

Stadt Peitz

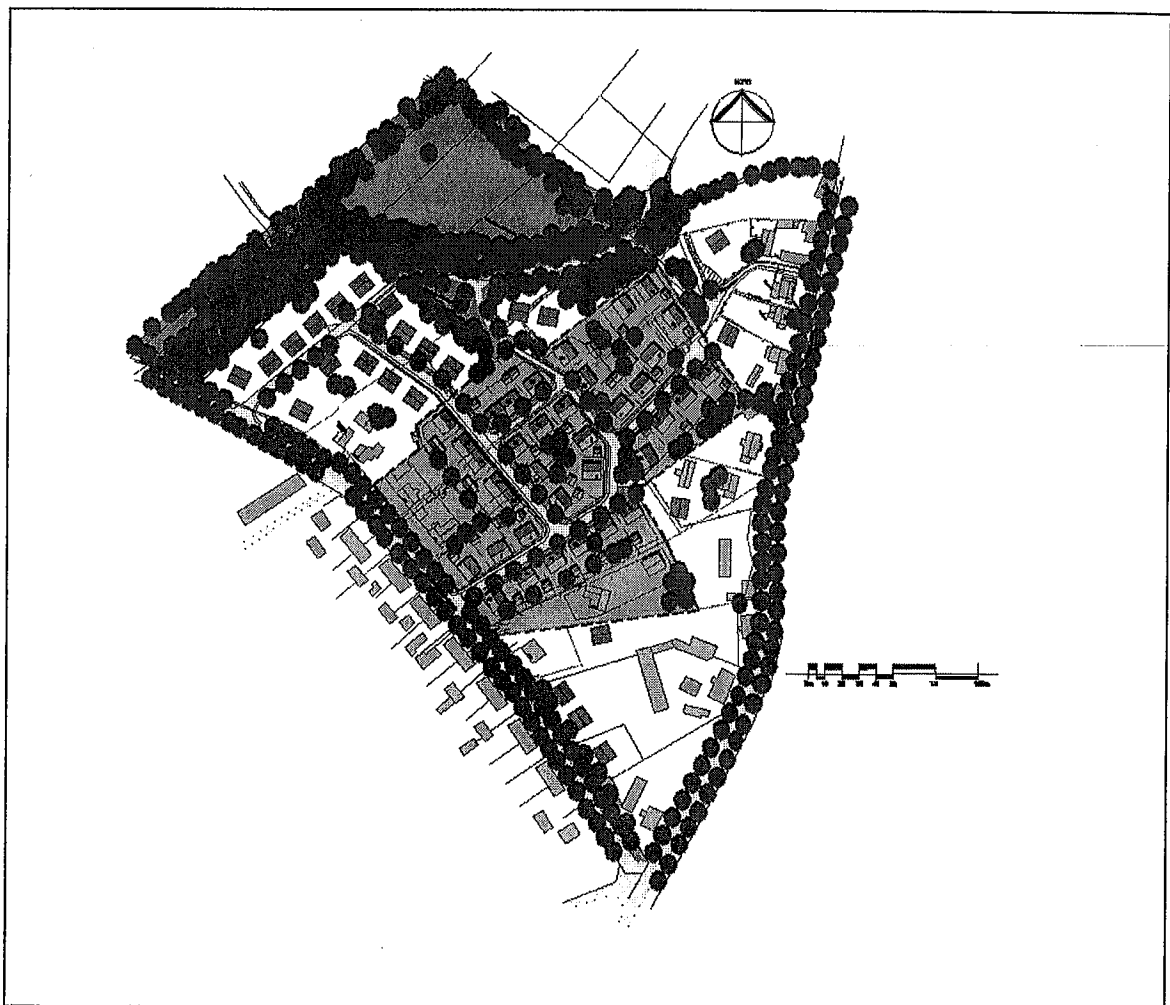
Amt Peitz

Vorzeitiger Bebauungsplan Wohngebiet „Rudolf-Breitscheid-Straße“

Begründung

Entwurf

Fassung März 1998



Impressum

Projekt vorzeitiger Bebauungsplan
Wohngebiet
„Rudolf-Breitscheid-Straße“

Planfassung Entwurf März 1998

Plangeber **Gemeinde Peitz**
vertreten durch
Bauamt Peitz
Schulstraße 6
03185 Peitz

Plansatzung



architektur stadt- und dorfplanung
03044 Cottbus Annenstraße 4

Tel (0355) 70 04 57 Fax 70 04 90
e-mail planungsbuero-wolff@t-online.de

Grünordnungsplan **Peter Barth**
Muskauerstr. 3

03130 Spremberg
Tel 03563/ 90 70.9

Vermessung **Vermessungsbüro Fuchs**
Sachsendorfer Straße 2b
03058 Groß-Gaglow
Tel. 0355/523566

Gebiet **Gemarkung Peitz**

Flur 2

Flurstücke 74/3, 74/4, 76, 77/1, 77/2,
77/3, 78/1, 78/2, 79/1, 79/2, 81 und 85

Größe ca. 2,68ha

Begrenzung im Norden durch die Flurstücke 80, 82,
85 und 86/1
im Osten durch die Flurstücke 19, 23,
75/2, 75/3, 75/4
im Süden durch die Flurstücke 73/3,
73/4, jeweils der Flur 2 der Gemarkung
Peitz
und im Westen durch die R.- Breitscheid-
Straße (Flurstück 90 der Flur 1 der Ge-
markung Peitz)

Inhalt

1	Allgemeines	4
1.1	Vorbemerkungen	4
1.2	Geltungsbereich	5
2	Planungserfordernis/Verfahren	6
3	Rahmenbedingungen/Bestand	8
3.1	regionale Bedingungen	8
3.2	lokale Bedingungen	8
3.2.1	Ort- und Landschaftsbild/Denkmale	9
3.2.2	Topographie/Boden/Gewässer	9
3.2.3	Klima/Umwelt	10
3.2.4	Lebensgemeinschaften	10
3.2.5	Nutzungen/Bebauung	10
3.2.6	Erschließung	11
3.2.7	Technische Infrastruktur	11
3.2.8	Materielle soziale Versorgung/Dienstleistungen/Kultur	11
3.2.9	Wirtschaft	11
3.2.10	sozio-ökonomische Bedingungen	12
3.2.11	Eigentumsverhältnisse/Grundbesitz/Administrative Bedingungen	12
3.3	Planungsvorgaben/Bindungen	12
4	Städtebauliches Leitbild	13
5	Berührte Belange	15
6	Rechtliche Festsetzungen und Auswirkung der Planung	16
7	Durchführung und weiterführende Maßnahmen	19
8	Anlagen Karten und Pläne	19

