
AMTSFREIE GEMEINDE KOLKWITZ

Vorhaben- und Erschließungsplan
für das
Allgemeine Wohngebiet

L I N D E N P A R K

im Ortsteil Limberg

B E G R Ü N D U N G
(gemäß § 9(8) BauGB)

zur Nutzungsänderung für das Satzungsgebiet



INHALTSVERZEICHNIS:

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Planangaben
- 1.2 Standortangaben
- 1.3 Bearbeitungsgrundlagen
 - 1.3.1 Gesetzliche Grundlagen
 - 1.3.2 Verfahrensgrundlagen

2.0 BESTANDSBESCHREIBUNG

- 2.1 Lage des Plan(satzungs-)gebietes
- 2.2 Bestandssituation
 - 2.3.1 Landschaftsraum / Topographie
 - 2.3.2 Klima / Boden / Wasser
 - 2.3.3 Erschließungszustand

3.0 DARLEGUNG DER ZIELE, ZWECKE, DES UMFANGES DER PLANÄNDERUNG UND WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER NUTZUNGSÄNDERUNG FÜR DAS SATZUNGSGEBIET

- 3.1 Ziel und Zweck der Nutzungsänderung für das Satzungsgebiet
- 3.2 Erschließung des Satzungsgebietes
- 3.3 Im Umnutzungsverfahren vorgenommene Planänderungen
- 3.3 Wesentliche Auswirkungen der Nutzungsänderung

4.0 FLÄCHENBILANZ

- 4.1 Flächennutzung im Bestand
- 4.2 Flächennutzung nach den Festsetzungen des Satzungsgebietes

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Planangaben

Vorhaben: Vorhaben- und Erschließungsplan - LINDENPARK - Limberg

Planphase: Planänderung zur Satzung vom 03.01.1994 im Verfahren gemäß § 13(1) BauGB i.V.m. § 2(7) BauGB-MaßnahmenG zur Änderung der Nutzung für den LINDENPARK von "Sonstiges Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO" in "Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO"

Stand: 18.10.1995

1.2 Standortangaben

Land: Brandenburg

Amtsfreie Gemeinde: Kolkwitz

Ortsteil: Limberg

Flur: 1

Flurstücke: 59, 60, 61, 62, 63, 64, Teil aus 647 und 648, 65, 67/2, 71, 72, 75, 76, 77, 78, Teil aus 80

Gesamtfläche: 64.780 qm

1.3 Bearbeitungsgrundlagen

1.3.1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Ergänzende Rechts- und Durchführungsbestimmungen (auf Bundes- und Landesebene)

1.3.2 Verfahrensgrundlagen

Die Verfahrensgrundlagen sind dem Inhaltsverzeichnis im Planänderungsverfahren zu entnehmen

2.0 BESTANDSBESCHREIBUNG

2.1 Lage des Plan(satzungs-)gebietes

Das im Rahmenentwurf Flächennutzungsplan Limberg als Sonderbaufläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) ausgewiesene Plan(satzungs-)gebiet befindet sich im westlichen Anschluß des Ortsteiles Limberg (Großgemeinde Kolkwitz im Spree-Neiße-Kreis).

Die Entfernung zum Oberzentrum Cottbus beträgt ca. 8 km.

Das Plan(satzungs-)gebiet umfaßt eine Gesamtgröße von 64.780 qm (ca. 6,5 ha).

Die Lageeinordnung des Plan(satzungs-)gebietes entspricht dem amtlichen Lageplan.

Das Plan(satzungs-)gebiet wird begrenzt

im Osten	-	durch den Feldweg hinter den Grundstücken (künftige Planstraße W)
im Norden	-	durch den Ziegeleiweg
im Westen	-	durch die Hochspannungstrasse (380 KV) Preilack-Streumen
im Süden	-	durch die Bundesfernstraße B 115

Im Plan(satzungs-)gebiet bestehen keine öffentlich-rechtlichen Beschränkungen bzw. Auflagen Altlasten, z.B. konterminierte Bodenstellen sind nicht vorzufinden bzw. nicht bekannt.

2.2 Bestandssituation

2.2.1 Landschaftsraum / Topographie

Das Plan(satzungs-)gebiet ist eine von Osten nach Westen leicht aufsteigende Fläche mit einem Höhenunterschied von ca. 1,0 m. Die Höhenlage ist ca. 72 m üNN.

Es schließt an die, derzeit noch in kleinflächigen Feldern auslaufenden Gärten, der bestehenden westlichen Dorfrandbebauung an und ist im übrigen in einen, das Plan(satzungs-)gebiet umschließenden Gehölz- und Grünsaum - vergleichbar einer Waldlichtung - eingebettet.

Durch die besondere Lage des Plan(satzungs-)gebietes bleibt auch mit der künftigen westlichen Dorfranderweiterung das, den Ortsteil Limberg prägende Landschaftsbild im großen und ganzen erhalten.

2.2.2 Klima / Boden / Wasser

Limberg liegt im Lausitzer Becken- und Heideland, am südlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit des Baruther Urstromtales mit Übergang zum Niederlausitzer Grenzwall.

