

Stadt Cottbus/Chósebuz

## **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

zum Bebauungsplan

**Gewerbegebiet Dissenchen – Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße**

Phase:

Vorentwurf

Stand:

25.11.2024

## Impressum

Verfahrensträger:

### **Stadt Cottbus/Chósebuz**

Fachbereich Stadtentwicklung  
Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus



Vorhabenträger:

### **DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH**

Waisenstraße 21  
03046 Cottbus



Verfasser:

### **ARCUS Planung & Beratung Bauplanungsgesellschaft mbH**

Vetschauer Straße 13  
03048 Cottbus  
E-Mail: [arcus.gf@arcus-pb.de](mailto:arcus.gf@arcus-pb.de)  
Telefon: 0355-4770320

**ARCUS**  
Planung + Beratung  
Bauplanungsgesellschaft mbH



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	I
Abbildungsverzeichnis .....	III
Tabellenverzeichnis .....	IV
Anlagenverzeichnis .....	V
<b>1 Einführung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	1
1.2 Anlass und Erfordernis der Planung.....	2
<b>2 Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung .....	3
2.2 Bestand und Eigentumsverhältnisse .....	3
2.3 Verkehrserschließung .....	4
2.4 Ver- und Entsorgung .....	4
2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie.....	4
2.6 Denkmäler.....	5
2.7 Altlasten und Kampfmittel.....	5
<b>3 Planungsbindung .....</b>	<b>6</b>
3.1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.1.2 Landes- und Regionalplanung .....	6
3.1.3 Flächennutzungsplanung .....	7
3.1.4 Stadtentwicklung .....	7
<b>4 Planungskonzept.....</b>	<b>8</b>
4.1 Ziele und Zweck der Planung.....	8
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	8
<b>5 Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>9</b>
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	9
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
5.1.1.1 Gewerbegebiet GE.....	9
5.1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe .....	10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.1.2.1 Gebäudehöhe .....	11
5.1.2.2 Grundflächenzahl .....	11
5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.1.3.1 Bauweise.....	11
5.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.1.4 Verkehrsflächen .....	12
5.1.4.1 Anschlüsse für Ein- und Ausfahrten sowie für Betriebsstraßen.....	12



5.1.4.2	Anbindung Geh- und Radweg Haasower Straße (Erschließungsstraße) .....	12
5.1.5	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	13
5.1.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
5.1.6.1	Gehölzflächen und Baumbestand .....	14
5.1.6.2	Sonderhabitate Zauneidechse .....	15
5.1.6.3	Straßenraumbepflanzung.....	15
5.1.6.4	Flächenversiegelung und Grundstücksbepflanzung.....	16
5.1.6.5	Einfriedung.....	16
5.1.6.6	Fassadenbeleuchtung.....	17
5.1.6.7	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	17
5.1.6.8	Maßnahmen während der Bauzeit .....	17
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	17
5.2.1	Fassadenbegrünung .....	17
5.2.2	Dachbegrünung.....	18
5.3	Kennzeichnungen .....	18
5.4	Allgemeine Hinweise .....	18
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>19</b>
6.1	Finanzierung .....	19
6.2	Flächenbilanz.....	19
<b>7</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>20</b>
7.1	Verfahrensübersicht .....	20
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>21</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Stadt Cottbus/Chóseebuz, Fachbereich Stadtentwicklung) .....	1
Abbildung 2: Grundstücksverteilung (Quelle: Stadt Cottbus/Chóseebuz, Fachbereich Stadtentwicklung) .....	4
Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Planfassung 2022 .....	7
Abbildung 4: Räumliches Leitbild Cottbus/Chóseebuz 2035 (Quelle: Stadt Cottbus/Chóseebuz, INSEK 2035) .....	7
Abbildung 5: Prinzipienskizze (Quelle: IPP Hydro Consult GmbH) .....	14



## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	19
Tabelle 2: Verfahrensübersicht.....	20

# 1 Einführung

## 1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 17 ha große Plangebiet liegt in der Verlängerung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Dissenchen, fortführend des Bereichs des Heizkraftwerkes im süd-östlichen Teil des Cottbus/Chósebuzer Ortsteils Dissenchen. Östlich des Plangebiets befindet sich die direkte Zufahrt zur Ortsumgehung B168, mit künftiger Anbindung an die Bundesautobahn 15 (BAB15).

Es umfasst die Flurstücke der Gemarkung Dissenchen:

Flur 1: Flurstücke 233, 234, 235, 241, 253, 419, 581, 655, 658, 242, 776, 777 und Teilflächen der Flurstücke 232, 300, 299, 298, 297, 775;

Flur 2: Flurstücke 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 515, 863, 866, 881, 884, 885 sowie Teile der Flurstücke 248, 249, 250, 251, 252, 520.

Das Plangebiet wird im Westen von der Branitzer Straße und im Osten von der Haasower Straße begrenzt. Im Norden schließt das Plangebiet an die vorhandenen Waldstrukturen an. Die künftige Verlängerung der Werner-von-Siemens-Straße bildet die südliche Plangrenze. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt.