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

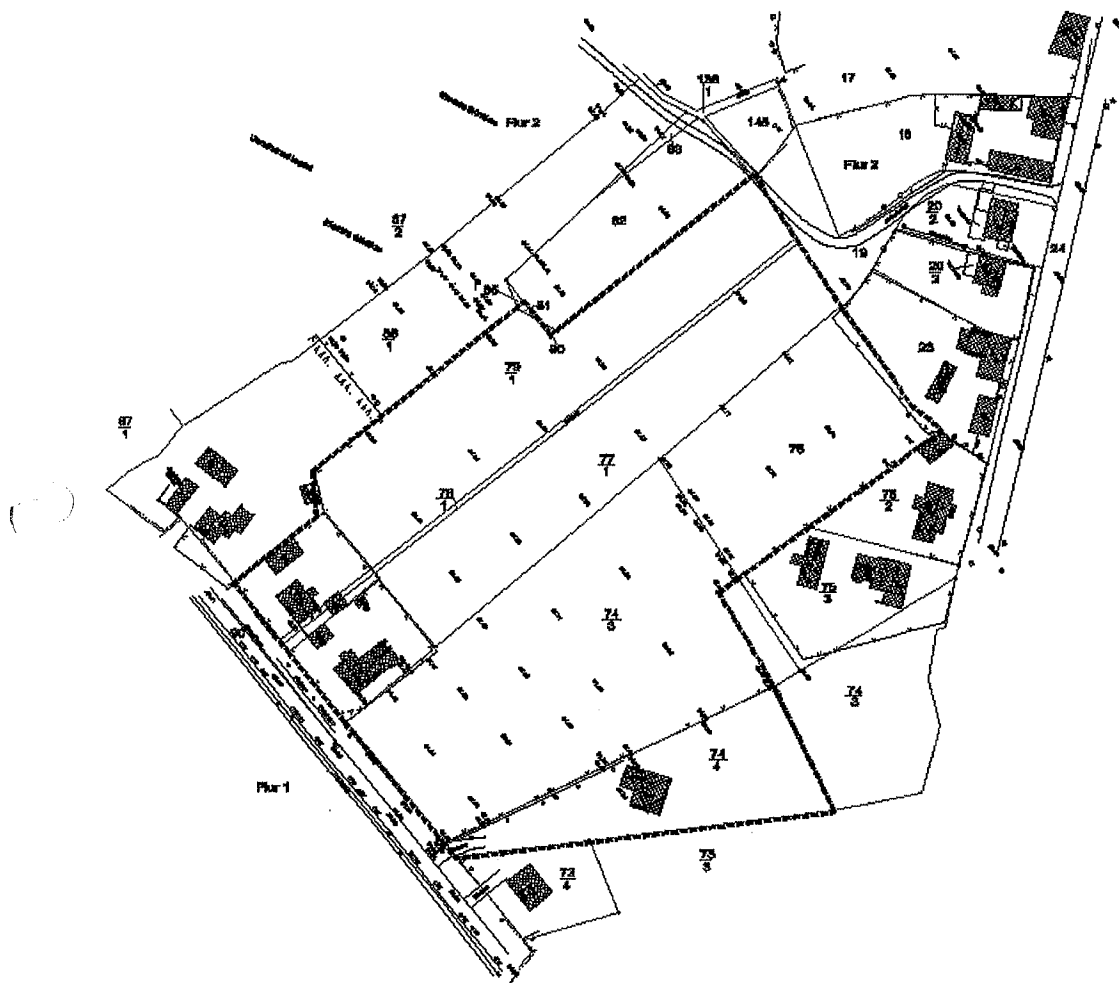
In Peitz ist trotz reger Wohnungsbautätigkeit weiterhin ein großer Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen. Der Großteil des Bedarfs richtet sich auf selbst genutztes Wohneigentum. Um die Abwanderung in die umliegenden Dörfer zu unterbinden, ist die Stadt Peitz bemüht, Flächen für eine Bebauung mit Eigenheimen in der Stadt zu mobilisieren. Ziel ist es, die Einwohnerzahl in Peitz zu stabilisieren, um ein lebendiges Gemeinwesen zu erhalten.

Aufgabe der vorliegenden Planung ist es, im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1, „Gewerbegebiet zwischen der B97 und der Eisenbahn“, derart abzuändern, daß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 35 neuen Eigenheimen in einem ersten Bauabschnitt geschaffen werden, für die nun ein Investor zur Verfügung steht. Für das Plangebiet der Änderungssatzung und angrenzende Flächen setzte der bestehende Bebauungsplan Nr. 1 bereits ein Wohngebiet fest. Der Bauleitplan war ohne ausreichende Rücksichtnahme auf die bestehende Flurstücksstruktur entstanden, so daß ohne Änderung des Bebauungsplanes der Vorhabenträger die ihm zur Verfügung stehende Teilfläche nicht sinnvoll entwickeln kann. Daneben würde beim Festhalten an der bestehenden Planung der Erschließungsaufwand und damit die Kosten unverhältnismäßig hoch ausfallen.

Die Erschließung und die Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches der Änderungssatzung ist, auf Grundlage der Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes, weiterhin zu gewährleisten, da er hier seine volle Gültigkeit behält.

Mit der Überarbeitung der Satzung auf Grundlage des aktuellen Rechts, kann die geordnete städtebauliche Entwicklung für den Geltungsbereich besser gewährleistet werden. So können die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

1.2 Geltungsbereich



Gegenstand der Überarbeitung ist ein Teilbereich des von 1992 bis 1995 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 1, „Gewerbegebiet zwischen der B 97“ und dem Gelände der Bundesbahn. Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung liegen die Flurstücke 74/3, 74/4, 76, 77/1, 77/2, 77/3, 78/1, 78/2, 79/1, 79/2 und 81 der Flur 2 der Gemarkung Peitz. Das Gebiet ist ca. 2,68ha groß.

Die Fläche wird im Norden durch die Flurstücke 80, 82, 85 und 86/1
 im Osten durch die Flurstücke 19, 23, 75/2, 75/3, 75/4
 im Süden durch die Flurstücke 73/3, 73/4, jeweils der Flur 2 der Gemarkung Peitz
 und im Westen durch die Rudolf-Breitscheid-Straße (Flurstück 90 der Flur 1 der Gemarkung Peitz) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen die Flurstücke, die dem Investor für das Wohnbauvorhaben zur Verfügung stehen. Daneben wurde das Flurstück 74/4 in das Plangebiet einbezogen, um den Plan für das mittlerweile bebaute Grundstück an die Realität anzupassen. Die bebauten Flurstücke 77/2, 77/3, 78/2 und 79/2 wurden einbezogen, weil geringe Anpassungen der Baufenster notwendig wurden. Für die angrenzenden, gegenwärtig nicht zur Verfügung stehenden Flurstücke, ergibt sich kein Planungsbedarf. Hier behalten die Festsetzungen der ursprünglichen Satzung ihre Gültigkeit.

2 Planungserfordernis/Verfahren

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 Abs. 3 BauGB). Das weiter unten entwickelte Leitbild kann nur realisiert werden, wenn die bestehende Bauleitplanung überarbeitet wird. Der neue Bebauungsplan ersetzt, nachdem er seine Rechtskraft erlangt hat, für seinen Geltungsbereich die bestehende Bauleitplanung.

Mit der Änderungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, auf den dem Investor zur Verfügung stehenden Flächen, als ersten Bauabschnitt, ein funktionsfähiges Wohngebiet zu schaffen. Das Erschließungssystem soll den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen angepaßt werden. Im Interesse der Kostensenkung ist der Erschließungsaufwand, ohne Abstriche an der städtebaulichen Qualität, zu minimieren. Die Forderungen des GOP sind dem neuen Konzept anzupassen. Die Entwicklung der angrenzenden Flächen nach dem geltenden Bauleitplan soll weiterhin gewährleistet werden.

Das ursprüngliche Erschließungssystem erschloß vor allem die rückwärtigen Grundstücksteile der Flurstücke an der B97. Bei der Linienführung wurden die bestehenden Flurstücksgrenzen nicht beachtet, so daß Teile der geplanten Erschließungsflächen in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen. Damit kann eine vernünftige Erschließung des ersten Bauabschnitts ohne Planänderung nicht gewährleistet werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes sind erfüllt. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) existiert für die Stadt noch nicht.

Das Verfahren der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im BauGB vorgeschrieben. Der Bebauungsplan enthält demnach die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für ein begrenztes Gebiet der Gemeinde.

Auf der Grundlage eines Leitbildes, welches die beabsichtigte städtebauliche Ordnung beschreibt, wird der Bebauungsplan in das durch das BauGB vorgeschriebene demokratische Verfahren gebracht. Im Rahmen der Abwägung werden die ermittelten öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Er wird als gemeindliche Satzung geltendes Recht für seinen Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan ist kein Fachplan: d.h. er klärt z. B. keine Details zur stadttechnischen Erschließung, zur Verkehrs- oder Freiflächenplanung. Technische Einzelheiten spielen nur soweit eine Rolle, wie sie Auswirkungen auf Planinhalte haben. Es dürfen nur die in § 9 BauGB abschließend aufgeführten Inhalte geregelt werden. Daneben können nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen und auf Landesrecht beruhende Regelungen, wie örtliche Bauvorschriften, als Festsetzung übernommen werden. Der Bebauungsplan darf die Baufreiheit nur im notwendigen Maß einschränken. Er ist zu begründen.

Liegt am Ende des Verfahrens ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die vorliegende Bauleitplanung wurde aufgrund des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), sowie nach § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 22. Dezember 1997 (Gesetz und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg Teil I 8. Jahrgang Nr. 13 S. 124) aufgestellt. Rechtsgrundlage sind ferner die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 1991 S. 58).