Das Lausitzer Becken- und Heideland gehört zum ostdeutschen Binnenklima. Charakteristisch sind warme Sommer (Monatsmittel Juli: 17,5 ... 18,5° C) und mäßig kalte Winter (Monatsmittel Januar: -1 ... 0,5° C). Das Jahresmittel liegt bei +8 ... 8,5° C. Die jährliche Niederschlagsmenge von 570 ... 690 mm ordnet diesen Bereich den mäßig feuchten Gebieten zu.

Das Plan(satzungs-)gebiet wurde landwirtschaftlich genutzt und ist eine Ackerbrache. Die Bodenwertzahl liegt zwischen 20 und 28. Es ist gekennzeichnet durch oberflächlich anstehende glazifluviale Sande. In den Bodenschichtungen finden sich auch alluviale Ablagerungen. Eine schutzwürdige Flora und Fauna ist im Geltungsbereich des Plan(satzungs-)gebietes nicht vorhanden.

Die Grundwasserverhältnisse sind durch die wechselnden geologischen Verhältnisse im gesamten Gebiet (teilweise linsenförmige Grundwasserstauer) sehr unterschiedlich ausgeprägt. Eine großräumige Beeinflussung durch die Grundwasserabsenkungen der Braunkohletagebaue ist zu vermuten. Der Grundwasserspiegel im Geltungsbereich des Plan(satzungs-)gebietes liegt derzeit bei ca. 5,50 m unter OK-Gelände.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Plan(satzungs-)gebiet ist zur Zeit noch nicht für die vorgesehene Nutzung erschlossen.

3.0 DARLEGUNG DER ZIELE, ZWECKE, DES UMFANGES DER PLANÄNDERUNG UND WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER NUTZUNGSÄNDERUNG FÜR DAS SATZUNGSGBIET

3.1 Ziel und Zweck der Nutzungsänderung für das Satzungsgebiet

Das Plan(satzungs-)gebiet - LINDENPARK - (siehe Satzung vom 03.01.1994) wurde bereits 1992 konzeptionell als Eigenheimstandort entwickelt und mit entsprechenden schriftlichen Festsetzungen zur möglichen Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich untersetzt.

Den seinerzeitigen Erfordernissen des Marktes Rechnung tragend, sollte die im - LINDENPARK - vorgesehene Eigenheimbebauung, in Übereinstimmung mit der Gemeinde Limberg, einer vorübergehenden Sondernutzung als Musterhaus-Ausstellungs-Anlage der Allgemeinheit dienen und zu gegebener Zeit einer endgültigen Wohnnutzung zugeführt werden.

Da das Baugesetz keine diesbezüglichen Verfahrenshinweise für die vorgesehene Zwischennutzung hergab, wurde das Plan(satzungs-)gebiet in Absprache mit den zuständigen Fachämtern zunächst für den zur Sondernutzung vorgesehenen Zeitraum als Sonstiges Sondergebiet (SO) für Ausstellungen nach § 11 BauNVO eingestuft.

Sowohl ein überdurchschnittlich langer und schleppender Verfahrenszeitraum, den der Vorhabenträger nicht zu vertreten hatte, als auch der sich zwischenzeitig weiterentwickelnde Markt eröffnete den zunächst am Standort interessierten Verbänden andere Ausstellungs- und Vertriebsstandorte. Somit besteht für die Branche kein Interesse mehr an einem Ausstellungs-Zentrum "Cottbus".

Die Gemeindevertretung unterstützt den Antrag des Vorhabenträgers auf Änderung der Art der Nutzung, da das vorübergehend zur Sondernutzung für das Ausstellungsvorhaben ausgewiesene Baugebiet auf Sicht ohnehin Wohnraumpotential dargestellt hätte und umzuwidmen gewesen wäre.

Mit Beschluß Nr. 73/95 vom 09.05.1995 über die Einleitung des Verfahrens zur Änderung der Nutzung für den - LINDENPARK - von (SO) in (WA) und diesbezüglichem Satzungsbeschluß Nr. 153/95 vom 14.11.1995 als Allgemeines Wohngebiet leistet die Großgemeinde Kolkwitz, im Rahmen der Entwicklungsziele der Großgemeinde, den richtigen Beitrag zur Deckung des bestehenden erhöhten Wohnraumbedarfes in der Großgemeinde.

3.2 Erschließung des Satzungsgebietes

Die notwendigen Maßnahmen zur Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen für das Wohngebiet werden derzeit auf der Grundlage des Durchführungsvertrages vom Vorhaben- und Erschließungsträger in Absprache mit der Großgemeinde eingeleitet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Plan(satzungs-)gebiet über ein zentrales Abwassernetz zum Hauptsammler im Gewerbegebiet Krieschow und wird von dort dem AZV-Burg zugeleitet. Eine Einverständniserklärung zur Annahme der Abwässer des - LINDENPARK - durch den AZV-Burg liegt bereits vor.

Niederschlagswässer werden örtlich versickert.

Den Aussagen der Versorgungsunternehmen zufolge sind ausreichend Kapazitäten zur Bedarfsdeckung des - LINDENPARK - vorhanden und können bei Anforderung unverzüglich bereitgestellt werden.

