

**Technologie-
& Industrie-
Park Cottbus**

STADT COTTBUS



Bebauungsplan Nr. W / 49 / 73

„Technologie- & Industriepark Cottbus“

Teil Cottbus

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Impressum

Stadt / Gemeinde

Projekt

Planstand

Plangeber

Planverfasser

Generalauftragnehmer/Gesamtkoordination

Bebauungsplanentwurf

Grünordnerischer Fachbeitrag

Gutachten Schallimmissionsschutz

Konzept Infrastruktur

Vermessung

Stadt Cottbus

**Bebauungsplan Nr. W / 49 / 73
„Technologie- & Industriepark Cottbus“
Teil Cottbus**

Fassung vom 06.05.2008

Stadt Cottbus

vertreten durch

**Geschäftsbereich Bauwesen /
Fachbereich Stadtentwicklung**

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

ARCUS

Planung + Beratung

Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus



Postfach 100 143 • 03001 Cottbus

Vetschauer Straße 13 • 03048 Cottbus

Tel.: (03 55) 47 70 150 • Fax: 47 70 153 • e-mail: arcus@arcus-pb.de

Planung + Beratung

**Planungsbüro
WOLFF**
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus

tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90

www.planungsbuero-woelff.de

Info@planungsbuero-woelff.de

**Landschaftsarchitektur
+ Umweltplanung
THOMAS NICKEL**

Liebstädter Str. 19; 01277 Dresden
fon 0351 - 4014011; fax 0351 - 4014039
e-mail: laup_nickel_dd@t-online.de



**GWI
INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR BAUPHYSIK**

Berliner Straße 62

D-03046 Cottbus

Telefon: 0355/ 79 16 89

Telefax: 0355/ 79 16 85

info@gwi-bauphysik.de

www.gwi-bauphysik.de

ARCUS

Planung + Beratung

Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus



Postfach 100 143 • 03001 Cottbus

Vetschauer Straße 13 • 03048 Cottbus

Tel.: (03 55) 47 70 150 • Fax: 47 70 153 • e-mail: arcus@arcus-pb.de

Planung + Beratung



Dipl.-Ing.

Wolfgang SCHULTZ

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Madlower Hauptstraße 7

03050 Cottbus

tel 5 84 43 0 fax 5 84 43 44

mail vermessung@oebvi-schultz.de

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Hagen Strese

Dreifertstraße 2

03044 Cottbus

tel. (0355) 3 81 18 0

info@strese.de



Teil I

Begründung Plansatzung

Inhaltsübersicht

1	EINFÜHRUNG	I-4
1.1	AUFGABENSTELLUNG	I-4
1.2	GRUNDLAGEN	I-4
2	RAHMENBEDINGUNGEN	I-6
2.1	SCHUTZAUSWEISUNGEN	I-6
2.2	SONSTIGE BINDUNGEN	I-7
2.3	BESTEHENDE PLANUNGEN	I-9
2.4	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	I-12
3	PLANUNGSKONZEPT	I-21
4	RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN	I-35
4.1	GELTUNGSBEREICH	I-35
4.2	VERKEHRSFLÄCHEN	I-35
4.3	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	I-37
4.4	MAß DER NUTZUNG	I-51
4.5	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	I-55
4.6	WEITERE PLANUNGSGEGENSTÄNDE	I-56
4.7	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	I-62
4.8	KENNZEICHNUNGEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE/VERMERKE	I-65

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Zweck und Hauptziel der Planung ist es, den alten Cottbuser Flugplatz zu einem *Technologie- und Industriepark* zu entwickeln. Das Gebiet soll vorrangig der Ansiedlung von Produktions- und technologieorientierten Betrieben dienen, die auf Grund ihrer Standortanforderungen (Grundstücksgröße, Störgrad ...) auf die Lage in einem Industriegebiet angewiesen sind.

Ziel und Zweck

Um die Ziele der Gemeinde Kolkwitz und der Stadt Cottbus verwirklichen zu können, wird für die betroffenen Teile der Gemeinden parallel jeweils ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Aufgabe

Die Städte und Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Erforderlichkeit

Im vorliegenden Fall werden teilweise Außenbereichsflächen (vor allem auf dem Gemeindegebiet von Kolkwitz) beansprucht. Auf dem Territorium von Cottbus erhält der betroffene Bereich, der bisher als Militärflugplatz diente, dagegen eine neue Struktur und eine neue Nutzung.

Die Stadt Cottbus hat die gesamte Liegenschaft erworben und möchte so schnell wie möglich Baurecht (für ein Industriegebiet im Sinne von §9 BauNVO) zur Ansiedlung von Unternehmen schaffen.

Ohne Bebauungsplan lassen sich die Entwicklungsziele nicht umsetzen.

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich unmittelbar im Nordwesten des Stadtgebietes von Cottbus bzw. im Westen der Gemeinde Kolkwitz.

Plangebiet

Bis zum Zentrum der Stadt sind es ca. 2km und bis zum Ortszentrum von Kolkwitz beträgt die Entfernung ca. 2,5km. Der Ortsteil Zahsow (Gemeinde Kolkwitz) im Westen ist nur ca. 1km entfernt. Das gesamte Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 352ha. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 2,0km und die größte Ost-West-Ausdehnung ca. 2,8km.

1.2 Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf einem durch öffentlich bestellte Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanV 90.

Kartengrundlage

Sowohl Cottbus als auch Kolkwitz haben sich bereits in der Vergangenheit Flächennutzungspläne (FNP) gegeben.

Entwicklung aus dem FNP

Der FNP der Stadt Cottbus stellt im Planungsraum Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung *Militärische Nutzung* dar. B-Pläne sind aus einem FNP zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stehen die Darstellungen des FNP Cottbus den Planungsansichten entgegen.

Die Stadt Cottbus ändert den FNP im Parallelverfahren. Es liegt ein erster Entwurf vor. Das Plangebiet ist im Änderungs-FNP zum größten Teil als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. In Cottbus sind auch Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Fliegen

Parallelverfahren

dargestellt.

Im Rahmen der Beteiligungen zum FNP als auch zum vorliegenden B-Plan-Entwurf wurden keine Einwendungen zu den Entwicklungszielen vorgebracht.

Der Stand der Arbeiten am FNP erlaubt deshalb die Annahme, dass der B-Plan den künftigen Darstellungen im jeweiligen FNP nicht entgegenstehen wird. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren und für dessen vorzeitige Bekanntmachung gem. §8 Abs. 3 BauGB sind demnach erfüllt.

Das Verfahren der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im BauGB geregelt. Im *Aufstellungsverfahren* vorliegenden Fall wird das *Regelverfahren* durchgeführt.

Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Schutzausweisungen

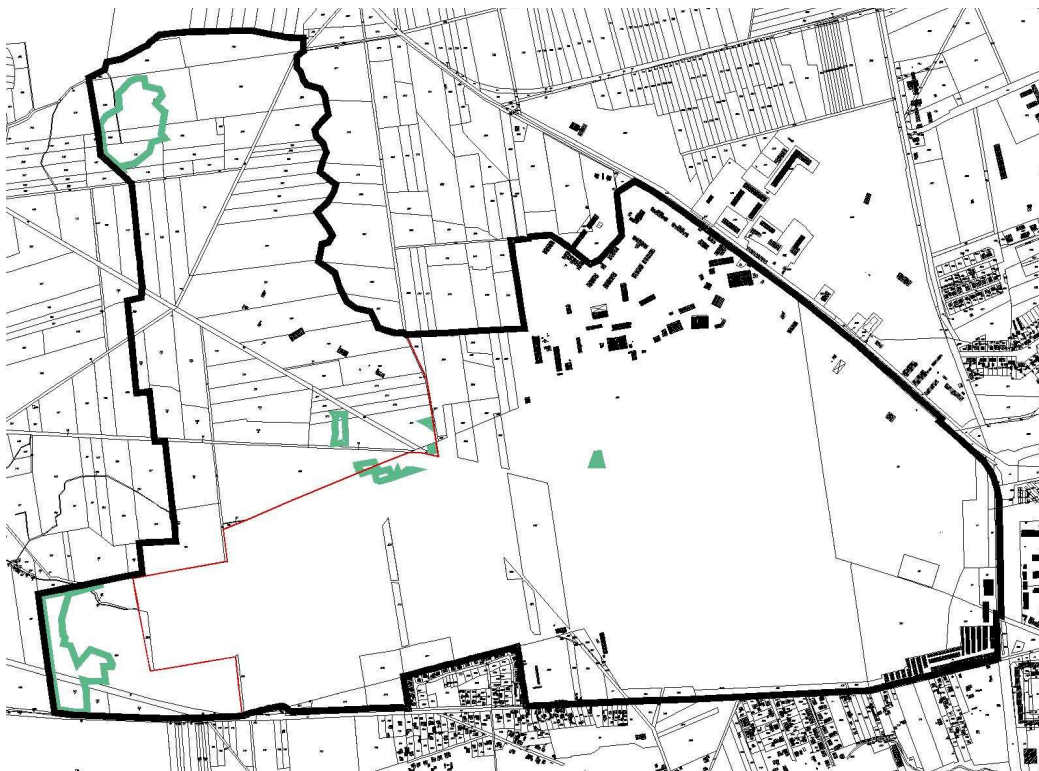
Das LSG „Wiesen- und Ackerlandschaft Sröbitz-Kolkwitz“ grenzt südlich an den Flugplatz.

*Schutzausweisungen
Naturschutz*

Geschützte Biotoptypen wurden im Einwirkungsbereich nachgewiesen. Sie sind im Grünordnerischen Fachbeitrag ausführlich beschrieben.