Die Gemeindevertretung hat den Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes am 03.12.1997 gefaßt. Auf Grundlage des Vorentwurfes in der Fassung vom Februar 1998 wurden die berührten Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nicht vorgesehen, da die Bürger bereits bei der Aufstellung des alten B-Planes beteiligt wurden. Die mit der TÖB-Beteiligung ermittelten Belange wurden in den Entwurf in der Fassung vom März 1998 eingearbeitet. Nach Beschluß der Stadtverordneten wird der Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

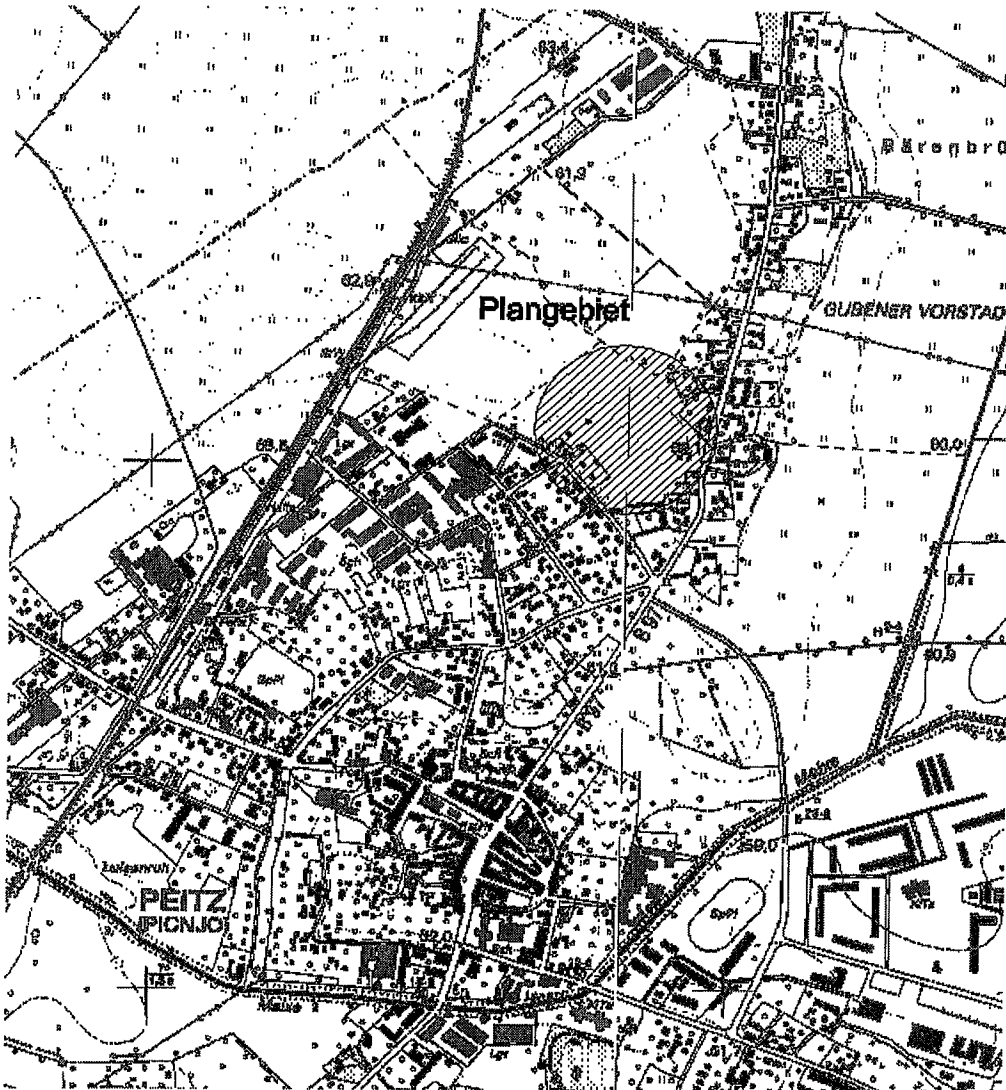
Mit diesem Verfahren werden, in Vorbereitung auf die Abwägung, die Belange, die zur Bewertung notwendig und abwägungsrelevant sind ermittelt. Der Bebauungsplan stellt letztlich das

Abwägungsergebnis dar.

Der vorliegende Entwurf in der Fassung vom März 1998 ist die zweite Fassung der Planung. Gegenüber der Fassung vom Februar 1998 (Vorentwurf) liegt als Plangrundlage nun ein amtlicher Lageplan vor. Demnach wurden geringe lagemäßige Anpassungen der Festsetzungen notwendig. Daneben wurde auf Vorschlag der Baukommission für die unmittelbar an die Rudolf-Breitscheid-Straße angrenzenden Grundstücke zusätzlich Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Firstrichtung getroffen. Zusätzlich wurden auf Vorschlag der Kreisverwaltung (UNB) die Baumarten für die Pflanzungen im öffentlichen Raum festgesetzt. (Siehe auch Abwägungsprotokoll über die TÖB-Beteiligung vom Februar 1998)

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines amtlichen Lageplanes angefertigt.

3 Rahmenbedingungen/Bestand



3.1 regionale Bedingungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nordwestlich an die besiedelten Flächen von Peitz, die „Gubener Vorstadt“. Es ist über die Bundesstraße B 97, vom Stadtzentrum in Richtung Guben, und über die Rudolf-Breitscheid-Straße erreichbar. Peitz selbst ist Grundzentrum und liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Oberzentrums Cottbus, welches nur ca. 12km entfernt ist.

Peitz ist durch die Lage an der B97, die die Stadt mit Guben (Mittelzentrum) und Cottbus verbindet, und an der B 168 (nach Frankfurt/Oder) gut mit dem Umland verbunden. Der Ort wird durch zwei Eisenbahnlinien (Cottbus-Guben und Cottbus-Frankfurt/Oder) tangiert. Der Regionalflugplatz Jänschwalde liegt nur etwa 11 km entfernt. Der nächste Autobahnanschluß befindet sich in ca. 17 km Entfernung.

Die Stadt liegt auf einer Talsandinsel in der Spree-Malxe-Niederung, die Teil des Baruther Urstromtales ist.

3.2 lokale Bedingungen



3.2.1 Ort- und Landschaftsbild/Denkmale

Das Plangebiet befindet sich gegenwärtig, aus der Sicht der Einordnung in die Landschaft, in Randlage zwischen der Gubener Vorstadt und der nordwestlich angrenzenden Landschaft. Nach Realisierung des geplanten angrenzenden Gewerbegebietes wird es inmitten der Siedlungsfläche der Stadt liegen.

Das Umfeld wird heute vorwiegend durch lockere Eigenheimbebauung entlang der Gubener Straße und an der R.-Breitscheid-Straße geprägt. Die Landschaft ist offen, ungegliedert und flach, ohne nennenswerten Baumbestand. An der Eisenbahn haben sich erste Gewerbebetriebe angesiedelt.

Der bestehende Bebauungsplan läßt für den Geltungsbereich eine Bebauung mit Wohngebäuden in Form von Eigenheimen zu. Das Wohngebiet sollte mit der bestehenden Bebauungsstruktur an der Bundesstraße eine gestalterische Einheit bilden, die deutlich vom nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiet durch eine Grünfläche abgegrenzt ist.

Größere Defizite aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht zu beheben.

3.2.2 Topographie/Boden/Gewässer

Die Geländeoberfläche ist eben. Die Höhen liegen bei 62,0 m an der R-Breitscheid-Straße und 61,1 m im Norden des Plangebietes. Höhenbezug ist das System DHHN92. Die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sind z.T. um etwa einen Meter gegenüber dem ursprünglichen Gelände angehoben.

Der Baugrund ist unter der humosen Deckschicht tragfähig. Es werden teilweise bindige Lockergesteine, fluviale und kiesige Schmelzwassersande angetroffen. Es ist mit Torfeinlagerungen zu rechnen. Der höchste Grundwasserstand liegt bei 62m über NN, kann also die Oberfläche

erreichen. Das Grundwasser ist schwach sulfathaltig. Der Boden ist für die Landwirtschaft mäßig geeignet. Die Bodenwertzahl für die Fläche liegt bei 33.

Das Plangebiet wird durch einen Graben an der nördlichen Grenze in Richtung Osten entwässert. Seine Aufnahmefähigkeit ist aber begrenzt.

Bodenschätze, Altlasten, Deponien oder Abgrabungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Klima/Umwelt

Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen.

Schädliche Immissionen, das sind Immissionen, die nach Art, Maß und Dauer geeignet, Gefahren, erhebliche Nachteile, oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarn herbeiführen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der nahen Bundesstraße überschreitet die zulässigen Richtwerte für Wohngebiete aufgrund des Abstandes (minimal 40m) und der bestehenden abschirmenden Bebauung nicht oder nur geringfügig. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sichern, daß auch aus der geplanten Nutzung der nördlich gelegenen, als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen, keine Überschreitung der Richtwerte für Lärmimmissionen für Wohngebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gem. DIN 18005 Beiblatt 1) möglich sind. Zusätzlich wurde ein zu begrünender Lärmschutzwall zwischen Wohn- und Gewerbegebiet vorgesehen.