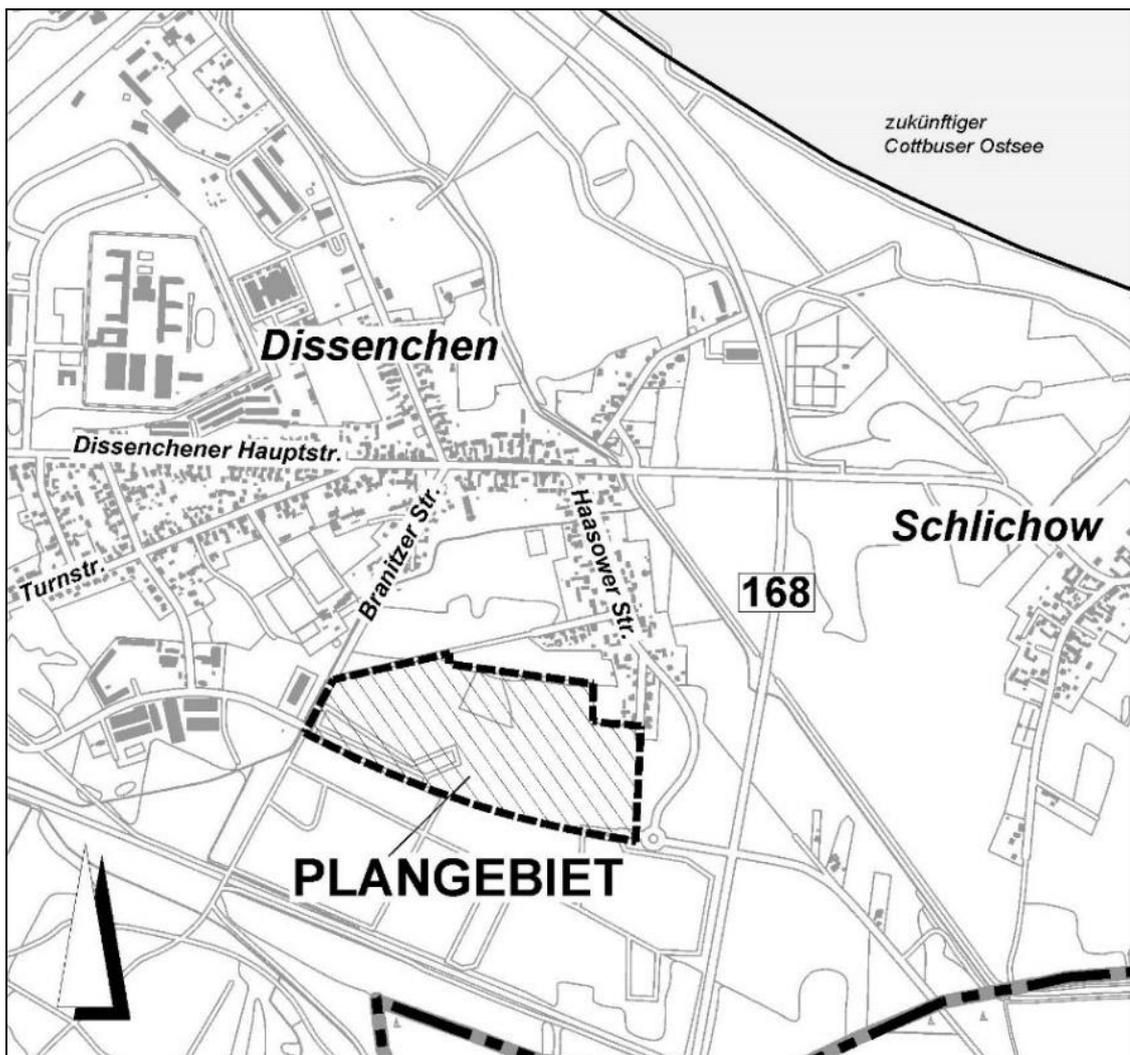


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Stadt Cottbus/Chósebuz, Fachbereich Stadtentwicklung)



## 1.2 Anlass und Erfordernis der Planung

Wichtiges Ziel für den Wirtschaftsstandort Cottbus/Chósebuz ist es, den starken Dienstleistungs- und Universitätsstandort weiter fortzuentwickeln. Dazu gehört u. a. die Ansiedlung von weiteren Forschungsinstituten und wissensintensiven Unternehmen als Impulsgeber für den Strukturwandel. Gleichzeitig soll die vorhandene Struktur durch die Ansiedlung von produzierenden und technologieorientierten Unternehmen verstärkt werden. Hierzu sind attraktive Gewerbeflächen notwendig. Im Gewerbeflächenkonzept (Stand Fortschreibung 10/2020) wird der Standort als hochwertiger Gewerbestandort mit Fokus auf nachhaltige Energieversorgung mit hohem Potenzial in direkter räumlicher Nähe zum Cottbuser Ostsee und zur Ortsumgehung beschrieben. Mit der Aktualisierung und Schärfung der Zielstellungen aus dem 1993 abgeschlossenen Verfahren sollen künftig für den nördlichen Teil zwischen Branitzer Straße und Haasower Straße überregional erschlossene Bauflächen für gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet dauerhaft gesichert werden. Dabei soll eine baulich intensive Nutzung in moderner Form der bisher unbebauten Flächen in diesem Gebiet zugelassen werden.



## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt an den südlichen Ausläufern des Ortsteils Dissenchen, an der Zufahrt der OU 168. Es ist bisher charakterisiert durch Landwirtschaftsflächen im Norden. Großflächige Waldflächen schirmen die vorhandene Wohnbebauung der Ortslage vom Plangebiet ab. Die Landwirtschaftsflächen sind im Osten und Süden zu großen Teilen mit einer Photovoltaik-Anlage besetzt. Der Ortsteil Dissenchen ist durch Einfamilienhausstrukturen bestimmt. Im direkten westlichen Anschluss an das Plangebiet, befindet sich ein Gewerbegebiet, welches die bisher erfolgte Realisierung der Gewerbeflächenentwicklung in diesem Raum aus dem Jahre 1992 darstellt. Im Nordwesten befindet sich in Sichtweite eine Sportanlage. Weitere im Süden liegen die ausgedehnten Waldflächen des Branitzer Außenparks an.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus nahe dem Entwicklungsraum des künftigen Cottbuser Ostsees.

### **2.2 Bestand und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet besteht zum Großteil aus Ackerfläche. Im westlichen Bereich ragt ein Photovoltaik-Feld in das Plangebiet hinein, für welche an der westlichen Grenze des Plangebietes entsprechende Anlagenhäuschen errichtet sind. Im Norden befindet sich eine abgegrenzte, jedoch brach liegende Aufschüttung, deren Zusammensetzung noch gutachtlich zu prüfen ist. Diese liegt an einem kleinen Walddreieck an, welches von der weiter nördlich liegenden, zusammenhängend Waldfläche in das Plangebiet hinein ragt. Über die Ackerflächen sind verschiedene Feldwege, sowie im westlichen Bereich eine Hochspannungslleitung geführt.

Die im Plangebiet befindlichen Flurstücke befinden sich überwiegend im privaten Eigentum (ca. 90%), was die erforderliche Verkehrsfläche einschließt. Die Gemeinde Dissenchen steht dabei ein allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) im Geltungsbereich für Flächen zur Nutzung öffentlicher Zwecke (Erschließung) zu.