Besonders wertvolle Strukturen sind in der Karte (unten) dargestellt. Die übrigen vorhandenen gesetzlich geschützten Lebensräume sind eng an die ehemalige Nutzung gebunden und auf Grund der erforderlichen Altlasten- bzw. Kampfmittelbeseitigung nicht dauerhaft zu erhalten.

Es finden sich im Geltungsbereich Gehölze, die der Gehölzschutzsatzung unterliegen.



Die nachfolgenden sonstigen umweltrelevanten Aspekte sind ebenfalls zu beachten.

*sonstige
Schutzausweisungen
und Bindungen*

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (November 2007) befindet sich nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ein Höffigkeitsgebiet für Steine/Erden-Rohstoffe. Es handelt sich hierbei um ein entsprechend den vorliegenden geologischen Grundlagendaten ausgehaltenes Gebiet, in dem das Vorhandensein von Rohstofflagerstätten in rohstoffwirtschaftlich brauchbaren Mächtigkeiten und Qualitäten ermittelt bzw. diagnostiziert wurde.

Im B-Plangebiet sind insgesamt neunzehn Einzeldenkmale im Wohn- und im Technikbereich des ehemaligen Militärflugplatzes unter Schutz gestellt. Darüber hinaus besteht Umgebungsschutz für die Objekte. Es liegen entsprechende Gutachten (vom 16.11.1994, 13.11.2000 und 09.04.2008) vor. Ziel ist, neben dem Schutz der Einzeldenkmale, das Bewahren des städtebaulichen Zusammenhangs im gesamten Bereich einschließlich der Sichtbeziehungen.

Denkmalschutz

Weiterhin wird der Bereich des TIP von insgesamt fünf Bodendenkmalen berührt.



2.2 Sonstige Bindungen

Die Liegenschaft ist z. Z. noch als Ganzes als *Flugbetriebsfläche* gewidmet. Der Luftrecht Bauschutzbereich hat Bestand.

Ein Änderungsverfahren wird von der Stadt Cottbus angestrebt. Ein entsprechender Antrag auf *Änderung der Genehmigung nach §6 LuftVG* wurde im März 2008 bei der *Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin – Brandenburg* eingereicht. Dieses Verfahren wird mit der Bauleitplanung verzahnt.

Es soll ein Landeplatz für besondere Zwecke (Sonderlandeplatz nach §49 Abs. 2 Nr. 2 LuftZVO) für den Werkflugverkehr unter Nutzung der vorhandenen Start- und Landebahn auf der Basis der Sichtflugregeln (VFR) betrieben werden.

Der Status des planfestgestellten Flugplatzes soll an die vorgesehene Veränderung der Betreibung angepasst werden. Damit wird gleichzeitig die Ausweisung von industriellen und gewerblichen Bauflächen auf Teilen der bisher vom Planfeststellungsrecht betroffenen Flächen für die Ansiedlung von Industrieunternehmen ermöglicht.

Bei einer Industriell-gewerblichen Folge-Nutzung sind die bekannten Altlastenverdachtsflächen wie in der Übersicht unten zu bewerten. Die Nummerierung folgt den Bezeichnungen der vorliegenden Gefährdungsabschätzung.

*Altlasten
 (Stand Mai 2008)*

Bezeichnung KVF

2	Abfallablagerung	(Cottbus)
4	Abfallablagerung	(Cottbus)
5	Abfallablagerung	(Cottbus)
6	Deponie Dahlitzer Straße	(Cottbus)
7	Tankstelle	(Cottbus)
8	Vorstartlinie	(Cottbus)
10	Ablagerung	(Cottbus)

Bewertung

beräumt
beräumt
beräumt
nicht erheblich belastet
erheblich belastet
erheblich belastet
nicht erheblich belastet

13	Wartungshof	(Cottbus)	nicht erheblich belastet
14	Deponie W 269	(Kolkwitz)	nicht erheblich belastet
15	Tank- und Faßlager	(Cottbus)	erheblich belastet
16	Deponie „Millionenloch“	(Kolkwitz)	erheblich belastet
17	wilde Deponie	(Kolkwitz)	nicht erheblich belastet

Für die in der Übersicht nicht aufgeführten vorhandenen Abgrabungen (im B-Plan mit Aa bezeichnet) besteht Altlastenverdacht. Eine Bewertung liegt z. Z. noch nicht vor.

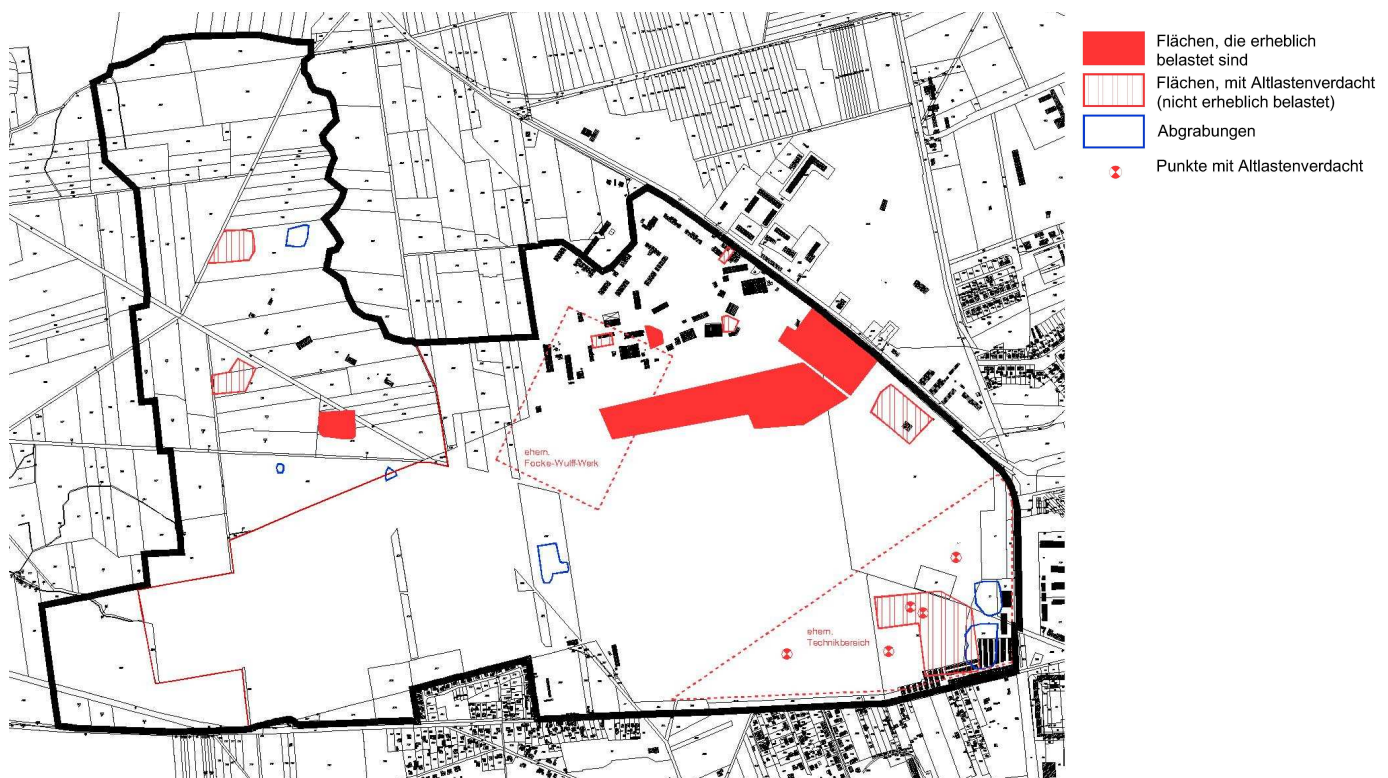
Die Betankungsanlagen im südöstlichen Bereich (im B-Plan mit AB bezeichnet) sind nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Weiterhin sind der *Technikbereich des ehemaligen Heeresflugplatzes* einschließlich der Versorgungsanlagen mit Flugbenzin und die *Betriebsfläche des ehemaligen Focke-Wulff-Werkes* als altlastenrelevante Nutzungen (also Verdachtsflächen) bekannt.

Es ist davon auszugehen, dass die bombardierten Bereiche des Flugplatzes ebenfalls kontaminiert sind. Zum Verfüllen der Krater wurde mit großer Sicherheit belastetes Material verwendet.

Das Vorhandensein weiterer nicht bekannter kontaminierter Flächen kann nicht ausgeschlossen werden.

Im B-Plan werden (zunächst) alle Altlasten und die nachgewiesenen Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Die bereits beräumten Flächen werden nicht übernommen. Relevant sind auf der gesamten Liegenschaft zunächst noch vier mit Altlasten belastete Flächen (in der Übersicht fett markiert). Davon liegen drei auf dem Territorium der Stadt Cottbus.



Das Gebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Kampfmittel

Der Flugplatz wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Teilweise wurden Flächen in der Vergangenheit bereits beräumt.



Wald ist über den Naturschutz hinaus in Deutschland besonders geschützt (Bundeswaldgesetz). Im Norden des Plangebietes finden sich zusammenhängende Waldflächen.

Wald



2.3 Bestehende Planungen

Die Entwicklung des Technologie- und Industrieparks ist Bestandteil der Landes- und Regionalplanung (Aufnahme in den Entwurf des LEP B-B vom August 2007).

Landes- und Regionalplanung

Kreisplanung

In der Stellungnahme der *Gemeinsamen Landesplanungsabteilung* vom 16.10.2007 werden folgende Ziele und Grundsätze geltend gemacht, die bei der Planung zu beachten sind bzw. die berührt werden.