Umweltverhältnisse oder schädliche Immissionen, die einer Wohnnutzung entgegenstehen sind demnach im Plangebiet nicht vorhanden oder zu erwarten.

3.2.4 Lebensgemeinschaften

Der Großteil der Fläche wird von Ackerbrache eingenommen. Im Grünordnungsplan (GOP), der mit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes für das gesamte Wohngebiet erarbeitet wurde, sind kleinere Bereiche als Staudenflur bzw. Frischwiese angesprochen. Die natürliche potentielle Vegetation für den Standort wäre ein Erlen-Stieleichen- und Birkenwald.

Die innerhalb des Untersuchungsgebietes befindlichen Lebensräume sind für die Landschaft um Peitz typisch. Geschützte Biotope und Arten sind für die Fläche nicht bekannt. Der vorhandene GOP kommt zum Schluß, daß die mit der Wohnnutzung einhergehenden Eingriffe in die Natur und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitgehend ausgeglichen werden können. Entsprechende Maßnahmen wurden im GOP festgesetzt und, nach Anpassung, in den B-Plan übernommen.

3.2.5 Nutzungen/Bebauung

Die Nutzung der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung an der B 97 ist als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO einzustufen. Die Baugebiete an der R.-Breitscheid-Straße können dagegen als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, mit Tendenz zur Kleinsiedlung (WS) angesprochen werden. Unmittelbar östlich angrenzend sind im bestehenden B-Plan weitere Wohnbauflächen festgesetzt.

Die Grenze des Wohngebietes zum geplanten und im Aufbau befindlichen Gewerbegebiet im Norden wird gemäß Bebauungsplan zukünftig durch einen ca. 25m breiten intensiv begrünten Lärmschutzwall gebildet. Dieser wird durch eine öffentliche Grünfläche auf der Wohngebietsseite von ca. 1200m² und ein naturnahes Regenwasserrückhaltebecken auf der Seite des Gewerbegebietes ergänzt.

Die im Umfeld bestehende ein- bis zweigeschossige Bebauung ist auf großen Grundstücken sehr locker strukturiert und weist einen entsprechend hohen Grünflächenanteil auf. Aufgrund des Bebauungsplanes wurden bereits erste Wohnungsbauvorhaben an der R.-Breitscheid-Straße realisiert.

Wir finden im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sowohl eine kleinteilige organische gewachsene Bebauungsstruktur, mit Giebel- und Traufstellung der Bauten, (entlang der Bundesstraße) wie eine geordnete (an der R.-Breitscheid-Straße) vor. Eine klare Baulinie ist bei der Bebauung an der Bundesstraße nicht zu erkennen, dagegen ist die Wohnbebauung an der R.-Breitscheid-Straße an einer exakten Bauflucht ausgerichtet. Die Vorgärten sind hier 7,5m tief. Die Traufhöhe der vorhandenen Wohnbauten im Geltungsbereich liegt bei 4,2 m über der Stra-

ße.

Das Erscheinungsbild der kleinflächigen Wohn-, Gewerbe- und Nebengebäude in der Gubener Vorstadt wird größtenteils durch eingeschossige Gebäude mit Steildächern, Sockel und einfache geometrische Formen sowie eine zurückhaltende Architektur geprägt. Als Materialien sind Putzoberflächen, Backstein für die Wände und Ziegel für die Dächer anzutreffen. Die Farbgebung ist traditionell zurückhaltend, ohne bunte, grelle und leuchtende Farben. Die Bauten sind allgemein durch schmalen Vorgärten vom öffentlichen Raum getrennt.

3.2.6 Erschließung

Das Zentrum von Peitz ist vom Plangebiet nur etwa 1km entfernt. Für das neue Wohngebiet wird im bestehenden B-Plan eine vom Gewerbegebiet unabhängige Verkehrsführung festgesetzt, die an zwei Punkten an die R.-Breitscheid-Straße anbindet. Dabei sind alle Erschließungsstraßen so geplant, daß ein Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge nicht nötig ist. Die jeweiligen Verkehrsflächen enden in einem Wendehammer. Diese planerischen Überlegungen ermöglichen im alten Bebauungsplan die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich. Eine fußläufige Anbindung an die B 97 ist an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen. Dagegen ist eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zum Gewerbegebiet im Bebauungsplan explizit nicht geplant. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch Buslinien auf der Bundesstraße und erreichbare Haltestellen gewährleistet.

Fahrzeuge werden in den Randgebieten der Stadt traditionell auf den privaten Grundstücken abgestellt.

Die Rudolf-Breitscheid-Straße genügt mit einer Fahrbahnbreite von 5m in ihren Ausbauparametern den Anforderungen des geplanten Wohngebietes. Mittelfristig ist eine Instandsetzung der Fahrbahn und der Fußwege notwendig. Die Einmündung der R.-Breitscheid-Straße in die B97 ist aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht optimal gestaltet. Eine Umgestaltung des Knotens ist in naher Zukunft durch das Straßenbauamt vorgesehen.

3.2.7 Technische Infrastruktur

Der Bereich Gubener Vorstadt ist mit Strom, Fernmeldeanlagen und Trinkwasser gut versorgt. Das Plangebiet kann an die zentrale Abwasserkanalisation im zukünftigen Gewerbegebiet angeschlossen werden. Die Aufnahmefähigkeit des in der R.-Breitscheid-Straße vorhandenen Netzes ist gering. Das Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet wird, gemäß Bebauungsplan, über das Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet in den nahe gelegenen Graben geleitet. Parallel zum B-Plan wird ein Erschließungskonzept erarbeitet.

Die Wertstoffe und der Müll werden durch Privatfirmen im Auftrag der Gemeinde satzungsgemäß gesammelt.

3.2.8 Materielle soziale Versorgung/Dienstleistungen/Kultur

Die Grundversorgung der Bewohner der Gubener Vorstadt und der neuen Siedlung mit materiellen Gütern und Dienstleistungen sowie auf kulturellem und sozialem Gebiet erfolgt in der Stadt. In unmittelbarer Nähe haben sich an der B 97 Märkte angesiedelt, so das die verbraucher-nahe Versorgung gut gewährleistet ist.

Die materielle, soziale, gesundheitliche und kulturelle Betreuung der Bewohner über den Grundbedarf hinaus erfolgt, soweit es in der Stadt nicht möglich ist, im Oberzentrum Cottbus. In Peitz selbst herrscht traditionell ein reiches kulturelles, sportliches und soziales Leben.

Neben den kommunalen und privaten Einrichtungen der Stadt bietet die reizvolle Landschaft um Peitz ausreichend Gelegenheit zur aktiven und passiven Erholung und für den Sport.

3.2.9 Wirtschaft

Wichtige Branchen und Arbeitgeber in der Region sind die LAUBAG, die ESSAG und die VEAG (Grundstoffindustrie, Braunkohle), Falken Registraturen im verarbeitenden Gewerbe und in der Land- und Forstwirtschaft die Agrargenossenschaft „Vorspreewald“ Turnow. Als Besonderheit für Peitz sind ca. 35 Arbeitskräfte in der Fischwirtschaft tätig. Der Fremdenverkehr, der Handel, der Verkehr, das Baugewerbe, das Nachrichtenwesen, Banken und Versicherungen sowie private und öffentliche Dienstleistungen sind mit über 60 % an der Gesamtzahl der Be-

triebe vertreten. Der Fremdenverkehr spielt wirtschaftlich eine zunehmende Rolle. Die zentrale wirtschaftspolitische Aufgabe für das Amt Peitz besteht u. a. in der Stärkung der Verwaltung, dem Ausbau von Dienstleistung, Tourismus und der Ansiedlung neuer Handwerks- und Gewerbebetriebe. Aus diesem Grunde wurden die Planungen für das Gewerbegebiet frühzeitig aus der Taufe gehoben. Die Arbeitslosenquote im Amtsbereich ist etwas geringer als der Landesdurchschnitt. Die Landwirtschaft spielt als Arbeitgeber noch eine gewisse Rolle. Im Amt Peitz sind von einstmal 600 Arbeitskräften in der Landwirtschaft noch ca. 160 Arbeitsplätze erhalten.