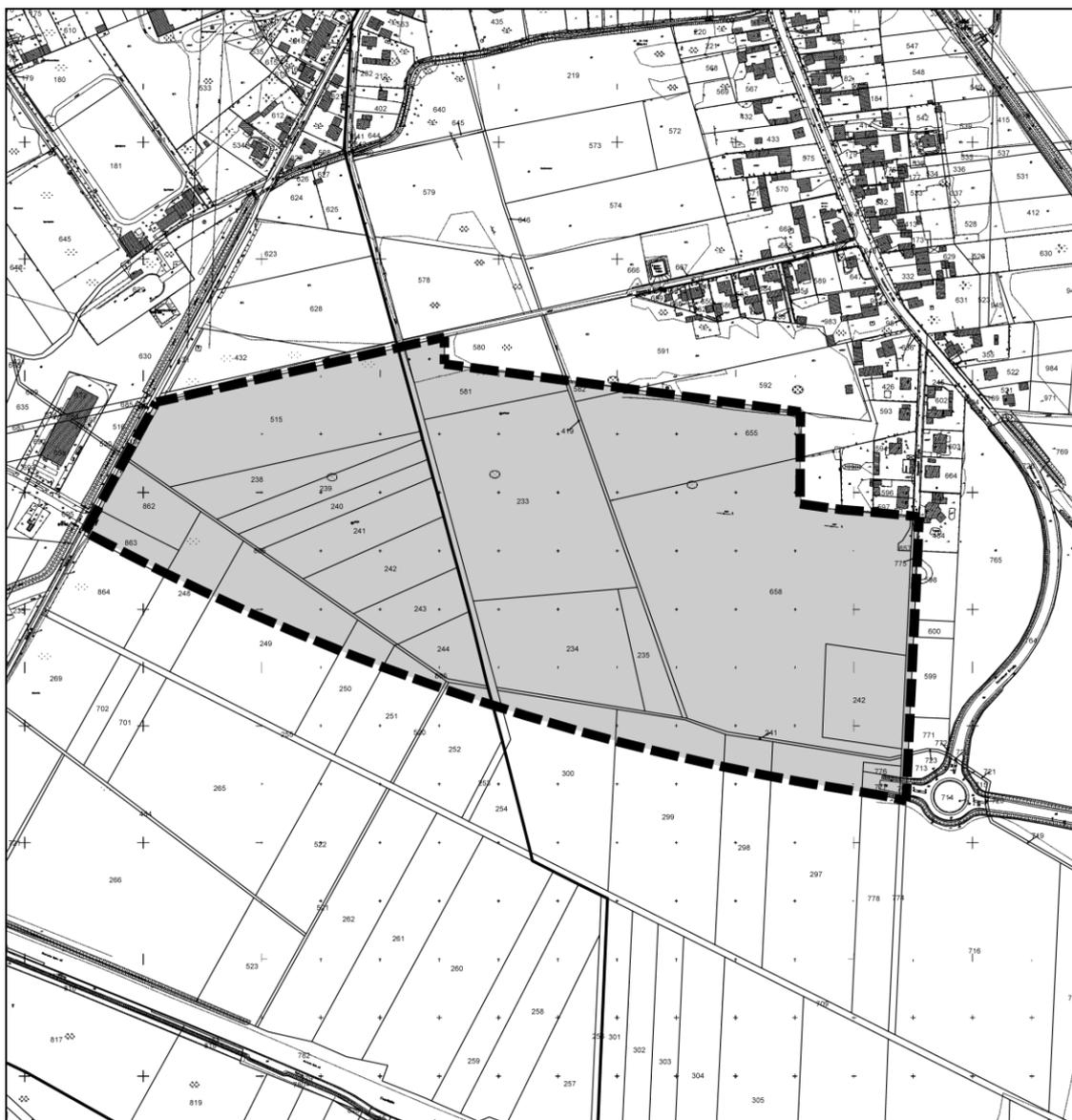


Abbildung 2: Grundstücksverteilung (Quelle: Stadt Cottbus/Chósebuz, Fachbereich Stadtentwicklung)

## 2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über Branitzer und Haasower Straße sowie Werner-von-Siemens-Straße erschlossen. Über den Kreisverkehr an die Ortsumfahrung B168 ist eine Anbindung an die B 168 gegeben. Ein Fußweg befindet sich nur entlang des bereits realisierten Teils der Werner-von-Siemens-Straße. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht nicht.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Medien sind noch festzustellen.

## 2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie

Hinweise sind noch ausstehend.



## **2.6 Denkmäler**

Der Beiplan zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz (Stand Februar 2022) weist im östlichen Raum des Plangebietes Bodendenkmäler aus. Eine nachrichtliche Übernahme in den Planentwurf folgt.

## **2.7 Altlasten und Kampfmittel**

Hinweise sind noch ausstehend.

## 3 Planungsbindung

### 3.1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1992 (Satzungsbeschluss Gemeinde Dissenchen 06/1992), welcher die Zielstellung verfolgte, die Flächen (75 ha) zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben unterschiedlicher Größen und Branchen zu entwickeln. In diesem Rahmen war eine überörtliche Anbindung über die Haasower Straße mit der Weiterführung über die B 115, sowie über die Autobahnanschlussstelle Roggosen an die A 15, geplant. Diese Zielstellung konnten aufgrund der fehlenden überörtlichen Anbindung bisher nicht erreicht werden. Unter 10% der Gewerbeflächen wurden lediglich bebaut, auf weiteren 25% wurde eine Photovoltaik-Anlage errichtet und die übrigen 65% blieben Ackerfläche.

Mit der Errichtung der Ortsumfahrung B 168 (2008 bis 2012) änderte sich der östlichen Anschlusspunkt und eine Anpassung der Lage der im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsstrasse wurde erforderlich. Bei der Realisierung der Photovoltaik-Anlage (2010/11) wurde bereits die entsprechende Trasse freigehalten. Die Realisierung der Straßenbaumaßnahme erfolgte jedoch nicht.

### 3.1.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind neue Siedlungsflächen an bestehende anzuschließen:

#### *„Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen*

- (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
- (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.“<sup>1</sup>*

Dazu heißt es im Detail:

*„Nach Absatz 2 können in einzelnen Fällen aus besonderen Erfordernissen des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung und -anbindung, beispielsweise zur Vermeidung von großen Verkehrsmengen oder Schwerlastverkehr durch Siedlungen, Ausnahmen zugelassen werden. Dies gilt auch bei besonderen verkehrlichen Standortanforderungen, wie zum Beispiel besondere Anschlussanforderungen für Unternehmen des Logistikgewerbes.“*

Absatz 2 ist bei der Planung erfüllt, da im Rahmen des Verfahrens vordringliche die Verlängerung der Werner-von-Siemens-Straße gebaut werden soll, welche durch die Anbindung über Haasower Straße an die B 168 einen Schluss der Ortsumfahren ermöglicht, der in diesem Raum bisher nicht gegeben ist. Die Stadt Cottbus/Chósebuz trägt so in Kooperation mit der Deutschen Bahn auch dem dringlichen Wunsch der Dissenchener Anwohner nach Vollendung der Straßenführung an dieser Stelle Rechnung.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), S. 37. Hrsg. von Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, 29. April 2019

### 3.1.3 Flächennutzungsplanung



Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Planfassung 2022

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebusz (Stand Februar 2022) ist das Plangebiet als Gewerbefläche festgelegt. Der Trassenverlauf der Verlängerung der Werner-von-Siemens-Straße ist hier bereits festgelegt.