- *die Siedlungsstruktur ist nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln entsprechend ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte auszurichten,*
- *bislang militärisch genutzte Flächen und Einrichtungen sind raumverträglich für zivile Zwecke nutzbar zu machen,*
- *zur Vorsorge gegen Immissionen sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbedürftige Gebiete (hier Wohnbauflächen) soweit wie möglich vermieden werden,*
- *die im LEB B-B gekennzeichneten Standorte sollen für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben vorgehalten werden und von einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung frei gehalten werden.*

Cottbus ist regionales Entwicklungszentrum des Städtekranses. Das Oberzentrum ist hinsichtlich seiner zentralen Funktionen zu sichern und zu stärken. Die Stadt ist als *Regionaler Wachstumskern* festgelegt.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Entwicklung des Bereiches entspricht den raumordnerischen und landesplanerischen Zielsetzungen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus wurde am 27.11.2002 (Beschluss-Nr. IV-041-42/02) beschlossen und am 06.08.2003 rechtswirksam. Die FNP der eingemeindeten Orte sind hier nicht von Belang.

örtliche Planungen

Weitere Aussagen zur Flächennutzungsplanung finden sich oben unter Punkt 1.2.

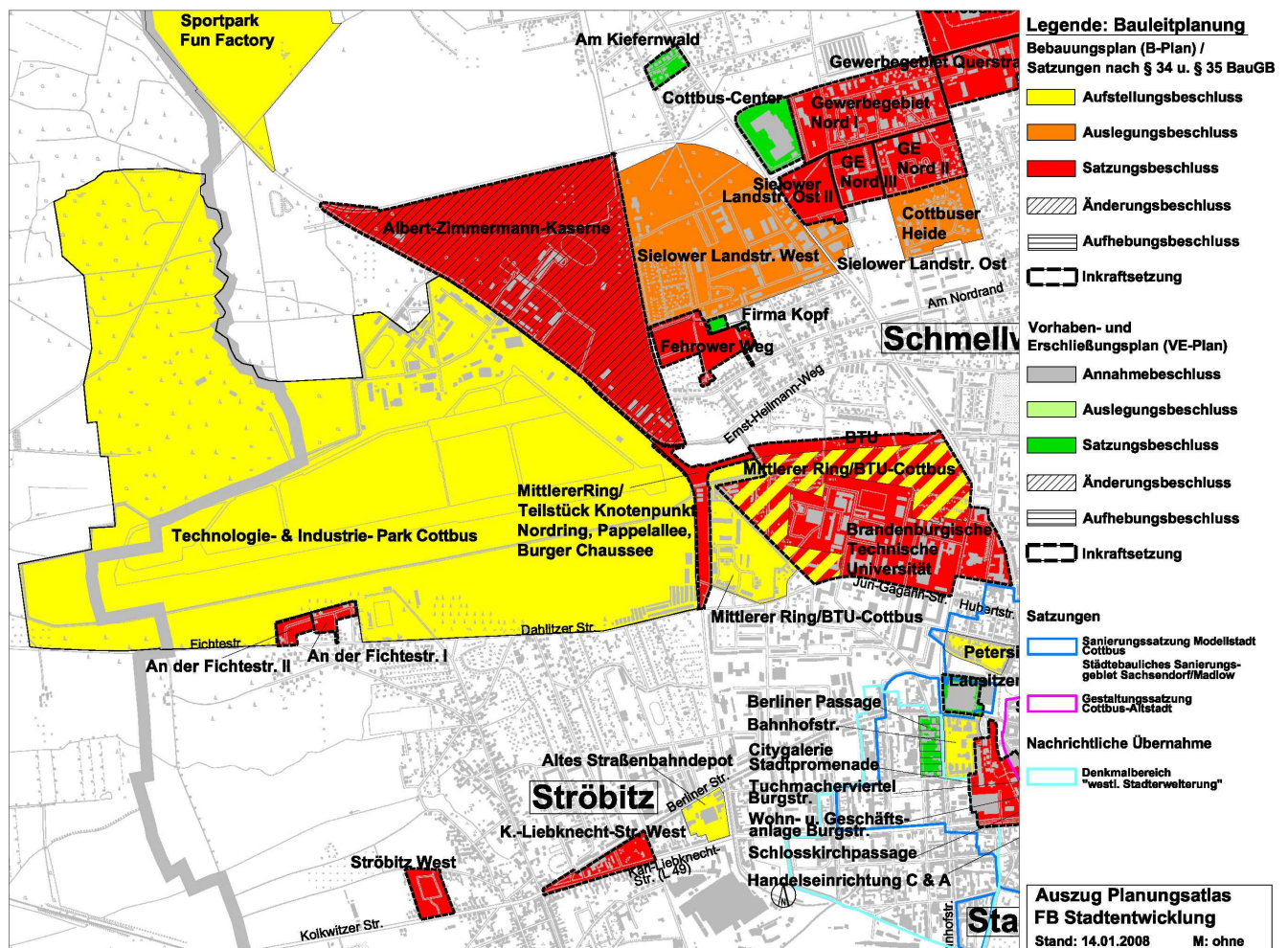
Im Umfeld des Flugplatzes existieren folgende Bebauungspläne (B-Pläne) oder sonstige städtebauliche Satzungen, die Auswirkungen auf den B-Plan haben können.

Cottbus

- *B-Plan „An der Fichtestraße“ (Allgemeines Wohngebiet),*
- *B-Plan „An der Fichtestraße II“ (Allgemeines Wohngebiet),*
- *B-Plan „Albert-Zimmermann-Kaserne“ (Gewerbegebiet),*
- *B-Plan „Mittlerer Ring“ (Straße),*
- *B-Plan „BTU“ (Sondergebiet),*
- *B-Plan „Fehrower Weg“ (Wohngebiet),*

Kolkwitz

- *B-Plan „Südrand Zahsow“ (Allgemeines Wohngebiet) 2004*



Daneben sind für den Standort folgende Planungen zu beachten.

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK) Beschluss 2008 vorgesehen,
- Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Cottbus(STOEK), 2006,
- Gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus (STUK), 2002,
- Stadtumbauplan der Stadt Cottbus (STUP), 2007,
- Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept (WWK),
- Landschaftsplan (LP) Cottbus 1996,
- Landschaftsplan Kolkwitz, 1997,
- Verkehrsentwicklungsplan (VEPL) der Stadt Cottbus, wird gegenwärtig erarbeitet,
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2005,
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept der die Stadt Cottbus (GEK), 2007,
- Luftreinhalte- und Aktionsplan, 2006,
- Lärmaktionsplan (in Vorbereitung),
- verschiedene Konzepte zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung,
- Teilräumliche Entwicklungskonzepte für einzelne Stadtteile,
- Bestands- und Entwicklungspotenzialanalyse (LEG, Dezember 1999)
- Studie zur zivilen Mitbenutzung des Flugplatzes Cottbus-Nord aus der Sicht des Schutzes vor Lärm, Landesumweltamt 1995,

Weitere spezielle Konzepte (wie eine Gemeinwesenstudie, ein Spielplatzentwicklungskonzept, ...) sind hier nicht von Belang.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes wurden folgende Planungen und Gutachten *parallele Fachplanungen* erarbeitet

- *ein grünordnerischer Fachbeitrag,*
- *ein Konzept Infrastruktur,*
- *eine Schalltechnisches Gutachten,*
- *Studie zur äußeren Erschließung und verkehrlichen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.*

In Bezug auf die Altlastenverdachtsflächen liegen folgende Untersuchungen vor.

- *Orientierende Erkundung (Phase IIa) auf der Liegenschaft Flugplatz Cottbus (ECH Energieconsulting Heidelberg, August 1996,*
- *Detailuntersuchung (Phase IIb) auf der Liegenschaft Flugplatz Cottbus (LOBBE GmbH & Co. KG, NL Spremberg, Dezember 1996,*
- *Konversion Cottbus – West (Flugplatz), Bestands- und Entwicklungspotenzialanalyse (LEG, Dezember 1999,*
- *Gefährdungsabschätzung (Detailerkundung Teil I) Zwischenbericht, Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro Greulich, Schröder und Kramer GbR, Dezember 2007.*

Die Altlastenverdachtsfläche 15 (Tanklager) wird seit auf der Basis eines Sanierungsplanes 2005 saniert.

Im Rahmen des Altlastenprogramms Ost der Bundeswehr, Phase 1 erfolgte auf der Liegenschaft 1993 die Erfassung der Kontaminationsverdachtsflächen.

Die Ergebnisse der vorliegenden Planungen und Gutachten sind, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. Die Planungen von Cottbus und Kolkwitz sind aufeinander abgestimmt.