3.2.10 sozio-ökonomische Bedingungen

Aufgrund der relativ günstigen wirtschaftlichen Situation in Peitz und wegen des Wandels der Wertvorstellungen der Menschen ist trotz erfolgter Baulandausweisungen eine rege Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Daneben ist mit einem weiteren Zuzug aus umliegenden dörflichen Gemeinden zu rechnen. Der Bedarf richtet sich hier vor allem auf das selbst genutzte Wohneigentum in Form des frei stehenden Eigenheimes. Der Bedarf an Mietwohnungen im Geschosßbau kann dagegen durch den Bestand und geplante Abrundungen in der Innenstadt gedeckt werden. Um ein Abwandern von zahlungskräftigen Einwohnergruppen ins Umland, mit allen bekannten nachteiligen Begleiterscheinungen (Pendler, Zersiedlung der Landschaft) zu verhindern, muß Wohnbauland bedarfsgerecht mobilisiert werden.

3.2.11 Eigentumsverhältnisse/Grundbesitz/Administrative Bedingungen

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich, mit Ausnahme der Straße, in privatem Eigentum. Der ehemalige Graben (Flurstück 78/1) gehört der Stadt Peitz. Die Eigentümer sind bereit, die Flächen dem Investor für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Die Fläche 74/4 wird durch den Eigentümer entwickelt. Die Flurstücke 77/2, 77/3, 78/2 und 79/2 sind bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Die Grundstückszuschnitte und -größen sind nach Zusammenlegung für die beabsichtigte Wohnbebauung geeignet. Die Entwicklung der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der Änderungsatzung, entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan, ist gewährleistet.

Die zuständige Verwaltung für die Planungen ist das Amt Peitz mit Sitz in der Stadt.

3.3 Planungsvorgaben/Bindungen

Die Gemeinden haben bei ihren Planungen die Ziele der Landesplanung und Raumordnung zu berücksichtigen. Soweit keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung vorhanden sind, sind die aus den Grundsätzen der Raumordnung und aus Raumordnungsverfahren entwickelten sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung durch die Gemeinde zu berücksichtigen. Die Anpassungspflicht bezieht sich auf den Zeitpunkt der Beschlußfassung.

Planungen und Maßnahmen der Gemeinden sollen sich demnach vorrangig auf die Innenentwicklung orientieren, wobei vorhandene innerörtliche Siedlungsflächen zu nutzen bzw. ortsnahe Abrundungen zu verfolgen sind. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern.

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan fand seine Unterstützung durch die für die Raumordnung zuständigen Behörden.

Mit der im gültigen Bauleitplan bereits vorgesehenen Neubebauung wird die Anbindung an die im Zusammenhang bebaute Ortslage unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht. Raumordnerisch oder landesplanerisch relevante Änderungen im Plangebiet sind nicht vorgesehen, so daß Einwände durch die zuständigen Planträger nicht zu erwarten sind. Die für die Raumordnung zuständige Behörde hat mit Schreiben vom 09.03.1998 dem vorliegenden Entwurf zugestimmt.

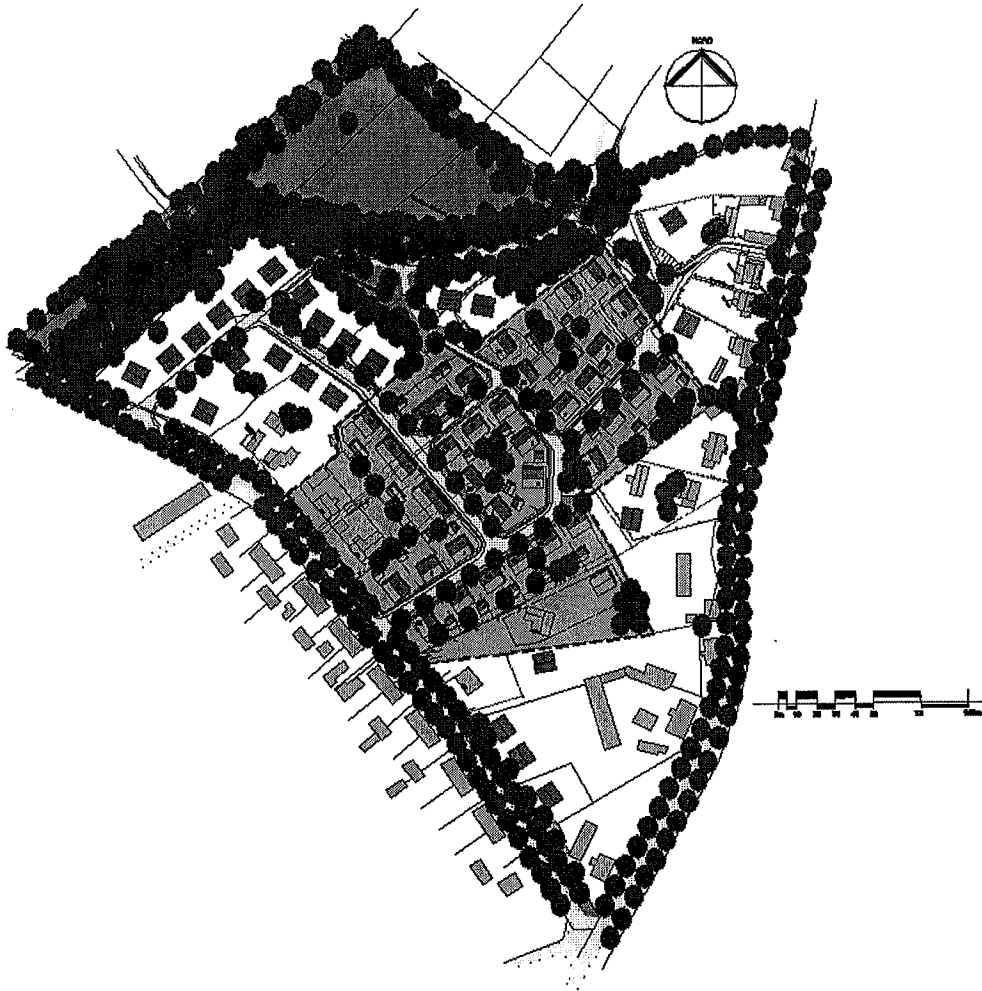
Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurden im Beteiligungsverfahren keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Für den Altkreis Cottbus-Land existiert ein Landschaftsrahmenplan. Seine Inhalte sind zu berücksichtigen. Sie stellen Maßstäbe für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit bei Planungsentscheidungen dar. Die Vorgaben werden in den B-Plan eingearbeitet. Schutzzonen, die der geplanten Entwicklung entgegenstehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei der Änderungsplanung wird, soweit es möglich ist, vom bestehenden Leitbild der Entwicklung des Gebietes nicht abgewichen. Die planerischen Festsetzungen der Satzung werden aus

diesem Grunde für den Geltungsbereich im wesentlichen beibehalten. Die Forderungen des GOP für das Wohngebiet werden an die veränderten Bedingungen angepaßt. Die vorgesehene Entwicklung des Gebietes stimmt mit den Aussagen der Amtsentwicklungskonzeption überein. Laufende oder bestehende Planungen der Gemeinde oder von Behörden, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.

4 Städtebauliches Leitbild



Der bestehende Bebauungsplan zielt darauf ab, ein Gewerbegebiet für die Stadt Peitz zu entwickeln, welches den Bedarf für die nächsten Jahre abdeckt, und sich in die Stadtstruktur einpaßt. Aus dem letzt genannten Grunde wurden Teile des Bebauungsplangebietes auch als Wohn- und Mischgebiet planungsrechtlich festgesetzt. Die Ziele und Grundsätze des bestehenden Bebauungsplanes behalten für die Flächen außerhalb der Änderungssatzung ihre volle Gültigkeit.

Für das Plangebiet selbst wird am Ziel, ein Wohngebiet zu entwickeln, festgehalten. Es wird weiterhin auf eine vorwiegende Bebauung mit Eigenheimen, ausschließlich in Form von einzeln stehenden und Doppelhäusern orientiert. Die in Wohngebieten üblichen gewerblichen und sonstigen Nutzungen sowie Dienstleistungen sollen, soweit sie keinen zusätzlichen Verkehr erzeugen, im Interesse der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung möglich sein. Insgesamt wird sich der Schwerpunkt des Baugebietes aus Sicht der Nutzungen, verglichen mit dem gesetzlichen Leitbild der BauNVO, etwas mehr in Richtung Wohnen verschieben.

Es sollen bedarfsgerecht unterschiedliche Grundstücksgrößen von 350m² bis 700m² angeboten werden. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und im Interesse der Kostensenkung sollen die Dachgeschosse als Vollgeschosse nutzbar sein. Das Erscheinungsbild der Bauten orientiert sich am umliegenden Bestand und an den örtlichen Traditionen. Gleichzei-

tig soll das Wohngebiet ein modernes Gesicht erhalten.

