie wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

#### **Bauweise (§ 9 (1) 11 und 2 BauGB**

abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO); zulässig sind Einzelgebäude, wobei die Länge parallel zur Verkehrsfläche 50 m überschreiten darf.

#### **Maß der baulichen Nutzung (9 (1) 1 BauGB/§§ 16-20 BauNVO**

Die für die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse angegebenen Werte sind als Höchstgrenze zulässig.

Als Obergrenzen für die Firsthöhen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verbindlich festgesetzt:

für die eingeschossigen Bereiche 10 m ü. OK Gelände  
für die zweigeschossigen Bereiche 10 m ü. OK Gelände

In allen Planabschnitten befindet sich die OK Fußboden EG etwa 1 m über OK anstehendes Gelände.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Äußere Gestalt

Die baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen müssen in Farbe, Material und Höhenentwicklung eine gestalterische Einheit bilden.

Grelle und stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

Fassadenlängen von mehr als 20 m sind durch geeignete Mittel zu gliedern (Farbe, Materialwechsel, Pfeiler, Versatz, Fassadenbegrünung u.ä.).

Für die Dachkonstruktionen sind Flachdächer, geneigte Dächer oder Kuppeldächer zulässig.

### Einfriedung

Einfriedungen sind nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, einzugrünen.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung, für die sie werben, errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Gemeinschaftsanlagen.

Die Anbringung und Gestaltung muß so geschaffen sein, daß sie in Form, Maßstab, Material, Farbe und Anbringungsart die Einheitlichkeit der Fassadengestaltung nicht beeinträchtigen, sich im Landschaftsbild unterordnen und Verkehrssicherheit nicht negativ beeinflussen.

## 6. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 6.1 SONSTIGE SONDERGEBIETE

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,8 festgelegt. Grundsätzlich sind die Gebäude eingeschossig auszuführen.

Im Eingangsbereich des westlichen Gebäudeabschnitts sowie im nordöstlichen Bereich ist jeweils eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Die für die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse angegebenen Werte sind als Höchstgrenze zulässig.

Als Obergrenzen für die Firsthöhen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verbindlich festgesetzt:

für die eingeschossigen Bereiche 10 m ü. OK Gelände

für die zweigeschossigen Bereiche 10 m ü. OK Gelände

In allen Planabschnitten befindet sich die OK Fußboden EG etwa 1 m über OK anstehendes Gelände.

## 7. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN UND PARKEN

Das Plangebiet wird durch eine private Straße, die durch einen neuen Knotenpunkt mit der B 115 verbunden ist, erschlossen. Sie führt entlang der südöstlichen Begrenzung in das Plangebiet hinein.

Der Anschlußpunkt an die B 115 (Berliner Straße) wurde mit dem zuständigen Landesstraßenbauamt Cottbus sowie mit dem mit der Ausbauplanung der B 115 (Berliner Straße) beauftragten Ingenieurbüro im Verlauf der Planung abgestimmt.

Die Stellplatzflächen werden im Wesentlichen im südlichen Abschnitt des Plangebietes angeordnet. Zusätzliche Stellplätze können in den rückwärtigen Bereichen der Gebäude untergebracht werden.

Ausgehend von den zugelassenen 7.000 qm Verkaufsfläche zuzüglich 2.000 qm Nettonutzfläche für Dienstleistungseinrichtungen und 1.500 qm Nettonutzfläche für Autoservice/Tankstelle und einer Richtzahl von 1 Stellplatz je 15 qm Verkaufsnutzfläche für Verbrauchermärkte (vgl.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs – EAR 91; hier ein Stellplatz je 10–20 qm Ver-

kaufsnutzfläche, ein Stellplatz je 20–30 qm Nutzfläche bei Dienstleistungen) wurde ein Bedarf von ca. 470 – 500 Stellplätzen für die geplanten Verbrauchermärkte und max. 100 Stellplätzen für die Dienstleistungsbetriebe ermittelt. Aus den Ausführungen des beiliegenden Gestaltungsentwurfs wird ersichtlich, daß ausreichende Platzkapazitäten für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze vorhanden sind.

Zusätzlich sehen die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs – EAR 91 – vor, daß bei Tankstellen mit Waschanlagen Stellplätze bereitzuhalten sind, und zwar bei automatischen Waschstraßen 5 Stellplätze je Waschanlage, Tankstellen mit Pflegeplätzen 10 Stellplätze je Pflegeplatz und mit Kraftfahrzeugwaschplätzen zur Selbstbedienung 3 Stellplätze je Waschplatz.