Die verkehrstechnische Anbindung des Satzungsgebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Planstraße W

im Süden - an die B 115 über den genehmigten und neu zu errichtenden Knotenpunkt
im Norden - an den zur Hauptstraße führenden Ziegeleiweg
weiterhin ist im Osten, für den Bedarfsfall, eine Anbindung an den Gartenweg möglich.

Die verkehrstechnische Erreichbarkeit der Grundstückszufahrten erfolgt
im nördlichen Bereich - über den Ziegeleiweg, und die Planstraßen W und C
im östlichen und westlichen Bereich - über die Ringstraße und die Planstraße W
im südlichen Bereich - über die Planstraßen W und D

3.3 Im Umnutzungsverfahren vorgenommene Planänderungen

3.3.1 Die Bereichsbezeichnungen wurden neu in A bis D (vormals A bis E) definiert

3.3.2 Trassenführung der Hochspannungstrasse 380 KV Preilack-Streumen
Dem VEP wurde der vorliegende amtliche Lageplan unterlegt. Daraus ergab sich die vorgenommene Korrektur der Trassenführung.

3.3.3 Straßen, Wege, Plätze
Die zum vorgesehenen Betrieb für das Ausstellungszentrum dimensionierten Straßen, Wege und Plätze wurden für Zwecke der Wohnnutzung überarbeitet und rückgeplant. Der dadurch entfallene Anteil versiegelter Verkehrsflächen wurde den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

3.3.4 Stellplätze, öffentliche Parkplatzflächen
Im Wohnpark ist keine Notwendigkeit für zusätzliche zentrale Stellplätze vorhanden, die gesetzlich vorgeschriebenen PKW-Stellflächen werden auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen. Die dadurch entstandenen Freiflächen wurden den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

Der Besucherparkplatz im ehemaligen Bereich D ist ersatzlos entfallen. Der dadurch entfallende erhebliche Anteil versiegelter Verkehrsflächen wurde dem, im Änderungsverfahren überwiegend neu definierten Bereich D (vormals E) als Freifläche für Baum-schulen und im geringeren Teil den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

3.3.5 Die für den Betrieb als Ausstellung vorgesehenen Umzäunungen, Tore und Werbeanlagen sind ersatzlos entfallen.

3.3.6 Im Bereich C sind für die Baukörper Lärmschutzmaßnahmen gemäß Gutachten des Hygieneinstitutes/Cottbus vom 15.11.1995 vorzunehmen.

3.3.7 Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein zentrales Abwassernetz. Für die Grundstückseigentümer im - LINDENPARK - besteht Anschlusspflicht. Die bisher vorgesehene Abwasserentsorgung über Einzelgruben entfällt.

3.3.8 Die grünordnerischen Festsetzungen des VEP i.V.m.d. GOP werden im bisher festgesetzten Umfang übernommen. Auf eine Umbewertung der vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen, die u.a. mit dem Wegfall eines erheblichen Teiles versiegelter Verkehrsflächen zu begründen wären, wird von Seiten des Vorhabenträgers im Interesse einer ohnehin beabsichtigten naturnahen Ausgestaltung des Lebensumfeldes im - LINDENPARK - verzichtet.

3.4 Wesentliche Auswirkungen der Nutzungsänderung

Mit der Umnutzung des - LINDENPARK - zum Allgemeinen Wohngebiet wird dringend benötigter Wohnraum und Wohneigentum in einem angenehmen Wohnumfeld mit herausragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz geschaffen, das nicht zuletzt als Form einer sozialen Absicherung der Familien angesehen und über Wohnbauförderprogramme unterstützt wird.

Positive Auswirkungen ergeben sich durch die anstehenden mehrjährigen Bauleistungen auch für das in dieser Region ansässige Bauhaupt- und Nebengewerbe und das Handwerk.

Durch den Wegfall des für ein Ausstellungszentrum gewöhnlichen Besucherzustromes wird der - LINDENPARK - zum verkehrsberuhigten Wohnpark. Damit entfallen die insbesondere für die Anlieger befürchteten zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastungen durch das Ausstellungszentrum.

Mit der Initiative des Vorhabenträgers und der Großgemeinde zur Anbindung des - LINDENPARK - an die öffentliche Abwasserentsorgung wird auch für den gesamten Ortsteil Limberg die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Abwasserentsorgung geboten. Damit erfährt der Ortsteil sowohl eine entscheidende Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität als auch der örtlichen Umweltbedingungen.

4.0 FLÄCHENBILANZ

4.1 Flächennutzung im Bestand

Ackerbrache mit Gehölzsaum (Straßenbegleitgrün a.d. B 115) Flächengröße **64.780** qm

4.2 Flächennutzung nach den Festsetzungen des Satzungsgebietes

Allgemeines Wohngebiet (WA)	<u>max. versiegelte Fläche</u>	Flächengröße	20.650 qm
	<u>unversiegelte Fläche</u>		37.280 qm
Verkehrsflächen			6.850 qm
		Gesamt	64.780 qm =====