Das Straßen- und Wegesystem ist derart konzipiert, daß das zur Verfügung stehende Grundstück optimal mit geringstem Aufwand erschlossen werden kann. Gleichzeitig werden die angrenzenden Grundstücke, auf denen nach dem bestehenden Bebauungsplan Baurecht liegt, erschlossen. Das betrifft die Flurstücke 75/3, 7/45 im Osten sowie Teile der Flurstücke 82 und 86/1. Die Verbindung zum zweiten Bauabschnitt im Nordwesten ist, wie die an den Rad- Fußweg zur Bundesstraße im Norden, gewährleistet.

Das Flurstück 74/4, welches ursprünglich auf seiner gesamten Länge an der Erschließungsstraße lag, ist mittlerweile bebaut und von der R.-Breitscheid-Straße erschlossen. Der Eigentümer ist an der ursprünglichen Erschließungsplanung und der Möglichkeit, sein Grundstück kleinteilig zu parzellieren, nicht interessiert. Bei einer Teilung der Parzelle, die weiterhin zulässig ist, wird die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem bestehenden Grundstück von der R.-Breitscheid-Straße aus gesichert.

Im vorliegenden Konzept ist, im Gegensatz zur Vorgängerplanung, nur noch eine Stichstraße vorhanden. Damit kann der Flächenverbrauch für Wendeanlagen reduziert werden. Die platzartige Aufweitung sichert auf der einen Seite die Erschließung der Flurstücke 75/ 3 und 75/4; andererseits bekommt das Wohngebiet aus stadtgestalterischen Gründen eine Mitte als ideelles Zentrum.

Die Raumbreiten der öffentlichen Straßen und die Querprofile berücksichtigen die vorgesehene stadtechnische Erschließung und den zu erwartenden Fahrverkehr. Da, wo geringer Verkehr entsteht, sind Mischverkehrsflächen mit schmalen Fahrbahnen (4,75m bzw. 3,0m) vorgesehen. Das trifft auf die Planstraßen B und C, mit jeweils 7,0m bzw. 8,0m Profilbreite zu. Die Planstraße A, die auch die Verbindung zum zweiten Bauabschnitt im Nordwesten herstellt, erhält neben der 4,75m breiten Fahrbahn einen Gehweg. Mit dem Konzept wird grundsätzlich weiter an der planerischen Idee des alten Bebauungsplanes festgehalten, der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im gesamten Gebiet vorsah.

Der Stichweg von der Planstraße C nach Nordwesten erschließt zwei Baugrundstücke auf den Flurstücke 86/1 und 82 und ermöglicht gleichzeitig eine Verbindung vom Wohngebiet zur Grünfläche und weiter zum Gewerbegebiet für Radfahrer und Fußgänger. Zwei Grundstück (im Norden) werden durch einen kurzen privaten Stichweg, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, belegt wird, erschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Fernmeldeanlagen ist gewährleistet. Das Baugebiet kann an die zentrale Kanalisation der Stadt angeschlossen werden. Die Regenentwässerung der öffentlichen Flächen wird durch Einleitung in das im Gewerbegebiet konzipierte Regenrückhaltebecken gewährleistet. Der Anschluß dieser Fläche in die Vorflut ist gegeben. Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken soll genutzt oder vor Ort versickert werden. Um die Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten muß das Baugebiet bis etwa auf die Höhe der R.-Breitscheid-Straße angefüllt werden. Damit werden auch Probleme mit einem hohen Grundwasserstand umgangen.

Angestrebt wird eine straßenbegleitende Bebauung in First- oder Traufstellung ohne Einhaltung von rigiden Fluchtlinien. Die Vorgärten sollen möglichst schmal gehalten werden, um die privaten abgeschirmten Garten- und Hofflächen hinter den Gebäuden möglichst groß zu erhalten. Das Erscheinungsbild der Siedlung soll zeitgemäß sein und sich gleichzeitig in die Umgebung einpassen.

Die Bebauung unmittelbar an der R.-Breitscheid-Straße soll sich im Erscheinungsbild dem Bestand anpassen.

Von den im GOP festgesetzten Maßnahmen für das Wohngebiet werden die Forderungen in die Überarbeitung übernommen, die den Geltungsbereich der vorliegenden Planung berühren.

Das betrifft konkret die Forderung nach Pflanzung von Straßenbäumen auf den privaten Grundstücken entlang der inneren Wege im Gebiet (im GOP als Maßnahme Pfl. 3 bezeichnet). Damit soll eine Biotopvernetzung erreicht und vor allem das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet werden. Ziel ist das Pflanzen von zwei Bäumen je Privatgrundstück. Gleichzeitig soll der durchschnittliche Pflanzabstand 12-15 m betragen. Der GOP bietet eine Auswahl von Arten an. Nach den Vorgaben würden auf das Überarbeitungsgebiet ca. 55 Bäume fallen, um den GOP zu erfüllen.

Das Pflanzen der Bäume im Vorgarten erfordert große Gebäudeabstände von der Straße und

reduziert so den privat nutzbaren Gartenraum erheblich. Die Allee entfaltet nur ihre volle Wirkung, wenn keine Lücken vorhanden sind. Aber gerade die nachhaltige Durchsetzbarkeit derartiger Forderungen gegen die Interessen der Grundstückseigentümer kann nicht abgesichert werden. Aus städtebaulich-gestalterischen Gesichtspunkten sind auch andere Konzepte denkbar, die die Ziele des GOP erfüllen.

Für das Wohngebiet wird deshalb vorgeschlagen, einseitige Baumreihen im öffentlichen Bereich der Wege vorzusehen. Raum steht entlang der Fahrbahn zur Verfügung. Die Lösung ist, ohne Mitarbeit der Bürger, sofort nach Fertigstellung der Erschließung realisierbar. Mit ihr wird ebenfalls ein angenehmes Straßenbild erreicht. Die Nebenstraßen im Wohngebiet werden sich durch diese Maßnahme zukünftig klarer von den beidseitig mit Baumreihen bestandenen Sammelstraßen und der Bundesstraße im Umfeld unterscheiden.

Die ökologisch positiven Effekte der Verschattung der befestigten Flächen können, wie im GOP vorgesehen, erreicht werden. So ist es möglich, bei Einhaltung der Pflanzabstände, ca. 35 Bäume im Straßenraum unterzubringen. Zusätzlich werden 20 Bäume planerisch auf den größeren privaten Grundstücken ohne Standortbindung festgesetzt. Da von einer derartigen Bestimmung die privaten Interessen der Bürger nicht so stark eingeschränkt werden, wie bei der im GOP vorgeschlagenen Variante, kann davon ausgegangen werden, daß die Forderung eher durch die Bauherren realisiert wird. Die Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unterscheiden sich nicht wesentlich von der ursprünglichen Version, da die Anzahl der Bäume im Gebiet gleich bleibt. Auch die angestrebte Biotopvernetzung ist gewährleistet.

5 Berührte Belange

Die Auswirkungen des planerischen Konzeptes (Leitbild) und der darauf basierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die in den Planungsleitlinien des BauGB aufgeführten wichtigsten Belange sind bei der Planung zu berücksichtigen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung. Hinreichend gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet durch seine abseitige Lage zur Bundesstraße und zum Gewerbegebiet sowie die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gewährleistet. Immissionen oder sonstige schädliche Einwirkungen, die über das zulässige Maß hinausgehen, sind nicht vorhanden. Das wurde in einem Lärmgutachten, welches Grundlage für den Vorgänger-Bebauungsplan war, nachgewiesen.
- Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden berücksichtigt. Einseitige Bevölkerungsstrukturen werden durch die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum auf unterschiedlich großen Parzellen vermieden. Es ist ein Eigenheimgebiet als Beitrag zur Eigentumsbildung vorgesehen. Das kostensparende Bauen wird durch eine qualifizierte städtebauliche Dichte und Minimierung des Erschließungsaufwandes gefördert.
- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, Alte, Behinderte, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) sind mit geringem Aufwand im Nahbereich zu befriedigen. Daneben wird das Ansiedeln von derartigen Einrichtungen im Plangebiet zugelassen, solange kein zusätzlicher Fahrverkehr in Größenordnungen entsteht.
- Gerade mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Umgestaltung des Ortsrandes wird ein Beitrag zum Erhalt und der Entwicklung des Ortsteils geleistet. Die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind durch die grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und die Übernahme der Forderungen des GOP gewährleistet.
- Die Belange des Denkmalschutzes (auch Bodendenkmale) werden durch die Minimierung der Eingriffe in den Boden (Begrenzung des Versiegelungsgrades) und die gesetzlich festgeschriebenen Sicherungsmaßnahmen beim Auffinden von Denkmalen, auf die nachrichtlich hingewiesen wird, beachtet.
- Die Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften werden nicht berührt.
- Die Belange des Umwelt-, Naturschutzes und Landschaftspflege, des Naturhaushaltes (Wasser, Klima, Luft, Boden, Rohstoffe) werden durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes beachtet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den Festsetzungen auf das notwendige Maß minimiert und die unvermeidlichen Beeinträchtigungen am Standort ausgegli-

chen. Die Forderungen des GOP zum Standort werden erfüllt.

- Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehr, des Post- und Fernmeldewesens und der technischen Ver- und Entsorgung, sowie die Versorgung mit Arbeitsplätzen werden durch die geringe Größe des Wohngebietes nicht beeinträchtigt. Die in Anspruch genommene Brachfläche ist von den großen zusammenhängenden Ackerschlägen isoliert. Ihre Einbeziehung in die Siedlung war bereits im vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet vorgesehen. Die technische Ver- und Entsorgung sowie die Verkehrserschließung wird gewährleistet.
- Die Interessen der Verteidigung werden nicht berührt. Der Bebauungsplan ändert die Vorgängersatzung nicht grundsätzlich ab. Er korrespondiert voll inhaltlich mit dem Entwicklungsplan für das Amt Peitz. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist durch die zulässige relativ hohe Bebauungsdichte sowie die Möglichkeit, die Dachgeschosse voll auszubauen gewährleistet. Eine weitere Intensivierung der Flächennutzung würde gestalterischen, grünordnerischen, sozialen und gesundheitlichen Belangen widersprechen. Eine derartige Siedlung würde sich in den Bestand nicht einfügen. Die Eingriffsregelung ist bei der Aufstellung des GOP beachtet. Seine Forderungen sind, soweit sie das Plangebiet betreffen, in den B-Plan übernommen worden.

Eine Verletzung von Interessen der Nachbargemeinden ist nicht erkennbar.

6 Rechtliche Festsetzungen und Auswirkung der Planung

Um das städtebauliche Leitbild, welches den zukünftigen Zweck und die Eigenheit des Gebietes beschreibt, verwirklichen zu können, werden die folgenden Festsetzungen getroffen und als Ortssatzung rechtlich verbindlich gemacht.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend den Flurstücksgrenzen. Dabei wurde, im Gegensatz zur Vorgängerversion, die Verfügbarkeit von Grundstücken beachtet.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Bestimmung sichert, daß sich die Grundstücke in die bestehende Siedlung einfügen und andererseits keine Konflikte aus der geplanten gewerblichen Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen. Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Modifikationen der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen notwendig. Nur so kann das Leitbild im Hinblick auf die vorzugsweise Ansiedlung von Eigenheimen realisiert werden. Andererseits wurde das Erschließungssystem aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aus Gründen kostensparenden Bauens nur für geringe Belastungen ausgelegt. Mit dem Ausschluß verkehrintensiver Nutzungen kann auch die Wohnruhe auf einem annehmbaren Niveau gehalten werden. Für kundenorientierte Einrichtungen sind die relativ verkehrsfernen Flächen ohnehin nicht sehr attraktiv. Für die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen stehen Grundstücke an der Bundesstraße in unmittelbarer Nähe des Standortes zur Verfügung.

Das Plangebiet teilt sich entsprechend der zugelassenen Nutzungen in zwei Teile. Nahe der R.-Breitscheid-Straße (Baufelder WA 1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA 8) ist der Zulässigkeitskatalog umfangreicher als auf den abseits gelegenen Baufeldern (WA 6 und WA7). Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes, nämlich daß es vorwiegend dem Wohnen dient, wird aber gewahrt.

Aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen bzw. lediglich nur noch als Ausnahme zugelassen: auf den Baufeldern WA 1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA 8 die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, sportliche und kulturelle Zwecke. Dagegen sind auf den Baufeldern WA 6 und WA7 zusätzlich noch die der Versorgung dienenden Läden aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Von den gesetzlichen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf den Baufeldern an der R.-Breitscheid-Straße, und zusätzlich noch Beherbergungsbetriebe auf den Baufeldern WA 6 und WA 7 ausgeschlossen worden.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet sollte der maßgebliche Bezug die gesamte „Gubener Vorstadt“ umfassen. Das Plangebiet kann

nicht isoliert betrachtet werden. Es ist Teil der bestehenden Siedlung.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung unter B.1 orientieren sich in ihrem Aufbau an der Struktur der Bestimmungen der BauNVO zu den einzelnen Baugebieten. Es sind im ersten Punt die allgemein zulässigen Nutzungen abschließend aufgeführt. Als zweites folgen die Ausnahmen und dann die unzulässigen Nutzungen. Für das Verständnis der Festsetzungen sind keine tieferen Kenntnisse der BauNVO nötig.

Im Gegensatz zum alten Bebauungsplan wird die Nutzung des Wohngebietes nun feiner geregelt, ohne das Ziel zu verlassen.

Zu den Baugebieten sind jeweils in den Abs. 3 der entsprechenden Paragraphen die gesetzlichen Ausnahmen aufgeführt. Für den Umfang der Ausnahme ist die Zweckbestimmung des Gebietes maßgeblich. D. h. die Anlagen haben sich nach Funktion und Umfang dem Charakter des Gebietes, wie er im Leitbild bestimmt wurde unterzuordnen. Die Genehmigungsbehörde prüft in Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessens, ob dem Antrag stattgegeben wird. Um die Eigenart des Gebietes zu wahren kann die Ausnahme unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

Der Antragsteller muß plausible Ausnahmegründe vorbringen um eine Baugenehmigung zu erlangen. Öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.

Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ), die die Überbaubarkeit der Grundstücke regeln, sind für alle Baufelder im Plangebiet mit 0,3 einheitlich festgesetzt. Sie liegen damit unter den gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten. Das entspricht dem Anliegen, ein Eigenheimgebiet zu entwickeln, welches sich an den Bestand anlehnt. Andererseits soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen und das kostensparende Bauen gefördert werden, so daß eine größere Auslastbarkeit der Grundstücke im Verhältnis zur Umgebung notwendig wird. Die Festsetzung zur GRZ wurden aus dem alten B-Plan übernommen.

Bei einer GRZ von 0,3 und einer Grundstücksgröße von 350m² können für die Hauptnutzung 105m² des Grundstücks überbaut werden. Daneben kann, gem. § 19 Abs. 3 BauNVO, die GRZ für die Nebenanlagen um weitere 0,2 überschritten werden, so daß insgesamt maximal 50% des Grundstücks versiegelt sind. Dieses mögliche Maß der maximalen Überbaubarkeit ist für die übliche Nutzung als Eigenheimgrundstück ausreichend bemessen. Hier wird vom Recht Gebrauch gemacht, die Überschreitungsmöglichkeiten der Versiegelung durch Nebenanlagen im Plangebiet im Interesse der Umwelt und der Wohnqualität klar zu beschränken.

Die Gebäude im Geltungsbereich dürfen zweigeschossig errichtet werden, wobei durch die Bestimmungen zur Traufhöhe das Dachgeschoß das zweite Vollgeschoß bilden wird. Damit ist gesichert, daß die im Umfeld übliche Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Das Zulassen von voll ausgebauten Dachgeschossen ist im Interesse der Kostensenkung und der Schaffung von Wohnraum vernünftig. Potentiell wird damit bei gleicher Nutzfläche weniger Baufläche versiegelt. Der Begriff Vollgeschoß ist in der Bauordnung geregelt. Mit der Festsetzung wird vom alten Bebauungsplan abgewichen, der nur eingeschossige Bebauung zuließ. Das Anliegen, sich einzufulgen, wird aber weiterhin erreicht.

Die zulässigen maximalen Traufhöhen werden allgemein mit 5m und die Firsthöhen mit 10m festgesetzt. Für die unmittelbar an der R.-Breitscheid-Straße gelegenen Parzellen wird die zulässige Trauf- und die Firsthöhe an den Bestand angepaßt. Die Traufhöhe ist hier 4,2m und die Firsthöhe 9,2m. Durch ihre Höhen passen sich die Gebäude dem Orts- und Landschaftsbild gut an. Gleichzeitig ist gewährleistet, daß moderne Wohngebäude mit heute üblichen Geschosshöhen entstehen können. Die Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse durch Drempele und Kniestöcke ist gesichert. Die Firsthöhe ergibt sich bei einer angenommenen Gebäudetiefe von 10m und einer Dachneigung von maximal 45°. Als Bezug für die Bestimmung der Höhen wird die zukünftige Straße festgesetzt. Das Gelände wird um maximal einen Meter angehoben. Das Bezugsmaß ist für jedes Baufeld in der Nutzungsschablone angegeben.