### 3.1.4 Stadtentwicklung

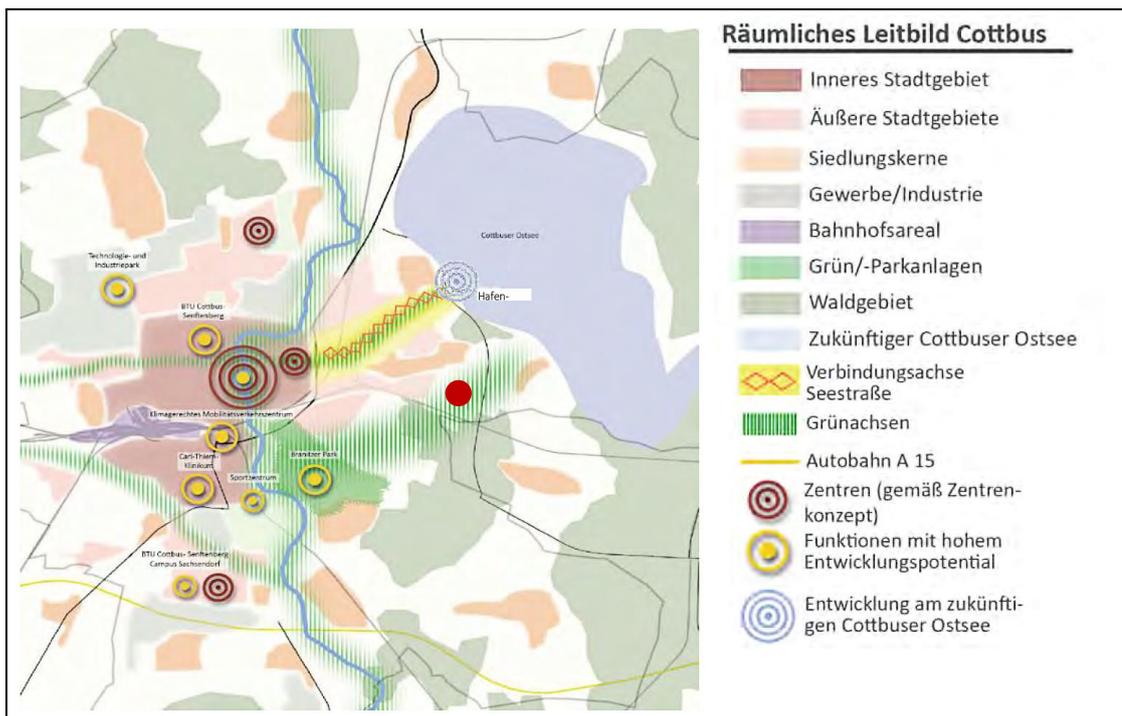


Abbildung 4: Räumliches Leitbild Cottbus/Chósebusz 2035 (Quelle: Stadt Cottbus/Chósebusz, INSEK 2035)

Das „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Cottbus 2035“ erkennt für das Plangebiet über die gegebenen gewerblichen Zielstellungen hinaus keine gesonderte Bedeutung. Als peripherer Bereich der freiräumlichen und landschaftlichen Entwicklung zwecks Anbindung des Branitzer Parks an den Cottbuser Ostsee (s. Abb. 4), kann aus der Lage eine gewisse Sensibilität gegenüber einer nachhaltigen Entwicklung abgeleitet werden.



## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zweck der Planung**

Zur notwendigen Sicherung künftiger Gewerbeflächen ist beabsichtigt, für einen Teilbereich nördlich der noch zu realisierenden Werner-von-Siemens-Straße einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Mit diesem Schritt sollen die planerischen Zielstellungen für den nördlichen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dissenchen Süd II“ aus dem Jahr 1993 der Gemeinde Dissenchen aktualisiert und fortgeschrieben werden. Gleichzeitig wird die Verschiebung der Trassenlage der künftigen Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße planungsrechtlich synchronisiert. Eine Anpassung der Trassenlage im Plangebiet war aufgrund der Realisierung der Ortsumfahrung (OU) B168 mit der zugehörigen Anbindung Dissenchen (Kreisverkehr) erforderlich. Die verschobene Trassenlage wurde bereits 2011 in den Baugenehmigungsverfahren bei den realisierten Freiflächenphotovoltaikanlagen südlich des Plangebiets berücksichtigt.

Entwickelt werden soll in diesem Rahmen ein hochwertiger Gewerbestandort mit hohem Potenzial durch die direkte räumliche Nähe zum Cottbuser Ostsee und zur Ortsumgehung, welcher zur dauerhaften Sicherung überregional erschlossener Bauflächen für gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet dienen soll.

Die fortgeführte Werner-von-Siemens-Straße soll zudem mit einem Fuß- und Radweg versehen werden, welcher über die Haasower Straße (Verlauf innerhalb der Dissenchener Wohnbebauung) angebunden wird.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Eine Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand Februar 2022) der Stadt Cottbus/Chóśebuz ist gegeben.

## 5 Inhalte des Bebauungsplans

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz (Stand Februar 2022) und entsprechend der Zielsetzung für die Gebietsentwicklung, setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest, welches aus zwei Gebietstypen besteht. Diese sind unter anderem ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit der Kennzeichnung GE und ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO iVm. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO mit der Kennzeichnung GEe, dessen zulässige Nutzungen zum Zwecke der Verträglichkeit mit dem Bestand eingeschränkt werden.

##### 5.1.1.1 Gewerbegebiet GE

###### *Textliche Festsetzung Nr. 1.1:*

*Das festgesetzte Gewerbegebiet GE dient gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*

###### *Textliche Festsetzung Nr. 1.2:*

*Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig*

- a. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich und öffentliche Betriebe,*
- b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- c. Tankstellen, sowie*
- d. Anlagen für sportliche Zwecke.*

###### *Textliche Festsetzung Nr. 1.3:*

*Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig*

- a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- b. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die der Versorgung des Gebietes dienen,*
- c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie*
- d. Vergnügungsstätten.*

###### *Textliche Festsetzung Nr. 1.4:*

*Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig*

- a. eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt),*
- b. eigenständige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, soweit sie nicht als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einzuordnen sind.*

Das Gewerbegebiet GE wird gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einschränkung im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO werden betreffend eigenständiger Lagerhäuser und Lagerplätze, dem Warensortiment sowie der Errichtung von Solarenergieanlagen vorgenommen.

