

Begründung gem. § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Peitz „Cottbuser Vorstadt“

1. Formelle Grundlagen:

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86, geändert durch Gesetz vom 25.07.88 (BGBL I - S. 1093) und geändert (BGBL I - S. 2253) durch Anlage I Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 und zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBL 1993 - I - S. 466), durchgeführt.

2. Landesplanerische Abstimmung:

Über die grundsätzlichen Ziele einer stadtkernnahen Arrondierung der Wohnbebauung für vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich der Ackerstraße wurden mit den übergeordneten Stellen erhebliche Abstimmungsgespräche geführt, die gegen die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine gravierenden Bedenken erkennen ließen.

3. Flächennutzungsplan:

Der Entwurf für den Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich erarbeitet und abgestimmt. Der Flächennutzungsplan ist im Verfahren. Der Flächennutzungsplanentwurf sieht im Bereich der Ackerstraße eine wohnbauliche Arrondierung vor, die entlang der Dammzollstraße in eine Darstellung als Mischgebiet übergeht.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan gilt für den Bereich zwischen der Ackerstraße im Osten, der Siedlungsstraße im Süden, der Friedensstraße im Westen und der Dammzollstraße im Norden.

5. Bestehende Nutzungen:

Entlang der Dammzollstraße besteht seit geraumer Zeit eine mehrgeschossige Wohnbebauung, an die sich gewerbliche Nutzungen angliedern. Es herrscht der Eindruck eines Mischgebietes vor. Ein- und Zweifamilienhäuser - teils auch im Hintergebäude durch Privatstraßen erschlossen - bestimmen das Bild an der Westseite der Ackerstraße.

Den Einmündungsbereich Acker-/Siedlungsstraße prägt eine dorfähnliche Bebauung mit Nebenanlagen einschließlich einer größeren Garagenanlage. Der überwiegende Anteil des Blockes wird durch Kleingartennutzungen und Wiesenflächen geprägt. Der Plan soll in Bauabschnitten realisiert werden, welche die Kleingärten zeitlich so berücksichtigen, daß einvernehmliche Regelungen zur Verlagerung auf Ersatzland erzielt werden können.

Bestehende Garagenanlagen sind nicht in erhaltenswertem Zustand. Stellplatzersatz ist im Bereich Siedlungsstraße vorgesehen.

Teilausläufer eines Graben-/Entwässerungssystems schneiden das Gebiet von Westen kommend an. Unter grünordnerischen Gesichtspunkten wird das Gebiet durch ältere Baumgruppen gegliedert.

Das Gebiet ist hinsichtlich der heranführenden Straßen als gut erschlossen zu beurteilen. Es bestehen bereits beachtliche Wegebeziehungen, welche durch den Bebauungsplan in ihrer Leistungsfähigkeit den zukünftigen Anforderungen angepasst werden.

6. **Ziele des Bebauungsplanes:**

Unter Beachtung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden wohn- und mischgebietsähnlichen Nutzungen einschließlich der angrenzenden Siedlungsstruktur wird unter Berücksichtigung der gliedernden landschaftlichen Strukturelemente die Erweiterung eines Wohnbereiches für Ein- und Zweifamilienhäuser geplant. Auch im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen soll das Ziel einer möglichst sparsamen verkehrsberuhigten Erschließung verfolgt werden. Zur Energieversorgung sollen umweltfreundliche Energieträger zum Einsatz kommen.

7. **Festsetzungen der Baugebiete:**

Die Festsetzung der Baugebiete soll die Einbindung des Gesamtbereiches in die Stadtstruktur verstärken und die Entwicklung städtebaulicher Mißstände durch flächenintensive Streunutzungen (Garagen, Brach- und Schuttflächen etc.) verhindern. Blickbeziehungen zur Altstadt (Festungsturm, Kirche) sollen erlebbar bleiben. Entlang der Dammzollstraße wird ausgehend von dem bestehenden Nutzungsgefüge ein Mischgebiet festgesetzt, das im Bereich der Einmündung Friedensstraße ergänzt werden kann. Vorsorglich wird auch südlich der geplanten Erschließungsstraße und westlich der Ackerstraße eine Festsetzung als Mischgebiet vorgenommen, um beispielsweise die Errichtung einer gastronomischen oder ähnlichen Einrichtung möglich machen zu können.