Überschreitungen der Trauf- und Firsthöhen um bis zu 5% sind aus besonderen Gründen zulässig. Dies können z.B. konstruktiv begründete Höhenrastersprünge sein.

Im Plangebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. So wird die angestrebte lockere Baustruktur bei einer angemessenen Dichte gewährleistet. Mit der Festsetzung einer offenen Bebauung ist das Ziel auch bei großen Grundstücksgrößen gesichert. Diese Bestimmungen entsprechen der Vorgängerplanung. An der R.-Breitscheid-Straße wird für zwei Grundstücke die Firstrichtung festgesetzt, um die bestehenden Gestaltungsgrundsätze weiter zu führen.

Entlang der Straßen werden allgemein 20m tiefe Baufenster durch Baugrenzen bestimmt. So wird gesichert, daß im Sinne des GOP zusammenhängende Grünflächen auf den straßenabgewandten Seiten der Grundstücke verbleiben. Gleichzeitig bleibt den Bauherren hinreichend Spielraum für die Positionierung der Bauten auf ihren Grundstücken.

Kleine Nebengebäude, wie sie nach der Bauordnung auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Das trifft insbesondere auf die üblichen Garagen für Eigenheime zu.

Notwendige Stellplätze und Garagen sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie müssen einen Mindestabstand von 5m von der Fahrbahnkante aufweisen, wenn sie direkt von der Straße aus befahren werden, um den fließenden Verkehr nicht zu behindern. Im öffentlichen Raum können nur begrenzt Stellplätze untergebracht werden.

Gemäß § 2 BauNVO dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen. Nur mit dieser Festsetzung kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet zu schaffen, rechtlich gesichert werden.

Nebenanlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung, wie Trafos oder Pumpstationen sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig, soweit der Charakter des Plangebietes gewahrt bleibt. Auch Anlagen zur Gewinnung von alternativen Energien sind ausnahmsweise zulässig. Damit werden Beiträge zum Umweltschutz durch die Eigentümer möglich, auch wenn derartige Anlagen bisher das Orts- und Landschaftsbild nicht bestimmen.

Im Geltungsbereich können Bodendenkmale entdeckt werden. Sollten solche aufgespürt werden, so sind sie nach Absprache mit dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte durch eine autorisierte Fachfirma auf Kosten des Bauherrn zu bergen.

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 89 Abs. 8 der BbgBO erlassen.

Wegen der sensiblen Lage zur offenen Landschaft sind Suggestiv-, Erinnerungs und sonstigen funktionsfremden Werbeanlagen im Plangebiet unzulässig. Zu der Kategorie gehören vor allen Dingen die allgemein großflächigen Plakatanschlagtafeln mit wechselnder Werbung. Sie dienen nicht der Zweckbestimmung des Gebietes.

Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen Gewerbetreibenden, Freiberufler, Handwerker o. ä. im Plangebiet hinweisen, sollen an der Stätte der Leistung zulässig sein, wenn durch sie das Landschaftsbild nicht gestört wird. Das wird durch das Beschränken der Größe auf maximal 5% der Fassadenfläche oder 1,5m² und das Festsetzen des Erdgeschosses als Anbringungsort erreicht. Damit ist die Werbeanlage hinreichend wirksam und ordnet sich dem Gebäudekomplex unter.

Die Dachlandschaft prägt das Orts- und Landschaftsbild entscheidend mit. Aus diesen Gründen wird eine einfache zurückhaltende Gestaltung der Dächer gefordert. Das Leitbild orientiert sich am Bestand. Dabei wird die Dachnutzung durch den Einsatz von Gauben und Dachflächenfenster gefördert. Sie sollen aber die Dachflächen nur so weit wie nötig dominieren.

Der Materialeinsatz für die Gebäude soll sich, wegen der Lage zur Landschaft, vorwiegend auf traditionelle Mittel beschränken. Dabei werden großflächig eingesetzte grelle, bunte ungebrochene Farben ausgeschlossen.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden, nach Abwägung mit den anderen Belangen, aufgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird den Forderungen des § 1aBauGB entsprochen und über die Belange von Natur und Landschaft in Bezug auf Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bauleitplan entschieden.

Die Bodenversiegelung durch die Baumaßnahmen soll im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert werden. Der Nutzer darf das Grundstück nur im notwendigen Maß versiegeln. Damit wird gesichert, daß der Naturhaushalt nicht mehr als unvermeidlich beeinträchtigt wird. Das bedeutet, daß der höchstzulässige Versiegelungsgrad, der sich aus der GRZ ergibt, nur erreicht werden kann, wenn das für die Nutzung des Grundstückes tatsächlich unumgänglich ist. Die Notwendigkeit von Versiegelungen ist im Baugenehmigungs- oder -anzeigeverfahren in geeigneter Weise nachzuweisen.

Um den Wasserabfluß aus dem Gebiet zu reduzieren sowie zur Anreicherung des Grundwassers, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das führt zu positiven Aus-

wirkungen auf den Wasserhaushalt. Flächen sind dafür in ausreichendem Maße vorhanden. Die Mehrkosten werden weitgehend durch Einsparungen kompensiert, so daß für den Eigentümer keine unzumutbaren Belastungen entstehen.

Im GOP war das Pflanzen von Baumalleen auf den privaten Grundstücke vorgesehen. Weiter oben wurde bereits dargelegt, warum von dieser Forderung Abstand genommen wird.

Im Plangebiet werden nunmehr 34 Bäume im öffentlichen Raum mit Standortbindung festgesetzt. Für den Straßenraum wird eine Auswahl der im GOP aufgeführten Baumarten (Eiche, Spitzahorn oder Winterlinde) verbindlich festgesetzt. Daneben werden zusätzliche Baumpflanzungen auf den Grundstücken gefordert, die 400m² überschreiten. Hier besteht keine Standort und keine Artenbindung, um die Bürger bei der Gestaltung der Grundstücke nicht unnötig einzuschränken und sie so zur Mitarbeit anzuregen. Unangemessen rigide und detaillierte Festsetzungen und Pflanzgebote führen dazu, daß das Anliegen des GOP von den Bürgern nicht mitgetragen wird. Sie schränken die Gestaltungsfreiheit der Bürger derart ein, daß sie rechtlich bedenklich werden. Sie sind nachhaltig schwer durchsetzbar und nicht kontrollierbar.

Mit diesen Festsetzungen wird der GOP in Bezug auf das Anpflanzen von Bäumen für das Bebauungsplangebiet voll inhaltlich erfüllt. Es wird die gleiche Anzahl von Bäumen erreicht, wie nach den Festsetzungen des GOP zu erwarten wäre. Lediglich auf die gestalterische Idee einer alleeartigen Bepflanzung wird verzichtet. Die Empfehlungen des GOP werden übernommen und im Interesse der Schaffung eines hochwertigen Siedlungsbiotops durch weitere ergänzt.

Daneben wird auf die Kontrolle und die mit dem Bauabschluß zeitnahe Realisierung der Maßnahmen hingewiesen. Aus rechtlichen Gründen können die Empfehlungen wie die Hinweise nicht verbindlich als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierfür gibt es keine gesetzliche Ermächtigung.

7 Durchführung und weiterführende Maßnahmen

Die Planung und Realisierung des ersten Bauabschnitts wird von einem privaten Investor übernommen. Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde sind deshalb nicht zu erwarten. Inwieweit wegen der Erschließung Maßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig werden, ist noch nicht abzusehen. Eine Erschließungsplanung wird z.Z. erarbeitet. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Auf laufende Verträge, Erschließungsarbeiten und Genehmigungsverfahren hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Solange der vorliegende Bebauungsplan nicht rechtskräftig wird, behält der bestehende seine Rechtskraft für den Geltungsbereich.

8 Anlagen Karten und Pläne

- Übersichtskarte
- Bestandskarte
- Plansatzung
- Gestaltungsplan
- Erschließungskonzept
- Kennziffern
- Stellungnahmen
- Gutachten
- Empfehlungen zur Gestaltung der Grundstücke
- Verfahrenübersicht
- beteiligte Stellen