Die Unzulässigkeit von eigenständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen zielt darauf ab, das Verkehrsaufkommen nicht übermäßig zu erhöhen und den Fokus der Entwicklung auf produzierende Gewerbe und Forschungsstandorte zu legen. Mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente soll eine Verlagerung

innenstadtbedeutensamen Handels „vor die Stadttore“ verhindert werden, wobei die Ansiedlung jenes Handels und Dienstleistungen forciert wird, die in der Regel nicht innenstadtverträglich sind. Eigenständige Anlagen zur Nutzung solarer Energien sind gleichsam ausgeschlossen, um dem Ziel einer funktionalen Gewerbenutzung Rechnung zu tragen.

#### 5.1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

##### *Textliche Festsetzung 1.5:*

*Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiete GEe dient gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

##### *Textliche Festsetzung 1.6:*

*Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig*

- a. *Gewerbebetriebe aller Art einschließlich und öffentliche Betriebe sowie*
- b. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie*
- c. *Tankstellen.*

##### *Textliche Festsetzung 1.7:*

*Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig*

- a. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- b. *Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie*
- c. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

##### *Textliche Festsetzung 1.8:*

*Im eingeschränkten Gewerbegebiete GEe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig*

- a. *eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt),*
- b. *eigenständige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, soweit sie nicht als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einzuordnen sind,*
- c. *Vergnügungsstätten, sowie*
- d. *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO iVm. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird das eingeschränkte Gewerbegebiet eingeschränkt, um eine Verträglichkeit mit der nahen Wohnbebauung der Dissenchener Ortsausläufer zu gewährleisten. Die dortigen Einfamilienhausstrukturen würden durch das naheliegende Gewerbe übermäßig gestört, was dem Rücksichtnahmegebot entgegenstehen würde. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes stellt die nötige Transition zwischen Wohnbebauung und Gewerbe her, um Konflikten vorzubeugen, die sich beispielsweise aus den Lärmemissionen ergeben können. Zu diesem Zweck sind potentiell geräuschintensivere Nutzungen, wozu zählen eigenständige Lagerhäuser und Lagerstätten, sowie Sport- und Vergnügungsstätten, unzulässig.

Eigenständige Anlagen zur Nutzung solarer Energien sind gleichsam ausgeschlossen, um dem Ziel einer funktionalen Gewerbenutzung, sowie dem Entgegenwirken gegenüber der Knappheit für Flächen für gewerbliche Zwecke Rechnung zu tragen.



## 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.1.2.1 Gebäudehöhe

#### *Textliche Festsetzung Nr. 2.1:*

*Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Gewerbegebiet GE beträgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 20.00 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe beträgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 12.00 m. Die Bezugshöhe 0,00 m für das festgesetzte Höhenmaß liegt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bei 72,0 m über NN.*

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für das Gewerbegebiet mit der Kennzeichnung GE auf 20.0 m und für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Kennzeichnung GEe auf 12.0 m festgesetzt. Damit sollen im Gewerbegebiet gleichsam Hallengebäude wie angemessene Bürogebäude möglich sein, während die maximal zulässige Gebäudehöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet zum Zwecke des Übergangs in Bezug auf den Gebäudebestand herabgesetzt wird.

### 5.1.2.2 Grundflächenzahl

#### *Textliche Festsetzung Nr. 2.2:*

*Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für alle Baugebiete beträgt gemäß § 19 BauNVO i.V.m. § 17 BauGB 0,8.*

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO ohne Beschränkung auf 0,8 festgesetzt, um das zulässige Maß an Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten.

## 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### 5.1.3.1 Bauweise

Es wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 iVm. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, da dies der gängigen Praxis in peripheren Gewerbestrukturen entspricht und eine individuelle Bauweise erlaubt.

### 5.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 iVm. § 23 BauNVO mit einem Abstand von 3,00 m zu allen Grundstücksgrenzen, ausgenommen zur zweckgebundenen Verkehrsfläche (siehe 5.1.4.2), festgesetzt, um eine maximale Flexibilität der Bebauung auf den Grundstücksflächen zu gewährleisten. Zur zweckgebundenen Verkehrsfläche beträgt der Abstand 5,00 m, um mit der Baugrenze des Gewerbegebietes auf der baulichen Flucht des Bestandes zu bleiben.

Für Nebenanlagen werden keine Festsetzungen dahingehend getroffen.



## 5.1.4 Verkehrsflächen

### 5.1.4.1 Anschlüsse für Ein- und Ausfahrten sowie für Betriebsstraßen

#### *Textliche Festsetzung Nr. 3.1:*

*Anschlüsse in Form von Grundstücksein- und -ausfahrten sowie Betriebsstraßen sind nur in den nicht als anschlussfrei gekennzeichneten Bereichen zulässig. Der gekennzeichnete, anschlussfreie Bereich hat in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) eine Strecke von 50 m, gemessen ab der Wartelinie der jeweiligen Straße (Strecken A und A', B sowie C und C'). Davon ausgenommen sind Fuß- und Radwege, wenn diese ausschließlich dem nicht motorisierten Personenverkehr dienen.*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB iVm. mit der *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)*, Seite 111 werden an allen Knotenpunkten Bereiche festgesetzt, an welchen ein Anschluss von Grundstücksein- und -ausfahrten sowie von Betriebsstraßen unzulässig ist. Die entsprechenden Bereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen und werden auf der jeweiligen Straße für eine Strecke von 50 m, gemessen ab der Wartelinie der jeweiligen Straße festgesetzt. Die anschlussfreien Bereich sind dementsprechend in der Planzeichnung mit den Strecken A und A', B sowie C und C' gekennzeichnet.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Fuß- und Radwege, welche nicht dem motorisierten Individualverkehr dienen, da diese auf die Fuß- und Radwege entlang der Straßen anbinden.

Ein Anschluss an die zweckgebundene Verkehrsfläche aus 5.1.4.2 ist auf ihrer gesamten Länge unzulässig, ausgenommen auch hier in Form von nicht motorisiertem Verkehr.

Mit dieser Festsetzung soll die Blockade einer Zufahrt durch einen Rückstau im Aufstellungsbereich der Straße verhindert werden. Der Wert von 50 m wurde dem Mindestmaß beim Einsatz von Lichtsignalen aus der RAST 06 entnommen und soll eine gewisse Zukunftssicherheit in Bezug auf die maximal zu erwartende Verkehrsbelastung, vornehmlich durch Lkw-Verkehr, gewährleisten.