Da angesichts der geringen Größe des gesamten geplanten Wohngebietes von einer Versorgungsfunktion ausgegangen werden muß, die über den Geltungsbereich hinausgehen kann, wird die Fortsetzung als Mischgebiet gewählt. Andererseits muß unter Emmisionsgesichtspunkten deutlich gemacht werden, daß eine geplante Mischgebietsnutzung den Rahmen der z.Zt. bestehenden angrenzenden Wohngebietsnutzung nicht sprengen darf. Das bedeutet, daß sie sich unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme einfügen muß.

Die an der Westseite der Ackerstraße, einschließlich der rückwärtig gelegenen, durch Privatstraßen erschlossenen Ein-/Zweifamilienhäuser werden als allgemeines Wohngebiet erhalten. Dies gilt auch für die bestehende Bebauung im Bereich der Einmündung der Siedlungsstraße.

Unter Beachtung dieser Vorgaben, einschließlich der Berücksichtigung der grüngestalterisch prägenden Elemente wird für die übrigen Bereiche eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Für die neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet werden ausschließlich Putz- bzw. Klinkerfassaden zugelassen.

#### 8. Erschließung:

Das äußere Erschließungssystem ist für den vorgesehenen Nutzungszweck als ausreichend einzustufen. Entlang der Friedensstraße wird für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Fuß der derzeit bestehenden Böschung angenommen. Ggf. erforderliche Verbreiterungen, z.B. die Anlage eines östlichen Gehweges bedingen die Errichtung von Stützmauern oder Anböschungen auf angrenzendem Privat-/Baugebietsgelände. Der letztere Fall wird der naheliegende sein, da auch die Friedensstraße der Erschließung dient. Der Ausbau der Siedlungsstraße wird im Rahmen des V+E-Planes „Wohnungsbau Siedlungsstraße“ durchgeführt.

Zur inneren Erschließung wird eine verkehrsberuhigte Verbindungsstraße zwischen Acker- und Friedensstraße gewählt. Neben diesem Gesichtspunkt orientiert sich die Führung an den prägenden grüngestalterischen Elementen. Von der Haupterschließung sind Stiche als öffentliche oder private (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger) Erschließungsstraßen vorgesehen, die im Grundsatz eine Erschließung in mehreren Abschnitten (z.B. kleinere Erschließungsverträge) erlaubt. Die darüber hinausgehenden privaten Erschließungstichstraßen halten - mit Ausnahme des bereits seit geraumer Zeit prägenden Bestandes an der Ackerstraße - eine Tiefe von 70 m ein. Die Aufteilung in öffentliche und private Erschließungsstraßen wurde neben dem Gesichtspunkt der Kosten für die Erstellung auch im Hinblick auf die zukünftige Unterhaltung gewählt.

9. Öffentliche Grünflächen:

Das sehr markante Baum- und Buschgruppensystem im Herzen des Ansiedlungsbereiches wird i.V. mit dem bestehenden trennenden Graben östlich der Friedensstraße als öffentliche Grünfläche übernommen. Diese Fläche kann darüber hinaus - in Abhängigkeit von der Detailklärung - auch der Aufnahme weiterer Wasserflächen dienen. Näheres dazu s.a. Grünordnungsplan.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs orientiert sich als ergänzendes System an der prägenden Baumstruktur, den bereits bestehenden Zuwegungen der Garagenanlage und den Ergänzungen im Erschließungssystem. Die vorgesehene Errichtung eines Spielplatzes berücksichtigt den Bedarf der umliegenden bestehenden, als auch der geplanten Nutzungen. Die Zuordnung zu den bestehenden und geplanten Wohngebieten als auch die Verbindung zum öffentlichen Grün bietet die Voraussetzung für eine integrierte Einbindung.

10. Grünordnungsplan:

Der Bebauungsplan berücksichtigt darüber hinaus die erhaltenswerte Substanz von Einzelbäumen. Die über diese Regelungen (öffentliche Grünflächen) hinausgehenden Weisungen für die Gestaltung der Baugrundstücke sind im Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

11. Entwässerung:

Grundsätzlich enthält der Bebauungsplan den Hinweis zur quantitativen Oberflächenwasserbehandlung. Dachflächenwasser sollen demnach vornehmlich als Brauchwasser Verwendung finden. Darüber hinausgehende Spenden sind nach Vorklärung der Vorflut zuzuteilen.

Regenwasser kann ebenso in den Grabeneinschnitt an der Friedensstraße abgeleitet werden (evtl. Biotop). Die Abwasserentsorgung kann über die vorhandene Abwasserkanalisation Ackerstraße/Siedlungsstraße durchgeführt werden.

12. Kosten:

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist auf Abschnitte angelegt, die in Form von Erschließungsverträgen abgewickelt werden können. Folglich ist eine Benennung für den kommunalen Haushalt entbehrlich.