2.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

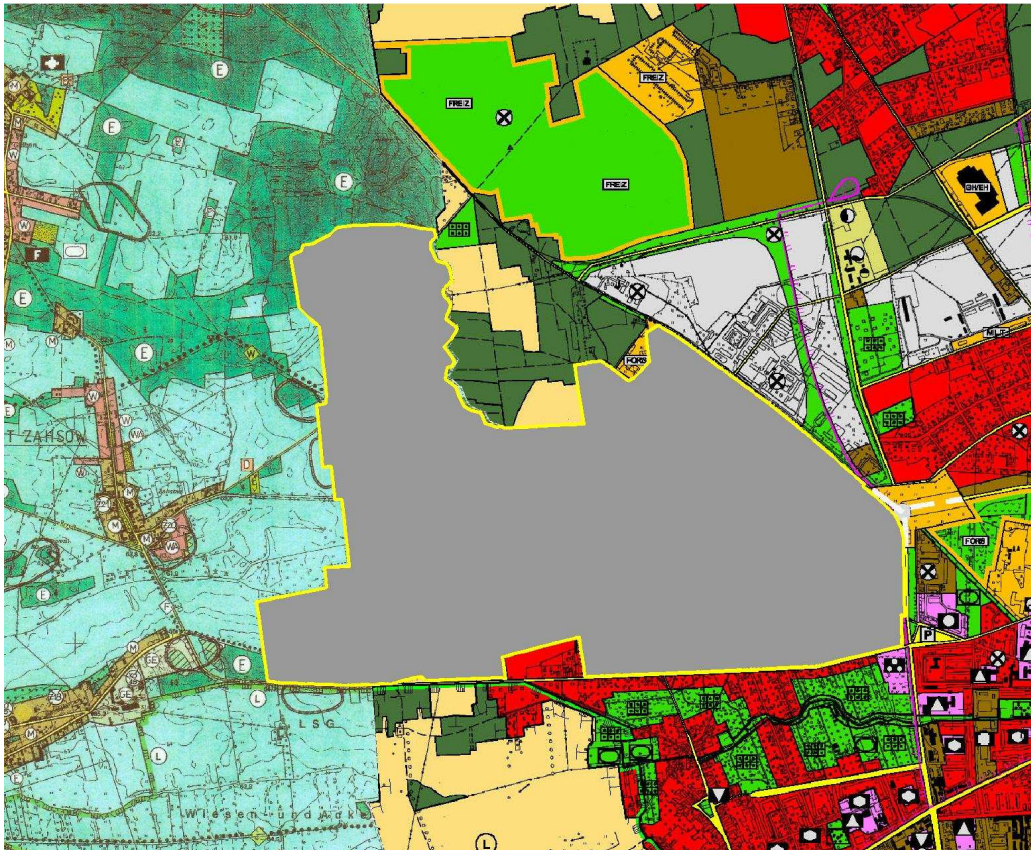
Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt. Die Liegenschaft wird als Ganzes betrachtet.

Die für die Umwelt relevanten Aspekte sind im Umweltbericht ausführlich behandelt. Deshalb erfolgt hier nur eine Zusammenfassung dieser Aussagen.

2.4.1 Nutzungsstruktur

Das Umfeld des Plangebietes wird im Norden und Westen durch Wald und Ackerflächen geprägt. Im Süden und Osten schließen sich Siedlungsflächen (Wohnbauland, gemischte und Sonderbauflächen sowie Gewerbeflächen) an. *Umfeld*

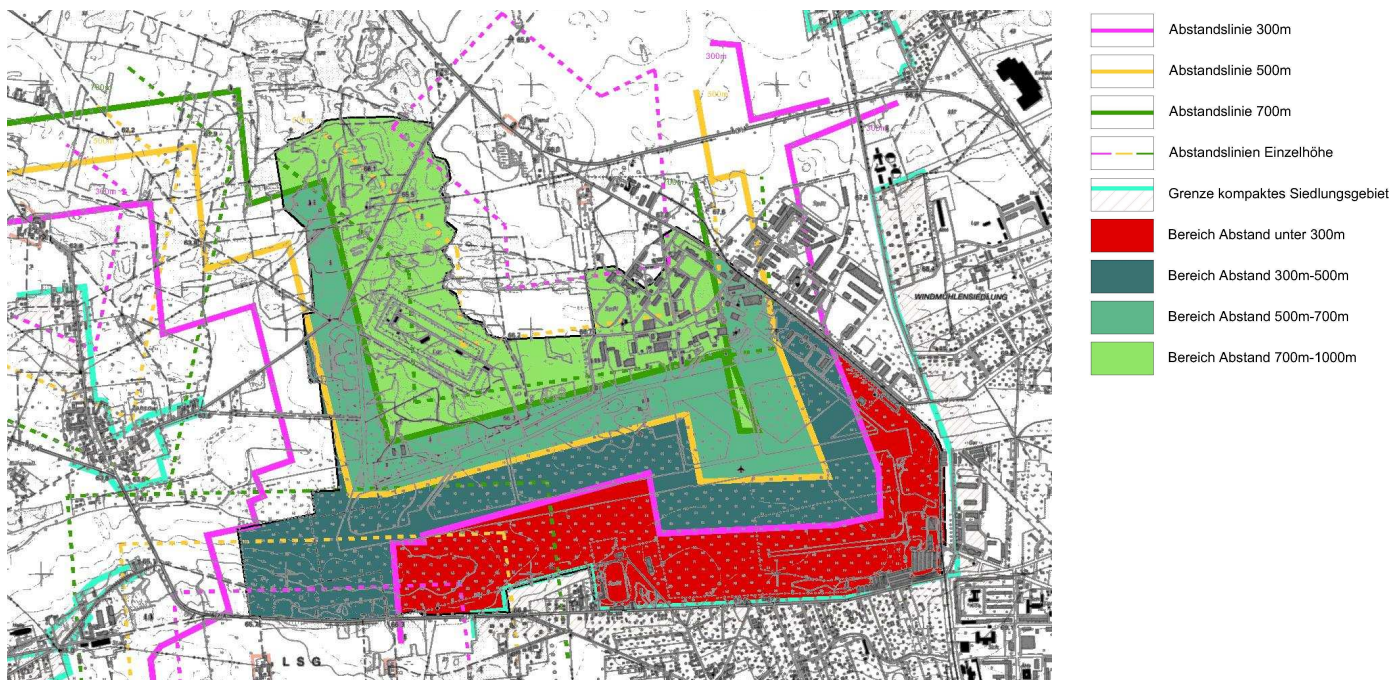
Bauplanungsrechtlich handelt es sich um Außenbereichs- (§35 BauGB) sowie Innenbereichsflächen (§34 BauGB) oder Plangebiete (§30 BauGB).



Als empfindlich im Hinblick auf mögliche Störungen sind sowohl die Wohnnutzungen als auch die Gartenflächen einzustufen. Insbesondere der Süden und Osten des Plangebietes sind durch entsprechende Einschränkungen betroffen.

Neben den kompakten Siedlungsflächen finden sich einzelne Wohngrundstücke im Norden, Südwesten und Osten des Plangebietes, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, aber ebenfalls einen Schutzanspruch haben.

Im Norden grenzt der *Campus Nord* der BTU an das Plangebiet. Hier hat sich die Materialprüfung angesiedelt. Im Nordosten (jenseits der Burger Chaussee) ist das Gewerbegebiet CIC im Entstehen. Beide Nutzungen sind als nicht besonders empfindlich gegenüber Immissionen einzustufen.



Auf dem Gelände betrieben wurde ab den 20er Jahren des 20sten Jahrhunderts ein Flugplatz, der in den 30er Jahren in einen Militärflugplatz umgewandelt wurde. Das gesamte Plangebiet war bis 1990 vollständig in der Hand des Militärs. Die vorhandenen umfangreichen Waldflächen waren Teil dieser Nutzung. Im Jahr 2004 wurde die militärische Nutzung aufgegeben. Nach 1990 wurde der Flugplatz auch zivil genutzt. Die Widmung als planfestgestellter Flugplatz besteht weiterhin. Der Flugbetrieb wurde allerdings eingestellt.

Art der Nutzung

Die gesamte Liegenschaft kann (bei großzügiger Auslegung) als *Sonderbaufläche* angesprochen werden. Selbst die Waldflächen waren Bestandteil der ehemaligen militärischen Nutzung (Übungsgelände und Tarnung für das Munitions- und Raketenlager).

Die Realnutzung besteht allerdings aus Waldflächen im Norden, großflächigen Freiräumen (Grasflächen) mit Lande- und Rollbahnen und einem relativ kleinen bebauten Bereich (Kaserne und Technikbereich des Flugplatzes) im Nordosten. Der Großteil der vorhandenen Bauten wird zurzeit nicht genutzt. Im Wald befindet sich das ehemalige Munitionslager des Flugplatzes.

Im Süden der Liegenschaft hat sich an der Fichtestraße ein Freiluftmuseum angesiedelt, welches sich mit der fliegerischen Vergangenheit des Areals beschäftigt.

Weiterhin wird im Südosten Flugsport betrieben. Die Fluggeräte werden mittels Seilwinde *in die Luft befördert*.

Unmittelbar am Knoten Pappelallee / J.-Gagarin-Straße / Dahlitzer Straße befindet sich eine große Garagenanlage, die intensiv durch die Bewohner der nahen Wohngebiete genutzt wird. Nördlich davon finden sich zwei gewerblich genutzte Hallen.

Stöempfindliche Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf Grund der Aufgabe der fliegerischen Nutzung gehen derzeit keine Störungen vom Gebiet aus. Es bestehen allerdings entsprechende Rechte, da das Gelände nach wie vor als Flugplatz gewidmet ist.



Entsprechend der vorangegangenen extensiven Nutzung sind nur knapp 65ha der gesamten Grundstücksfläche überbaut. Das sind etwas weniger als 20%.

Maß der Nutzung

Die maßgebliche Bebauung im Kasernenbereich ist allgemein zweigeschossig plus Dachgeschoss. Nur vereinzelt sind höhere Bauten (z. B. Tower und Hangars) vorhanden.

2.4.2 Erschließung

Das Gelände des ehemaligen Flugplatzes Cottbus ist in der derzeitigen Erschließungsstruktur über das vorhandene innerstädtische Straßennetz verkehrlich erschlossen. Das Gelände wird von der *Burger Chaussee*, dem *Mittleren Ring* und der *Dahlitzer Straße / Fichtestraße* tangiert.

Verkehr

Die militärische Vornutzung sah eine Anbindung an das städtische Verkehrsnetz über eine Grundstückseinfahrt in der Burger Chaussee im Bereich des Kasernenbereiches vor. Weitere derzeit vorhandene Erschließungs- und Anliegereinfahrten liegen außerhalb dieses Flugplatzgebietes und erschließen den Garagenkomplex, die Kleingartenanlage, den Sportplatz sowie die Anlage des Flugzeugmuseums.