Allgemein ist das Maß gemäß einer Prognose zur Verkehrsbelastung, der Art der Fahrzeuge sowie der Fahrzeuggeschwindigkeit zu bestimmen.

An der Kreuzung Werner-von-Siemens-Straße (Neubau) und Branitzer Straße wird für die Rechtsabbiegerspur einen Kurvenradius von 12.0 m empfohlen.

### 5.1.4.2 Anbindung Geh- und Radweg Haasower Straße (Erschließungsstraße)

Um den Fuß- und Radweg entlang der Werner-von-Siemens-Straße in Richtung Osten eine Anbindung zu ermöglichen, die durch den baulichen Zustand des Kreisverkehrs Werner-von-Siemens-Straße/ Haasower Straße bisher nicht gegeben ist, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche mit Zweckbindung Fuß- und Radweg entlang der östlichen Kante des Geltungsbereiches festgesetzt. Auf diese Weise ist es dem Fuß- und Radverkehr gleichsam möglich den Cottbuser Ostsee zu erreichen oder sich über den Ortsteil Dissenchen wieder zum Stadtzentrum zu begeben.

Eine Integration dieser Route in das Radwegekonzept der Stadt Cottbus/Chóśebuz ist sinnvoll.

### 5.1.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

*Textliche Festsetzung 4.1:*

*Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten und selbst zu nutzen.*

Die Festsetzung dient dem Erhalt der niederschlagsbedingten Grundwasserneubildung und damit auch der Aufrechterhaltung natürlicher Bodenfunktionen im B-Plangebiet. Indem das Niederschlagswasser Vegetationsflächen zur Verfügung steht, trägt es über die Verdunstungskühlung zur bioklimatischen Entlastung des Gebietes bei.

### 5.1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB vor allem in Form verschiedenartiger Gehölzpflanzungen zielen darauf ab, sowohl Minderungs- und Ausgleichserfordernisse im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu erfüllen, diese jedoch gleichzeitig als gestalterisches Element einzusetzen, um dem Anspruch an einen „hochwertigen Gewerbestandort“<sup>2</sup> Rechnung zu tragen. Dazu zählen Gehölzpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken, Straßenbaumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Anlage eines großflächigen naturnahen Feldgehölzes. Eine bestehende strukturreiche Ruderalfläche wird in die Ausgleichsplanung als Bestand integriert. Über eine entsprechende Aufwertung von Offenlandbereichen sind artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse für die streng geschützte Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereiches umsetzbar. Der Gesamtanteil an Ausgleichsflächen beträgt im Plangebiet 21.2 Prozent. Die freiräumlichen Zielsetzungen der Stadt Cottbus/Chóšebuz (siehe 3.1.4) finden hier Berücksichtigung. Dies schlägt sich in Straßen- und Fassadengestaltung sowie in der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen nieder.

---

<sup>2</sup> Gewerbegebiet Dissenchen - Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße, Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan. Stadt Cottbus/Chóšebuz, 15.06.2022.

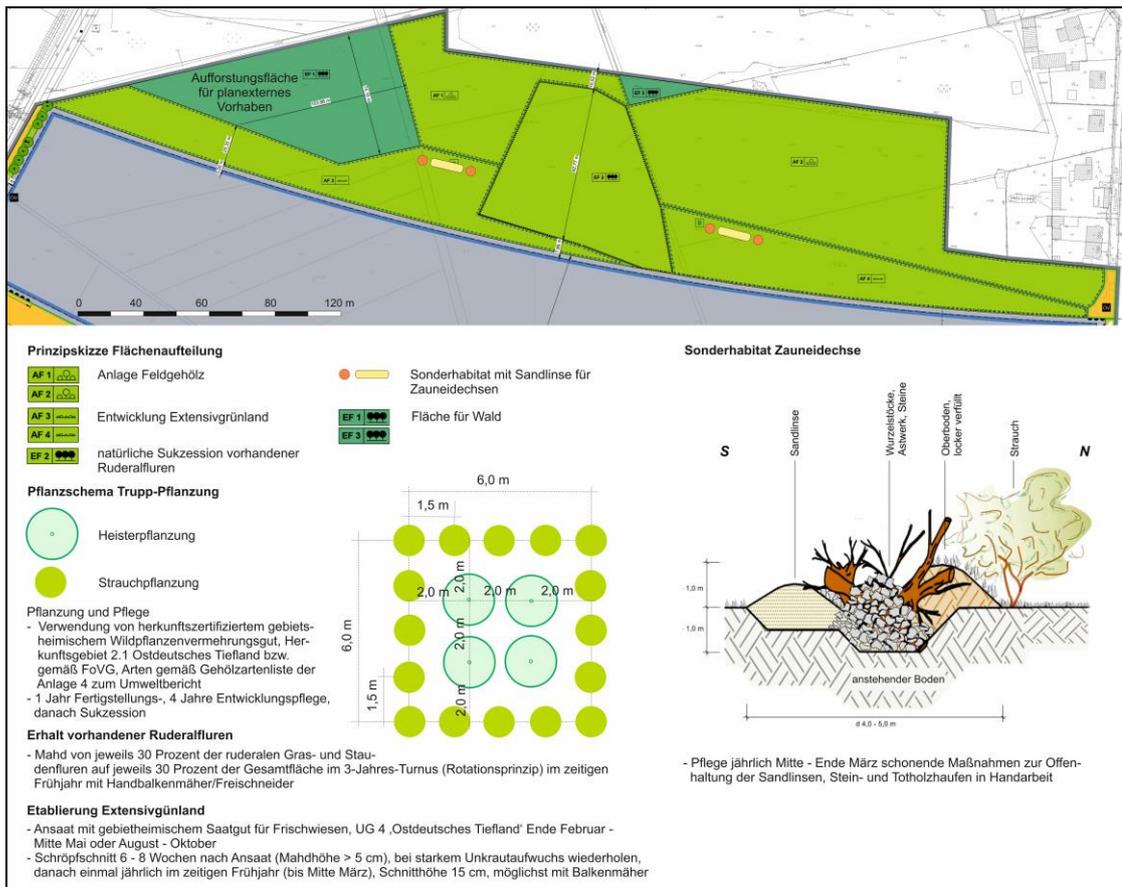


Abbildung 5: Prinzipienskizze (Quelle: IPP Hydro Consult GmbH)

### 5.1.6.1 Gehölzflächen und Baumbestand

Die Ausgleichsflächen (AF) im Plangebiet sind in die Teilflächen AF 1, AF 2, AF 3 und AF 4 gegliedert.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.1:

*Auf den mit AF 1 und AF 2 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf 70 Prozent der Gesamtfläche im nördlichen Teil ein Feldgehölz aus Baum- und Straucharten der Gehölzartenliste als Trupp-Pflanzung (70 Pflanzplätze/ha á 20 Pflanzen/Trupp) anzulegen. Die Zwischenräume sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Flächen AF 3 und AF 4 sind dauerhaft als Extensivgrünland zu entwickeln. Die mit EF 2 gekennzeichnete Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.*

Innerhalb des Plangebietes dienen die Fläche AF 1 und AF 2 mit den geplanten Gehölzpflanzungen sowie die Flächen AF 3 und AF 4 mit extensiver Wiesennutzung sowohl der anteiligen Kompensation dauerhafter Bodenversiegelungen, die Flächen AF 3 und AF 4 mit der Anlage von Sonderhabitaten zusätzlich artenschutzfachlichen Kompensationserfordernissen für Habitatverluste der streng geschützten Zauneidechse. Die geplante Flächenaufteilung, eine Pflanzschema und eine Prinzipienskizze für Zauneidechsen-Sonderhabitate sind Abbildung 5 zu entnehmen.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet eine festgesetzte Fläche für den Erhalt von Ruderalfluren (gekennzeichnet mit EF 2), welche sich auf der Fläche einer brach liegenden Aufschüttung befindet. Da sich die Aufschüttung bereits entwickelt, ist sie zum Erhalt der bestehenden Ruderalfluren festgesetzt und integriert sich damit als eigenständiges Biotop in die genannten Ausgleichs- und Kompensationsflächen.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet eine Reihe von zu erhaltenden Gehölzstrukturen:

Entlang der Branitzer Straße befindet sich ein Baumreihenbestand, welcher zum Erhalt festgesetzt ist. Dieser kommt im Sinne von 3.1.4 Bedeutung als Grünverbindung zwischen dem Branitzer Park und dem Cottbuser Ostsee zu. Die mit EF 1 und EF 3 gekennzeichneten Flächen bilden Bestandswaldflächen.

#### 5.1.6.2 Sonderhabitate Zauneidechse

##### *Textliche Festsetzung Nr. 5.2:*

*Auf der mit AF 2 und AF 3 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entlang der südlichen Randbereiche des Feldgehölzes auf dem Extensivgrünland insgesamt vier Sonderhabitate für Zauneidechsen entsprechend nebenstehendem Schema mit dazwischen liegenden, mindestens 4 x 200 m<sup>2</sup> großen Sandlinsen (Schichtdicke mindestens 1 m) anzulegen und dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.*

Die Festsetzung dient als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für bau- und anlagebedingte Individuen- und Habitatverluste der nach Anh. IV FFH-RL streng geschützten Zauneidechse. Artenschutzbelange werden abschließend auf der Ebene der Baugenehmigung behandelt, im Geltungsbereich des B-Plans sind jedoch bereits Flächen für Ausweichhabitate in räumlicher Nähe zu sichern. Die Anzahl der Sonderhabitate ergibt sich aus der auf aktuellen faunistischen Kartierungen basierend ermittelten Individuenzahl in den betroffenen Baufeldern und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Sonderhabitate vereinen in ihrer Bauweise Tages- und Winterquartiere sowie Eiablageplätze miteinander. Die durch die wechselnde Mahd unterschiedlich hohen Grasbestände bieten einerseits Deckung, andererseits Jagdhabitate. Zum Sonnenbaden und für die Eiablage unerlässlich sind leicht erwärmbare, grabfähige Sandoffenstellen, die durch regelmäßige Pflege von Bewuchs freizuhalten sind. Die Gesamtmaßnahme bietet darüber hinaus Insekten der Trockenbiotop, die in den Baufeldern durch Habitatverluste betroffen sind, als auch Brutvogelarten des Halboffenlandes geeignete Lebensräume.

#### 5.1.6.3 Straßenraumbepflanzung

##### *Textliche Festsetzung Nr. 5.3:*

*Entlang der Werner-von-Siemens-Straße ist eine Allee aus 140 großkronigen Bäumen der Gehölzartenliste mit einem Abstand von im Mittel 10 m in der Reihe zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind in mindestens 6 m<sup>2</sup> großen Pflanzinseln auszuführen. Eine Abweichung von der Abstandsregel aufgrund der Anlage von Ein- und Ausfahrten sowie von Einmündungen von Betriebsstraßen ist zulässig.*

Die Werner-von-Siemens-Straße soll im Sinne der bestehenden Straßenbepflanzung im Plangebiet als Allee fortgeführt werden. Die Baumpflanzungen übernehmen multifunktionale Ausgleichsfunktionen. Sie dienen als Lebensraum für Insekten und Brutvogelarten der Siedlungen, dem Erosionsschutz, der Beschattung, der Humusbildung und Bodenentwicklung, der Filterwirkung für Schadstoffe sowie Frischluftproduktion und wirken durch die Verdunstungskühlung Aufheizungseffekten versiegelter Flächen entgegen. Nicht zuletzt werten sie durch ihren raumbildenden Charakter vor allem dicht bebaute Siedlungsbereiche in bedeutendem Maße auf.

#### 5.1.6.4 Flächenversiegelung und Grundstücksbepflanzung

##### *Textliche Festsetzung 5.4:*

*Auf den Baugrundstücken in den Gewerbegebieten sind Lauf- und Transportwege, sowie Stellplatzflächen und andere Nebenflächen, die nicht nachweislich den Gefahrengutbestimmung unterliegen, sowie auf welchen keine sonstigen gefährlichen Güter gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 GGVSEB transportieren werden, mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zu befestigen, sofern keine anderweitigen betrieblichen Gründe oder die allgemeine Betriebssicherheit dagegen sprechen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind auf diesen Flächen unzulässig.*

Um das Maß der Versiegelung in den Gewerbegebieten weiter zu verringern sind Festsetzungen getroffen, um betrieblich nicht wesentlichen Flächen wie Fußwege, Stellplätze, Nebenanlagen und Ähnliches mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu versehen. Die nötigen Ausnahmen von dieser Festsetzungen beziehen sich auf alle Flächen, die aufgrund von Bestimmungen für gefährliche Güter versiegelt werden müssen.