Die der Tankstelle zur Verfügung stehende Gesamtfläche bietet ausreichend Raum die – abhängig vom Angebot an Waschanlagen – notwendigen Stellplätze bereitzustellen.

Für die im Anhang befindliche Schallschutzuntersuchung/Lärmberechnung wurde eine geringfügig abweichende Anzahl von Stellplätzen angenommen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß eine detaillierte Ermittlung der Anzahl der tatsächlich zum Ausbau kommenden Stellplätze zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht ausgeführt werden kann, da diese erst mit der Durchführung der Ausführungsplanung möglich ist.

## 8. GRÜNFLÄCHEN

In einem gesonderten Verfahren sind unter Einbeziehung der Umweltbehörden ein Grünordnungsplan (GOP) und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) aufgestellt worden. In diesen sind die Auswirkungen auf die Umwelt und die daraus resultierenden notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Lauf des Ströbitzer Landgrabens verlegt.

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Grüngestaltung sind in diesen Plänen berücksichtigt worden. Die Maßnahmen des GOP und des LBP sind Bestandteile des Bebauungsplanes. Der Grünordnungsplan und der Landschaftspflegerische Begleitplan werden durch Anlage zum Bebauungsplan Bestandteile des Verfahrens (siehe Anlagen C. und D.).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht durchführbar sind, müssen im Rahmen der Aufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden.

## 8.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Verschiedene Flächen des ehemaligen Laufs des Ströbitzer Landgrabens sowie der von Bebauung freizuhaltende 15 m breite Uferstreifen des neuen Grabens werden als private Grünflächen festgesetzt.

## 8.2 GRÜNFLÄCHEN MIT BINDUNGEN

Als Grünflächen werden die Maßnahmen des Grünordnungsplanes bzw. des Landschaftspflegerischen Begleitplanes bindend festgesetzt. Beide Pläne sind Bestandteile des Bebauungsplanes!

## 9. GEWÄSSERFLÄCHEN UND ENTWÄSSERUNG

Eine detaillierte Bestandserhebung und Maßnahmenformulierung sind dem Grünordnungsplan und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan als gesonderten Plänen vorbehalten (siehe Anlagen C. und D.). Sie sind als Anlagen Bestandteile des Bebauungsplanes.

Die Grundsätze der Entwässerung wurden auf der Grundlage der Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes ermittelt.

Der vorhandene Graben wird aus Gründen des Naturschutzes an die östliche bzw. nördliche Grenze des Geländes verlegt. Die hydraulischen Tatbestände werden trotz dieser Maßnahme aufrecht erhalten.

Der neu entstehende Graben wird je in den Bereichen des nordöstlichen, nordwestlichen und südlichen Knicks zur Regelung des Wasserabflusses erweitert.

Bei der Berechnung der Regenrückhaltebecken wurde von den ortsüblichen Niederschlagswerten ausgegangen. Ermittelt wurde ein notwendiges Volumen für die Regenrückhaltebecken von ca. 490 cbm. Ausgehend von einer Wassertiefe von ca. 1 m sind Flächen von ca. 500 qm für die Regenwasserrückhaltung im Bebauungsplan vorgesehen.

Das Regenwasser der Dachflächen und Fußwege ist – wo möglich – vor Ort zu versickern. Besteht diese Möglichkeit nicht, ist das anfallende Wasser in geeigneter Weise dem Ströbitzer Landgraben zuzuleiten. Die Regenrückhaltungsmöglichkeiten sind dann noch einmal zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

Im Rahmen der künftigen Ausführungsplanung der Baumaßnahme ist ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten, in dessen Verlauf eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landesumweltamt Brandenburg eingeholt werden muß.

Das auf Parkplatz und Straßen anfallende Regenwasser wird unter Zuhilfenahme dreier Rückhaltebecken dem Ströbitzer Landgraben zugeführt. Diese Rückhaltebecken werden als Absetzbecken ausgebildet.

Das Schmutzwasser kann dem vorhandenen SW-Kanal in der Berliner Straße (B 115) unter Zuhilfenahme eines Rückhaltebeckens über eine Druckleitung zugeführt werden.

Der Altlauf des Ströbitzer Landgrabens wird verfüllt. Detaillierte Angaben zu Ausgestaltung der Flächen des Altlaufs sowie der Umgebung des neuen Laufes des Ströbitzer Landgrabens sind dem Grünordnungsplan (Anlage C) zu entnehmen.