Auf dem Gebiet der Gemarkung Kolkwitz durchkreuzt im Südwesten ein befestigter Fahrradweg (Verbindung Kolkwitz – Cottbus) das Plangebiet. Im Norden führt ein unbefestigter Waldweg (Ortsverbindung Zahsow – Sielow) mit Abgang von der Landstraße nach Burg in Richtung Südwest durch das Plangebiet.

Flugverkehr findet derzeit auf Grund der Einstellung der militärischen Nutzung des Flugplatzes nur mit Sondergenehmigung statt.

Eine Schienenanbindung des Geländes an das Netz der Bahn AG existiert nicht.

Die Burger Chaussee und die Dahlitzer Straße /Fichtestraße sind wichtige Verkehrsachsen des städtischen sowie Überlandbusverkehrs der Stadt Cottbus mit einer dichten Fahrfrequenz.

Der öffentliche Personennahverkehr für die vorhandenen Nutzungen ist über diese Buslinien gesichert.

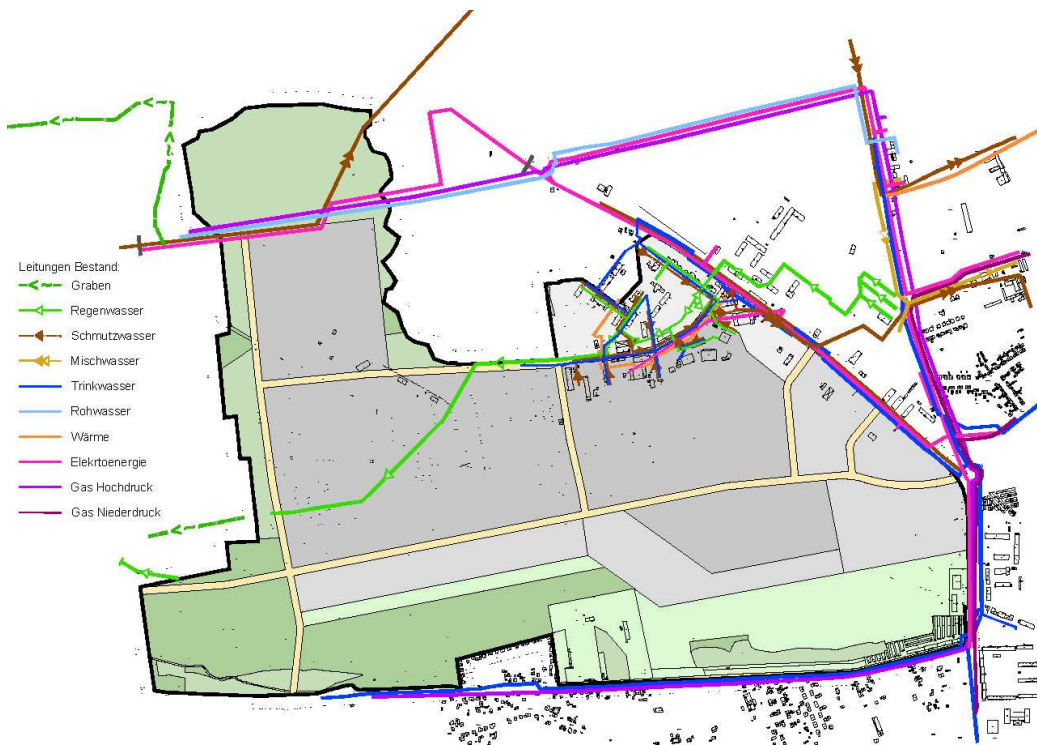
Der eigentliche Fahr- und fußläufige Verkehr des Flugplatzgeländes beschränkt sich auf das Gebiet der ehemaligen Kaserne (vorhandener Gebäudekomplex mit den Dienst- und Wirtschaftsgebäuden, Unterkünften, Lazarett usw.) und das Straßen-/Wegenetz zu den weiter gelegenen Nutzungseinheiten des Flugbetriebes.

Die Gartenanlage, das Flugzeugmuseum, der Sportplatz und der Garagenkomplex sind über ein jeweils innergebietliches Wegenetz verkehrlich erschlossen.



Kommunale Ver- und Entsorgungssysteme liegen im Bereich der Dahlitzer Straße, Bürger Chaussee und Pappelallee. *Stadttechnik*

Die ehemalige Flugplatzliegenschaft ist auf Grund seiner militärischen Vornutzung ein relativ autarkes Gelände mit vereinzelt direkten Anbindungen an die städtische Infrastruktur der Umgebung. Das Areal befand sich außerhalb der Planungshoheit der Kommune.



Trinkwassersituation

Die Stadt Cottbus wird durch die Wasserwerke Cottbus-Sachsendorf (WW I) und Cottbus-Fehrower Weg (WW II) mit Trinkwasser versorgt.

Der Standort Flugplatz, hier der Bereich Kaserne, ist an das städtische Trinkwassernetz in der Burger Chaussee angeschlossen und entsprechend seines derzeitigen Bedarfes ausreichend versorgt.

Das Netz in der Burger Chaussee wird über das Haupteinschließungsnetz im Fehrower Weg (DN 600), mit Speisung durch das Wasserwerk II Fehrower Weg, über den Knotenpunkt am Kreisler Mittlerer Ring – Burger Chaussee versorgt.

Im südlichen Randbereich, entlang der Dahltzer Straße / Fichtestraße führt eine städtische Trinkwasserleitung DN 300, die lagemäßig unter der Kleingartenanlagen verläuft, in den Fahrbereich des Garagenkomplexes verschwenkt, die Pappelallee kreuzt und Richtung Norden weiter führt.

Die anliegenden Grundstücke werden trinkwasser- und löschwasserseitig versorgt. Gegenwärtig stehen 9300 m³/d Trinkwasser aus dem Wasserwerk I (Cottbus-Sachsendorf) als Leistungsreserve zur Verfügung.

Der Abnahmerückgang der letzten Jahre veranlasst den städtischen Versorger LWG die Leistungsfähigkeiten beider Wasserwerke im Zuge anstehender Anlagensanierungen der Werke den neuen Bedingungen anzupassen.

Die LWG plant zukünftig im Zuge der Sanierung diese Mengenleistung der Aufbereitung im Wasserwerk I zu reduzieren.

Löschwasser

Über dieses Trinkwassernetz ist neben der Grundversorgung auch die Löschwasserversorgung gegeben. Sie erfolgt über Hydranten.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes wird einheitlich für das Stadtgebiet Cottbus mit einer Löschwasserentnahme aus dem städtischen Netz ein Grundschatz von 96m³/h zuzüglich einer Reserve für den Objektschutz von 54m³/h sichergestellt.

Demnach stehen für die Brandbekämpfung (Grundschatz) nach DVGW W 405 ca. 96m³/h für den erforderlichen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung.

Schmutzwasser

Alle in der Stadt Cottbus anfallenden sanitären, gewerblichen und industriellen Abwässer werden über eine Trenn- bzw. Mischwasserkanalisation der Kläranlage Cottbus, gelegen im Nordosten der Stadt, zugeleitet.

Die Bemessungskapazität der Kläranlage wird für den zusätzlichen Schmutzwasseranfall als ausreichend eingeschätzt.

Sanitäres Schmutzwasser fällt z. Z. nur aus dem Bereich der vorhandenen Flugplatzbebauung, des Kasernenbereiches an. Es wird gesammelt und im Freispiegel einem vorhandenen Abwasserpumpwerk, gelegen südlich des Einfahrtsbereiches/Pförtner, nahe Burger Chaussee, zugeleitet.

Diesem Pumpwerk werden ebenfalls Regenwässer zugeleitet.

Derzeit werden ca. 20l/s Mischwasser aus dem Plangebiet über eine Druckleitung in Richtung Rennbahnweg und im weiteren Verlauf über den Nordsammler der Kläranlage zugeführt.

Die Grundstücke im südlichen Randbereich des Plangebietes gelegen sind an kein städtisches Schmutzwassernetz angeschlossen. Es existieren dezentrale Entsorgungssysteme.

Niederschlagswasser

Derzeit wird das Niederschlagswasser der Dach- bzw. Straßenflächen im Bereich des alten Kasernenstandortes gesammelt und in einem vorhandenen RW- Sammler mit einer Nennweite von bis zu DN 1200 eingeleitet. Neben diesen Flächen des Flugplatzareals, sind die noch vorhandenen Dach- und Straßenflächen der jetzigen Entwicklungsfläche CIC an diesem Regenwassersammler angeschlossen.

Der Regenwassersammler beginnt im Plangebiet CIC (nahe Fehrower Weg) quert die Burger Chaussee im Bereich des dort ansässigen TÜV Brandenburg/ Rheinland und verläuft durch den Kasernenstandort von Osten nach Südwesten durch das Plangebiet.

Die Verrohrung endet südwestlich des Plangebietes mit einem offenen Auslauf in den Vorfluter LC 103/03, der zum Zuleitungssystem des im Raum Zahsow beginnenden Brahmower Landgrabens gehört. Es ist davon auszugehen, dass der Abfluss derzeit zu 100 % auf den Brahmower Landgraben angeschlossen ist.

Einzelne Gebäude des Kasernenbereiches TIP entwässern das Niederschlagswasser vermutlich in das vorhandenen Schmutzwasserpumpwerk (nahe Burger Chaussee derzeitige Zufahrt).

Ein weiterer offener Auslauf in den Brahmower Landgraben mit einer Verrohrung max. DN 1000 befindet sich im Süden des Plangebietes. Diese Tatsache lässt vermuten, dass Bereiche des Flugplatzgeländes (z.B. Landebahn) oder Grundstücke an der Dahltzer Straße angeschlossen sind.