##### *Textliche Festsetzung Nr. 5.5:*

*Pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind gemäß 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO jeweils 50 m<sup>2</sup> Sträucher sowie ein hochstämmiger Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Arten- und Sortenwahl erfolgen entsprechend der Gehölzartenliste. Abgänge sind nachzupflanzen.*

Ferner sind gemäß 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO auf den Grundstücken Strauch- und Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Gehölzpflanzungen übernehmen multifunktionale Ausgleichsfunktionen. Sie tragen maßgeblich zur Durchgrünung der Baugebiete und Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen bei, die neben dem Erhalt und der Aufwertung natürlicher Bodenfunktionen auch Lebensräume für Insekten- und Vogelarten des Siedlungsraumes bieten. Die festgesetzte Pflanzliste ist anzuwenden. Weitere Empfehlungen dazu sind der Anlage 4 zum Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

#### 5.1.6.5 Einfriedung

##### *Textliche Festsetzung Nr. 5.6:*

*In allen Baugebieten ist zum Zwecke einer kleintierdurchlässigen Einfriedung, zwischen der Unterkante von Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.*

Mit der durchlässigen Ausgestaltung von Einfriedungen werden Ausbreitungsbarrieren insbesondere für im Plangebiet vorkommende Kleinsäuger mit geringen Aktionsradien vermieden und somit eine größtmögliche ökologische Durchgängigkeit für diese Artengruppe gewährleistet.

#### 5.1.6.6 Fassadenbeleuchtung

##### *Textliche Festsetzung 5.7:*

*Im Sinne der Gesetzesvorlage zur Änderung des § 41a BNatSchG zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen (BNatSchGuaÄndG) vom 18.08.2021 BGBl. I S. 3908; Nr. 59) dürfen Außenfassaden dürfen zum Zwecke eine tierschonenden Außenbeleuchtung nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Lampen sind zur Vermeidung von Streulicht so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt. Angrenzende Gehölz- und Grünlandbereiche sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht zu installieren. Die Oberfläche der Gehäuse soll sich nicht über 60°C erhitzen. Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer – sogenannte Planflächenstrahler – zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LED mit geringen oder keinen Blauanteilen im Licht (bevorzugt: Amber, Bernstein), Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden. Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.*

Die Festsetzung zur Einschränkung der Gestaltung von Fassadenbeleuchtungen und Werbelagen trägt dem Umstand einer erhöhten Frequentierung von insgesamt 11 nachgewiesenen Fledermausarten Rechnung, die das B-Plangebiet regelmäßig als Jagd- und Transferraum nutzen. (vgl. Anlage 1, darin: Anlage 5.2). Im Vorgriff auf eine künftige Rechtswirkung, wird hier im Sinne der Gesetzesvorlage zur Änderung des § 41a BNatSchG zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen (BNatSchGuaÄndG vom 18.08.2021 BGBl. I S. 3908; Nr. 59) gehandelt, um einer späterem Anpassung aufgrund der Gesetzesänderung entgegen zu wirken. Die Festsetzung stellt angesichts der Größe der ausgewiesenen Gewerbeflächen und der dadurch zu erwartenden Lichtemissionen, eine artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahme im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dar.

#### 5.1.6.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

#### 5.1.6.8 Maßnahmen während der Bauzeit

Empfehlungen für Maßnahmen während der Bauzeit ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

## 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB iVm. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO ergänzen das Motiv der grünordnerischen Festsetzungen gestalterisch, mit dem Ziel ein nachhaltiges Quartier mit attraktiven Arbeitsumgebungen zu schaffen.

#### 5.2.1 Fassadenbegrünung

##### *Textliche Festsetzung 6.1:*

*Im gesamten Baugebiet sind Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5,0 m beträgt sowie fensterlose Außenwände von mehr als 50 m<sup>2</sup> mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Pro Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Gehölzartenliste zu verwenden. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen.*

Die Fassadenbegrünung wirkt mindernd auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse im Plangebiet bei. Sie fördert die rasche Durchgrünung der Baugebiete und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Der festgesetzte Pflanzabstand bei Fassadenbegrünungen stellt kurzfristig die Entwicklung klimatisch, ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher.



## 5.2.2 Dachbegrünung

### *Textliche Festsetzung 6.2:*

*Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind ab einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> mit Ausnahme notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes (einschließlich Glasdächer, Oberlichter u. ä.) zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratdicke beträgt 12-15 cm.*

Dachbegrünungen übernehmen multifunktionale Ausgleichsfunktionen. Sie wirken neben dem Wasser-rückhalt im Plangebiet durch die Verdunstungskühlung Aufheizungseffekten versiegelter Flächen entgegen. Ferner bieten sie Insekten zusätzlichen Lebensraum.

## 5.3 Kennzeichnungen

Auf dem Flurstück 233, Flur 002, Gemarkung Dissenchen befindet sich eine Aufschüttung. Erste Inaugenscheinnahme lässt auf Mutterboden schließen. Da sich die Fläche innerhalb der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmenfläche befindet, ist angestrebt die Besonderheit der Aufschüttung dahingehend zu integrieren.

## 5.4 Allgemeine Hinweise

Bei Funden von Bodendenkmälern im Rahmen der Baumaßnahmen und darüber hinaus, sind § 11 und 16 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) anzuwenden.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch den Vorhabenträger, DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH.

### 6.2 Flächenbilanz

	in m <sup>2</sup>	in %
<b>Geltungsbereich</b>	171 971,9	100
davon		
<b>Gewerbegebiet (GRZ 0,8)</b>	102 451,0	59,5
davon		
bebaubar (GRZ 0,8)	81 960,8	
Freifläche	20 490,2	
davon		
<b>Verkehrsfläche (Neubau)</b>	15 571,5	9,0
davon		
bepflanzbare Mulden	3 994,9	
<b>Verkehrsfläche (Bestand)</b>	814,1	0,4
davon		
<b>Grünfläche (Anpflanzung)</b>	36 484,8	21,2
<b>Grünfläche (Erhalt)</b>	16 649,4	9,6

*Tabelle 1: Flächenbilanz*

## 7 Verfahren

### 7.1 Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wird im Sinne des § 8 BauGB im regulären Verfahren als Angebotsbebauungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus aufgestellt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen.

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Frist</b>
Aufstellungsbeschluss	29.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	16.12. bis 24.12.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	16.12.2024 bis 24.12.2024
Auslegungsbeschluss	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

*Tabelle 2: Verfahrensübersicht*

## 8 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

(BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023

(BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

(BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch

Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom

15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021

(GVBl.I/21, Nr. 5) geändert worden ist.

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen e. V.: **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)**, Ausgabe 2006. Köln, 2007.



## Anlagenverzeichnis

Lfd-Nr.	Beschreibung
1	Umweltbericht, Stand November 2024