## **10. ERLÄUTERUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **10.1 BACHRENATURIERUNG**

Der Ströbitzer Landgraben wird an die östliche und nördliche Grenze verlegt. Der innerhalb eines 18 m breiten Streifens verlaufende Graben ist in einen mäandrierenden, naturnahen Bachlauf mit möglichst flacher Böschungsneigung von etwa 1:3 bis 1:2 auszubauen.

An den Knickstellen des Baches wird dieser zur Aufnahme des Oberflächenwassers von Dach-, Wege- und Parkplatzflächen aufgeweitet. Die geforderte Gesamtgröße dieser Regenrückhaltebecken von 500 qm ist bei einer Grabentiefe von 1,00 m unter Beachtung unterschiedlicher Abflußbeiwerte und Verdunstung ausreichend. Die Reinigung des belasteten Wassers der Parkplatz- und Wegeflächen erfolgt in unterirdischen Absetzbecken. Das vorhandene Grabengefälle wird durch die Verlegung nur unwesentlich verändert.

Die Uferbepflanzung erfolgt mit der am Ströbitzer Landgraben vorkommenden krautigen Ufervegetation, bzw. die Flächen bleiben der Selbstansiedlung überlassen (evtl. Initialpflanzung).

Innerhalb des Uferbereiches erfolgt eine Bepflanzung aus standortgerechten Stauden und/oder Kleingehölzen. Baum- und Strauchpflanzungen im weiteren Uferbereich setzen sich ebenfalls aus heimischen und standortgerechten Arten zusammen. Sie gewährleisten die Entwicklung der Fauna und Flora entlang des Bachgrabens und die Einbindung in das landschaftliche Umfeld.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird die ökologische und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Ströbitzer Landgrabens nicht verändert.

Der Baumbestand im Verlauf des alten Landgrabens bleibt weitgehend im Bereich der Eingangszonen erhalten.

## 10.2 PARKPLATZFLÄCHEN

Bei der erforderlichen Normalgröße eines Einstellplatzes von 5,00 x 2,50 m und einer Fahrgasse von 6,00 m entstehen auf dem Gelände 652 Stellplätze und 21 Behindertenparkplätze. Das entspricht einer Nutzfläche von 13,4 qm pro Stellplatz bei einer Gesamtnutzfläche von 9.000 qm.

Zwischen zwei Stellplatzreihen wird ein durchgehender Pflanzstreifen von 2 m Breite vorgesehen. Die Bepflanzung setzt sich aus landschaftstypischen Baumarten und einer Unterpflanzung aus heimischen Gehölzen zusammen. Die Baumpflanzungen tragen wesentlich zur Beschattung der Parkplatzfläche und zu kleinklimatischer Verbesserung bei.

## 10.3 STRUKTURIERUNG DER EINGANG- UND AUFENTHALTSBEREICHE

Zur Attraktivierung der Eingangsbereiche soll eine größere Fläche möglichst von Pkw-Verkehr freigehalten werden. Die Vereinheitlichung und Betonung der Eingänge durch Zugwege, interessante Pflasterung und Vordächer tragen zur Belebung des Einkaufszentrums bei.

Materialwechsel in der Wegedecke verdeutlichen die Trennung zwischen Fußgängerbereichen und befahrbaren Flächen.

## 10.4 FUSSWEGE

Die derzeit im Plangebiet vorhandene Wegeverbindung in Ost-West-Richtung ist gem. Punkt 4.2, Erläuterungen zum Bebauungsplan, zu erhalten.

Die Wegeführung über den Parkplatz in nord-südlicher und west-östlicher Richtung wird durch Materialwechsel in der Oberflächengestaltung gekennzeichnet. Die Eingangspunkte erhalten eine Ausweitung und Überhöhung der Pflasterfläche, um den fußläufigen Verkehr gegen den Pkw-Verkehr zu sichern und dient der Erschließung der Flächen für die Landwirtschaft.

Außer im Eingangsbereich des Einkaufszentrums sind auf dem Parkplatz keine weiteren Fußwege vorgesehen, die fußläufige Erschließung erfolgt über die Fahrgassen.

Die Querung des Ströbitzer Landgrabens ist durch eine 4,00 m breite Brücke zu ermöglichen. Dieser Anschluß an das vorhandene Wegenetz soll die Akzeptanz der erholungssuchenden Bevölkerung sichern und dient der Erschließung der Flächen für die Landwirtschaft.