Weitere Systeme zur Niederschlagswasserableitung auf dem Areal sind derzeit nicht bekannt. Es muss davon ausgegangen werden, dass das Regenwasser im übrigen Plangebiet dezentral über die offenen Flächen versickert.

Elektroenergieversorgung

Die Stadt Cottbus wird derzeit ausreichend mit Elektroenergie versorgt.

Das vorhandene städtische 20-kV-Netz verläuft in der Burger Chaussee und tangiert das Gelände des ehemaligen Flugplatzgebietes.

Ein Anschluss an das Netz existiert nur im Bereich des vorhandenen und derzeit auch nachgenutztem Gebäudekomplex (Kasernenbereich) des ehemaligen Flugplatzgeländes über die vorhandenen Trafo A und Trafo B.

Weitere Versorgungsbereiche (Netzfürungen) auf dem Plangebiet sind nicht bekannt.

Eine 20 kV - Freileitung der envia Netz kreuzt im Norden das Gebiet.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet TIP liegt nicht im Satzungsgebiet der „Satzung der Stadt Cottbus über den Anschluss der Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt Cottbus an die Fernwärmenetze – Fernwärmesatzung“.

Die westliche Bereichsgrenze verläuft an der Burger Chaussee.

Die Gebäude und Anlagen des ehemaligen Flugplatzes Cottbus wurden während der aktiven Zeit über eine Eigenversorgung mit Wärme versorgt.

Im Bereich des Kasernengeländes existieren 2 Heizhäuser, die derzeit außer Betrieb gestellt sind. Diese beiden Heizhäuser versorgten die vorhandenen Verwaltungs- und Sozialgebäude des ehemaligen Flugplatzes Cottbus-Nord mit Wärme und Heizwasser.

Zurzeit werden diese gegenwärtig nur zum Teil nachgenutzten Gebäude nach Bedarf über dezentrale bzw. mobile Energiequellen mit Wärme versorgt.

Die Versorgung erfolgt privat und unterliegt keiner Leistungsbereitstellung von Versorgungsunternehmen.

Gasversorgung

Ein Anschluss des Standortes des ehemaligen Flugplatzes im nordwestlichen Randbereich der Stadt an das städtische Versorgungsnetz ist nicht nachvollziehbar (Fehl an Bestandsplänen).

Das Plangebiet wird von zwei in Rechtsträgerschaft der SpreeGas GmbH befindlichen Ferngas-Hochdruckleitungen, geführt im Straßenraum des Fehrower Weges, der Pappelallee und der Dahlitzer Straße umgeben.

Im Norden durchquert eine Hochdruckleitung das Plangebiet.

Im Rennbahnweg bis zur Kreuzung Rennbahnweg/Fehrower Weg sowie im Ernst-Heilmann-Weg weiter entlang der Pappelallee verlaufen städtische Niederdruckleitungen.

Die Telekommunikation ist möglich. Im Bereich der Kaserne befinden sich Anlagen der Telekommunikation.

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

Zentrale Versorgungseinrichtungen der Stadttechnik, wie Umspannwerke existieren im

Plangebiet nicht.

2.4.3 Umweltzustand

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt ist ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.

3 Planungskonzept

Der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus herausgearbeitete Standort verfügt über folgende Randbedingungen, die ihn städtebaulich als Entwicklungsgebiet auszeichnen. *Grundlagen*

- *es handelt sich um eine Konversionsfläche in unmittelbarer Stadtnähe,*
- *es stehen ausgedehnte Flächen zur Verfügung,*
- *die Fläche befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt,*
- *die stadttechnische Erschließung ist möglich,*
- *mittelfristig können alle Verkehrsträger (eingeschlossen das Fliegen) angeboten werden,*
- *die Nähe zu den Hochschuleinrichtungen und Großunternehmen der Stadt,*
- *das Arbeitskräftepotenzial der Region.*

Die ermittelten Standortbedingungen stehen einer Realisierung der Zielstellung nicht entgegen.

Das übergeordnete Ziel der Stadtentwicklung ist die Entwicklung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Cottbus. *Entwicklungsziele*

Zum Ausbau der Funktion als *Regionaler Wachstumskern* gehört als eine Voraussetzung die Bereitstellung von nachfragegerechten Flächenangeboten für die Erweiterung und die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Zu den ausgelasteten (standortgerechten) Flächen gehören in der Regel Standorte, die auf Grund der Verkehrsanbindung und der Lage innerhalb des Stadtgefüges Vorteile besitzen.

In der Stadt Cottbus besteht ein Überangebot an Bauflächen innerhalb von Gewerbegebieten. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt weist eindeutig nach, dass an Flächen für größere Industriebetriebe dagegen Mangel herrscht. Die Stadt kann vor allem Nachfragen nach größeren Flächen nicht nachkommen.

Folgerichtig will die Stadt im Technologie- und Industriepark Cottbus (TIP-Cottbus) Ansiedlungsflächen für gewerblich-industriell produzierende Unternehmen bereitstellen. Dieser Standort bietet die in Cottbus und darüber hinaus landesweit einmalige Möglichkeit, die größte zusammenhängende Entwicklungsfläche für die Ansiedlung von Unternehmen mit Bedarf an entsprechenden Grundstücken anzubieten.

Die Stadt orientiert sich in Abstimmung mit dem Land dabei auf fünf Branchenkompetenzfelder:

- *Energiewirtschaft / Energietechnologie*
- *Medien / IuK-Technik / Technologien*
- *Metallerzeugung, -be- und -verarbeitung, Mechatronik*
- *Schienenverkehrstechnik*
- *Ernährungswirtschaft*

Die Schwerpunkte liegen dabei

- *Automotive / Verkehrstechnik,*
- *Luft- und Raumfahrttechnik,*
- *Produktion von Energieerzeugungsanlagen,*
- *Umwelttechnik,*
- *Maschinen- und Apparatebau,*
- *Medizintechnik / Life Science*

Darüber hinaus ist die Ansiedlung von universitätsnahen Instituten und Forschungseinrichtungen vorrangig zur Auftragsforschung für die Industrie, strategisches Ziel der Umnutzung des Areals. Weiterhin sollen Synergieeffekte auch aus der Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Lausitz und den bestehenden

Branchennetzwerken entstehen.

Abgeleitet aus den Entwicklungszielen ergeben sich folgende Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung des Standortes.

Leitbild

- *Industrieansiedlungen genießen Vorrang vor anderen Nutzungen,*
- *die Kaserne und die Flugplatzbebauung einbeziehen und dabei die Denkmale berücksichtigen,*
- *eine optimale Straßenanbindung an die Autobahn und zur Stadt gewährleisten,*
- *Entlastung der Innenstadt von Feinstaub und anderen verkehrsbedingten Immissionen,*
- *eine Bahnanbindung ermöglichen,*
- *die zivile fliegerische Nachnutzung der vorhandenen Landebahn ermöglichen,*
- *negative Umweltwirkungen auf nahe Wohngebiete ausschließen,*
- *wenn möglich, die Umweltsituation verbessern (z. B. Altlasten),*
- *den Waldausgleich teilweise im Plangebiet realisieren,*
- *die Nutzung von Grünflächen durch vorhandene Nutzer sichern,*
- *verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,*

Beim B-Plan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Das bedeutet, dass der Bauleitplan sich auf den notwendigen Inhalt beschränkt, so wenige Einschränkungen wie möglich für die Unternehmen enthält und so flexibel wie möglich angelegt ist.

Detaillierte Ausführungen zur Verkehrsplanung sind dem Konzept *Infrastruktur* zu entnehmen.

*Verkehr
Primäerschließung*

In Verbindung mit der Entwicklung des benachbarten Cottbuser Innovations-Center (CIC) und den vorhandenen Verkehrsanlagen ergeben sich die Anbindungen an das städtische Verkehrsnetz.

Die verkehrlichen Anschlüsse erfolgen an die im Grundnetz der Stadt als Hauptverkehrsstraße eingeordneten Straßen:

- *Burger Chaussee*
- *Mittlerer Ringes /Pappelallee*

Über die Dahltzer Straße /Fichtestraße und die Landesstraße zwischen Cottbus und Kolkwitz hinweg wird ein Anschluss an die Autobahn geführt, der durch eine Studie abgesichert ist. Es besteht die Option für unterschiedliche Trassenführungen außerhalb des Plangebietes. Die Anbindung des Netzes von Kolkwitz ist möglich. Zur sicheren Führung aller Verkehrsströme sind der Ausbau der Anbinde- bzw. Knotenpunkte dieser Hauptachsen im Bereich des öffentlichen Straßennetzes erforderlich (Anordnung von Linksabbiegespuren). Darstellungen sind dem Konzept *Infrastruktur* zu entnehmen.

Favorisiert für den Straßenanschluss wird die Anbindung über den vorhandenen Kreisverkehr Mittlerer Ring/Pappelallee mit einer eigenen separaten Zu-/Ausfahrt in den TIP. Diese Lösung stellt die optimale Haupteerschließung in Verbindung mit einer möglichen Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz her.

Die Grundzüge der Planung bestehen darin, dass die Ost-West-Achse errichtet wird. Die exakte Lage der Trasse im Plangebiet ist kann sich den gegebenen Umständen anpassen. Das trifft sinngemäß auch auf die anderen Erschließungsanlagen zu.

Bis zur Errichtung der o.g. Anbindung im Bereich der CIC-Anbindung (Sanierungsmaßnahmen) und der möglichen Realisierung des Umbaus des südlichen Kreisverkehrs ist ein vorübergehender, temporärer Anschluss des Plangebietes an die Burger Chaussee notwendig.

Die Anlieger der Dahltzer Straße / Fichtestraße werden ohne planerische Veränderungen verkehrlich erschlossen.

Teilweise sind die erforderlichen Straßengrundstücke planerisch zu sichern.