## 10.5 BEPFLANZUNG

Die westliche Grundstücksgrenze wird mit einer einzeiligen, durchgehenden Reihe von Großbäumen bepflanzt. Die Unterpflanzung setzt sich aus heimischen Großstrauch- und Strauchpflanzungen zusammen. Diese Pflanzung gewährleistet die Integration des Bauvorhabens in das Landschaftsbild und den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

An fensterlosen Gebäudefassaden ist die Begrünung mit Bodendeckern und Schlingpflanzen vorzusehen.

Die Gesamtfläche der einzurichtenden Grünbereiche (Parkplätze, Tankstellenbereich, Randstreifen, Fassadengrün und Sonstige) umfaßt eine Größe von ca. 15.000 qm. Alle Flächen sind (wie oben beschrieben) mit standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen oder als Ruderalflächen anzulegen.

Die Dachbegrünung des geplanten Einkaufszentrums vermindert den Regenwasserabfluß und dient der Einbindung des teilweise zweigeschossigen Gebäudes in die Landschaft.

Konkrete Artenlisten sind im Anhang des Grünordnungsplanes aufgeführt.

## 11. BESONDERE HINWEISE

1. Auf einer Flächen im Plangebiet wurden vormals verschiedene wassergefährdende Stoffe unsachgemäß (zwischen-)gelagert. Daher ist vor Baubeginn eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Die sich ggf. ergebenden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind einzuhalten.
2. Im Bereich des Planungsgebietes sind Bodendenkmale bekannt.

Zur Ausschachtung vorgesehene Bereiche müssen nach Abtragung der Humusschicht vom Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte kontrolliert werden. Termine für Erdarbeiten sind der Stelle mindestens vier Wochen vor Beginn der Durchführung anzuzeigen. Eventuelle archäologische Maßnahmen sind lt. § 12 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Brandenburg im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser der Baumaßnahme zu tragen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Fundamentreste, Verfärbungen o.ä. entdeckt werden, ist das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte bzw. die Außenstelle Cottbus als untere Denkmalschutzbehörde unter folgender Telefonnummer unverzüglich zu benachrichtigen:

Cottbus 2 24 15

Die Entdeckungsstätte ist lt. § 19 Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchG BB) für fünf Werkstage in unverändertem Zustand zu belassen. Funde sind nach § 20 DSchG BB ablieferungspflichtig.

## 12. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Bezogen auf die an der B 115 befindliche Bebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Grundlage hierfür war u.a. ein im Jahre 1991 erstelltes Gutachten zum zukünftigen Verkehrsaufkommen im Bereich der B 115 in Zusammenhang mit der Errichtung eines Einkaufszentrums auf dem Gebiet "Langosa". Hier wurde in der Prognose ein Fahrzeugaufkommen von 1.582 Kfz/h im Querschnitt (Erhöhung um 416 Fahrzeuge im Vergleich zum Diagnosezeitpunkt 1991) für die B115 errechnet.

Für die Schallemissionen des Parkplatzes wurde von einer (im Rahmen der derzeitigen Planung maximal möglichen) emissionsrelevanten Anzahl von ca. 780 Stellplätzen ausgegangen.

Die Tankstelle wurde mit 192 Fahrzeugbewegungen/h berücksichtigt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden folgende Aussagen getroffen, die ausführlich in dem im Anhang befindlichen Gutachten-Text (s. Anlage B.) dargestellt sind:

- I je nach Lage der Immissionsorte steigen die Belastungswerte unterschiedlich stark an
- I der größte Anstieg wurde im Außenbereich ermittelt, hier keine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes (60 dB(A))
- I der Parkplatz ist an der Gesamterhöhung nur mit 0,6 dB(A) beteiligt
- I Quelle der höchsten Belastungswerte ist die B 115 (Berliner Straße)
  
- I im Außenbereich sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig
- I ein Sichtschutz zwischen Parkplatz/Tankstelle und dem Grundstück Berliner Straße Nr. 69 wird empfohlen
- I an der südlichen Gebäudeseite sind Schallschutzfenster Klasse 3 notwendig
- I an der östlichen Gebäudeseite sind Schallschutzfenster Klasse 2 notwendig

Da die durch das Einkaufszentrum verursachten Lärmimmissionen nur für den Tag zu erwarten sind, wurde der nächtliche Beurteilungspegel vernachlässigt.