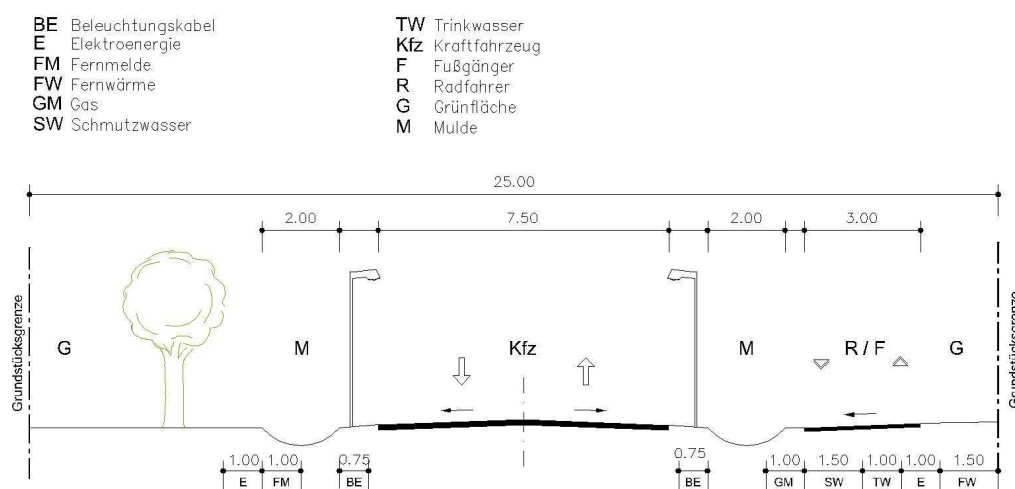
Die Anbindung an den *Mittleren Ring* und die Trassenführung innerhalb des Plangebietes (Ost-West-Achse) bildet die verkehrliche Grundstruktur des Industriestandortes. *innere Erschließung*

Um Zeitverluste im Vergleich zur derzeitigen Ortsdurchfahrt zu minimieren und die angestrebte Erschließungsfunktion auch für den Westen von Cottbus erfüllen zu können, wird beim Ausbau der Ost-West-Achse, davon ausgegangen, dass sie als leistungsfähige Straße möglichst mit wenigen Behinderungen (z. B. Ein/Ausfahrten) ausgebaut wird.

Großzügige Flächenzuschnitte berücksichtigen den Bedarf zukünftiger Investoren. Weitere Anordnungen von Erschließungsstraßen innerhalb der Bauflächen sind möglich.

Neben dem motorisierten Individualverkehr wird der Wirtschaftsverkehr in Form von LkW-Verkehr erwartet. Bis zum Jahr 2014 wird ein täglicher Fahrverkehr von ca. 6.500 Fahrzeugen prognostiziert. Der Schwerlastverkehrsanteil wird dabei bei 55 % liegen. In den weiteren Jahren wird die Verkehrsdichte weiter steigen.

Nach Kategorisierung und Verkehrsstärke werden die öffentlichen Straßenraumbreiten entsprechend der Regelquerschnitte der Fahrbahnen zuzüglich ihrer gestalterischen Nebenanlagen festgeschrieben. Zur Sicherstellung aller Nutzungsansprüche, die das Industrie- und Gewerbegebiet TIP erwarten lässt, wird davon ausgegangen, dass ein Raumbedarf von 25m Breite für die Errichtung und Unterhaltung aller Verkehrsanlagen als öffentlicher Straßenverkehrsraum ausreichend ist.



Dieser Straßenquerschnitt wird für alle neu zu errichtenden Hauptverkehrsstraßen im Bereich der GI-/GE Flächen zum Ansatz gebracht.

Die Breite gründet sich (neben einer gestalterischen und ökologischen Absicht) damit, dass auf dem Entwicklungsgebiet bei der Einordnung der Ver- und Entsorgungssysteme die grundsätzliche Entwicklungsstrategie verfolgt wird, alle Leistungsnetze außerhalb der Fahrbahn, d. h. in die straßenbegleitenden Randbereiche des öffentlichen Raumes einzuordnen.

Ein weiterer gesonderter Nutzungsanspruch der Straße (Dachprofil) besteht in der Notwendigkeit der Ableitung des anfallenden Regenwassers in die beidseitig straßenbegleitenden Versickerungsmulden.

Die vorhandenen Straßenräume des Kasernengeländes verändern sich in ihrer Funktion

und Querschnittsgestaltung nicht. Sie sind Bestandteil des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes der vorhandenen Gebäudedenkmale. Der entsprechende öffentliche Raum wird mit 20m Breite ausgelegt und schließt hier die Anlagen der parallel geführten Ver- und Entsorgungssystem ein.

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken realisiert. Die Grundstückseigentümer sollen einen Teil des notwendigen Stellplatzbedarfs so anbieten, dass Flächen auch außerhalb der Arbeitszeit (z. B. nachts) zur Verfügung stehen. Wartende Fahrzeuge sollen nicht den Verkehr auf den die öffentlichen Straßen behindern. Das ist insbesondere auf der Ost-West-Achse wichtig, die die Innenstadt entlasten soll.

Ruhender Verkehr

*Öffentlicher
Personennahverkehr*

*Fußgängerverkehr/
Radverkehr*

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Haltestellen zu sichern. Die Haltestellenbereiche der Buslinien sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsräume realisierbar.

Planungsziel der Stadt ist es, in Cottbus ein gesamtstädtisches Rad- und Fußwegenetz aufzubauen. Durchgehende Verbindungen sowie der Anschluss an überörtliche Trassen sind aufzubauen.

Innerhalb aller festgesetzten Straßenräume des Plangebietes wird straßenbegleitend ein einseitig geführter Fußweg, im Bereich der Hauptverbindungsstraße als kombinierter Fuß-/Radweg angeordnet.

Diese Radwegeverbindung vervollständigt und verdichtet das städtische Netz zwischen dem Radweg Burger Chaussee und dem geplanten Radwegenetz Dahlitzer Straße/Fichtestraße.

Eine weitere Verbindung wird an den vorhandenen Radfernwanderweg *Tour Brandenburg* aus Richtung Burg entlang des Fehrower Weges, über den Kreisel Mittlerer Ring und entlang der Pappelallee hergestellt.

Die Wegeverbindung Zahsow – Sielow wird erhalten.

Es wird gesichert, dass ein aus Richtung Süden kommendes Anschlussgleis parallel zur Ost-West-Achse errichtet werden kann. Damit ist es möglich, das gesamte Industriegebiet bahnseitig zu erschließen.

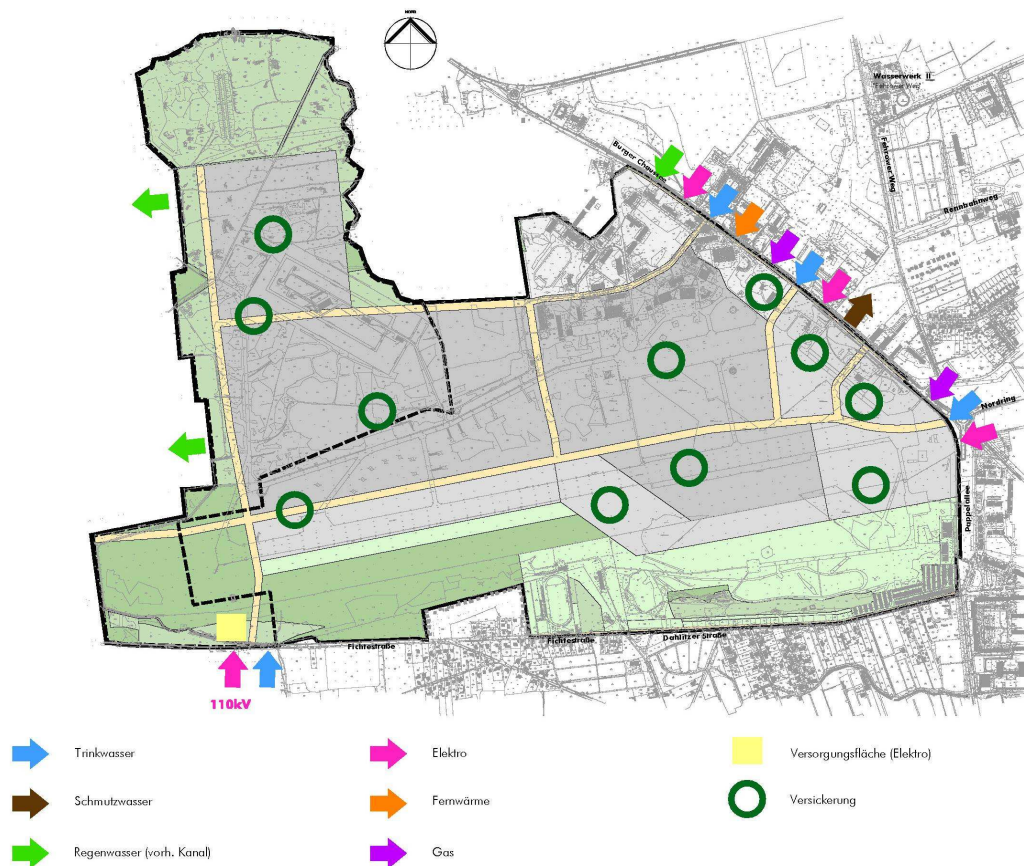
Bahnanbindung

Flugverkehr

Entsprechend der Aufgabenstellung wird die fliegerische Nachnutzung des Flugplatzes ermöglicht.

Die künftigen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind im ausreichenden Maß zu sichern. Erweiterungsmaßnahmen und Folgeinvestitionen für die Kommunen und die Versorgungsunternehmen werden dazu erforderlich werden.

Stadttechnik



Trinkwasser

Der Technologie- & Industriepark Cottbus wird über das anliegende vorhandene städtische Versorgernetz mit Trinkwasser versorgt. Derzeit stehen für die Versorgung des Plangebietes bis zu 9 300m³/h als Leistungsreserve der Trinkwasseraufbereitung zur Verfügung.

Nach Abschluss der laufenden Sanierungsmaßnahmen an den Anlagen der LWG GmbH im Bereich WW I *Sachsendorf* kann über das Stadtnetz eine Menge von noch ca. 50 m³/h (ca. 50l/s * MA bei Annahme von 1000 MA) bereitgestellt werden. Nach entsprechenden Investitionen ist je nach Bedarf eine Kapazitätserhöhung auf wieder ca. 9 300m³/h jederzeit möglich.

Weitere Bedarfsanforderungen von Seiten der Industrieansiedlungen nur für Brauchwasser (kein Trinkwasser!) bedürfen weiterer konzeptioneller Überlegungen, die Eingriffe in Versorgungs- und Kommunalpolitische Regelungen zur Folge haben (Eingriff in das Versorgungssicherheitskonzept der LWG GmbH).

So wäre die Nutzung der vorhandenen Rohwasserreserve, die für das Versorgungsgebiet Cottbus aus der Wasserfassung Ruben (ca. 23.800 m³/d) bereit steht, für eine Errichtung einer privaten Brauchwasserförderung auf dem eigenen Grundstück mit einer Fördermengenlimitierung unter der Prämisse der Gewährleistung der Rohwasserfassung Ruben möglich.

Auf dem künftigen Plangebiet soll ein vermaschtes Ringnetz mit Anbindungen an die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen in der Burger Chaussee DN200 und der Fichtestraße DN300 entstehen.

Zur hydraulischen Entlastung des genannten Knotenpunktes wird eine zusätzliche

Verbindung im Rahmen der Erschließungsplanung des benachbarten Plangebietes CIC, in der Planstraße D verlaufend, berücksichtigt.

Die vorhandenen Anlieger an der Dahlitzer Straße/Fichtestraße werden ohne Einschränkungen / Veränderungen in ihrer bestehenden Trinkwasserversorgung weiter versorgt.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt zum Einen über das im Bearbeitungsgebiet errichtete Trinkwassernetz mittels Hydranten und zum anderen über dezentrale Löschwasserbrunnen. Die Bereitstellung aus dem Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfes für ein Industriegebiet ergibt sich nach der DVGW W 405 zu 192m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Sie ist durch die Kommune zu sichern. Bei einem Löschwasserbedarf für den Grundsatz von 192m³/h wird die Differenzmenge von 96m³/h über dezentrale Löschwasserbrunnen ergänzt.

Die Löschwasserleitung, die angeschlossenen Hydranten wie auch die Löschwasserbrunnen sind ausschließlich im öffentlichen Raum anzuordnen. Die Hydranten wie die Löschwasserbrunnen decken jeweils den Löschwasserbedarf im Umkreis von 300 m ab.

Schmutzwasser

Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden sanitären und gewerblichen bzw. industriellen Abwassers ist für die innere Erschließung ein Schmutzwassersystem im Trennsystem zum Regenwassernetz neu aufzubauen, bzw. das Netz auf dem Kasernengebiet vom Regenwassernetz zu entflechten.

Die vorhandenen Entsorgungssysteme an der Dahlitzer Straße /Fichtestraße bleiben in ihrem Bestand erhalten und von dieser Planung unberührt.

Das Schmutzwasser der festgesetzten Bauflächen auf dem Flugplatzareal wird mittels Freispiegelkanälen gesammelt und über eine zentrale Pumpstation/Hebeanlagen in Richtung Osten aus dem Plangebiet abgeleitet.

Die Aufnahme von 20 l/s in das Stadtnetz wird wie in der Vergangenheit auch weiterhin garantiert. Fallen Schmutzwassermengen > 20 l/s bis ca. 120 l/s aus Sanitär und Produktion auf dem TIP-Gebiet an, wird die Überleitung des Abwassers über ein neues Abwasserpumpwerk über Schmellwitz in das Abwasserpumpwerk M.–Domaskojce–Straße erforderlich.

Bauliche und technologische Ertüchtigungsmaßnahmen der Kläranlage (Betriebsbereitstellung stillgelegter Anlagenteile) werden erforderlich.

Weiterer erhöhter Schmutzwasseranfall von ca. > 120 l/s bedarf den Bau eines direkten Leitungsnetzes zur Kläranlage Cottbus sowie bauliche und technologische Ertüchtigungsmaßnahmen der Kläranlage.

Niederschlagswasser

Die versiegelbare Fläche des Plangebietes auf der Festsetzung des B-Planes (GRZ) beträgt ca. 160,9 ha. Bei einer Starkregenspende von ca. 151l/s * ha (Regenereignis Quelle KOSTRA: Häufigkeit 2a; Dauer 15min) entspricht dies auf der Gesamtfläche einem abflusswirksamen Niederschlagsvolumen von ca. 22.000 m³. Dieses Wasser muss im Plangebiet versickert oder abgeleitet werden.

Das Konzept geht generell von einer Versickerung des abflusswirksamen Niederschlages vorrangig am Anfallort, nach dem Prinzip *Versickerung vor Ableitung* aus.

Die Versickerung/Ableitung erfolgt als:

- *Versickerung dezentral auf den jeweiligen Grundstücken (20 % Versickerungsfläche),*
- *Versickerung der Flächen im öffentlichen Raum (5,9 ha) in vorgesehene, die Verkehrserschließung beidseitig begleitenden, ca. 2m breiten Mulden,*
- *Ableitung über vorhandenes Regenwassersystem DN1200 mit Auslauf an das Grabensystem des Brahmower und Gulbener Landgrabens.*

Die fachlichen Erläuterungen sind dem Konzept *Infrastruktur* zu entnehmen.

Elektroenergieversorgung

Es steht derzeit für die elektroseitige Absicherung des Entwicklungsgebietes eine zusätzliche Einspeisungskapazität von max. 10MVA aus dem 20kV-Leitungsnetz der Stadt Cottbus zur Verfügung.

Zwei Einspeisepunkte am 20-kV-Netz sind vorgesehen, wobei die Haupteinspeisung über das vorhandene Netz in der Bürger Chaussee und eine weitere über das im Fehrower Weg verlaufende Netz mit Trassenführung über den zu planenden öffentlichen Straßenraum CIC erfolgt.

Im Abstand von ca.700 – 800 m sind auf dem Hauptleitungsnetz des Plangebietes jeweils eine Trafostation im öffentlichen Straßenraum zu installieren.

Wird auf dem städtischen Handlungsschwerpunkt mit der Ansiedlung von elektointensiver Industrie eine erhöhte Bedarfsdeckung (> 10 MVA) erforderlich, ist eine Zuführung eines 110 – kV – Hochspannungsnetzes einschließlich die Anordnung eines 110/20-kV Umspannwerkes erforderlich.

Als möglicher Anschlusspunkt für das an das Entwicklungsgebiet heranführende 110 – kV – Netzes wird derzeit die Umspannanlage an der Bahnanlage südlich des Plangebietes (Bahnübergang Cottbus – Kolkwitz) gesehen.

Für die Errichtung eines Umspannwerkes, seiner erforderlichen Trafos und Nebenanlagen, ist auf dem Plangebiet eine Flächenbereitstellung von mindestens 2.500m² für eine Versorgungsfläche zu sichern.

Wärmeversorgung

Der Bedarfsdeckung an Wärme für Industrieansiedlungen unterschiedlichster Produktionsprofile auf einem zu entwickelnden Planbereich mit dieser immens großen Ausdehnung kann je nach baulicher und räumlicher Struktur (bauliche Dichte, Bauweise, Qualität der Baustoffe, Größe der Industrieobjekte) nur mit unterschiedlichen Energieformen bewältigt werden.

Ein Brennstoff- und Erzeugungsmix wird es ermöglichen, flexibel auf Anforderungen und späteren Veränderungen im Wärmebedarf zu reagieren.

Auf Grund der anstehenden vorhandenen Netze im Umland kann die Wärmeversorgung des Plangebietes mit Fernwärme dabei eine Hauptsäule, vor allem in den ersten Ansiedlungsphasen, darstellen. Fernwärme ist äußerst umweltschonend, sicher, komfortabel und hält höchste ökologische Standards ein.

Fernwärme wirtschaftlich für das gesamte Plangebiet einzusetzen, erfordert eine ausreichende Wärmebedarfsdichte des Versorgungsgebietes, als Richtwert wird > 100 MW/km² angegeben. (Quelle: „Städtebau, Technische Grundlagen“, 2005).

Bei der zu entwickelnden Baufläche von rd. 204 ha würde eine Wärmebedarfsdichte von >200 MW abgefordert werden müssen.

Die Nutzung der ebenfalls geplanten Gasnetzverteilung zur Wärmeversorgung stellt sich als weiterer Energieträger zur Verfügung.

Das Wärmeversorgungssystem der Grundstücke an der Dahlitzer Straße / Fichtestraße bleibt erhalten.

Die möglichen technischen Angebote sind dem Konzept *Infrastruktur* zu entnehmen.

Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas in Verknüpfung mit anderen Energieträgern wird für eine ökologische und wirtschaftliche Entwicklung des Industrieparks unumgänglich.

Derzeit stehen Reserven der Gasbereitstellung bis zu einer Leistung von 20 MW mit Anbindung an das umliegende städtische Versorgungsnetz zur Verfügung.

Für die ersten Phasen der Ansiedlungen ist ein Anschluss an das städtische Niederdrucknetz im Rennbahnweg herzustellen.

Bei Leistungsabforderungen über 20MW müssen Versorgungssysteme überregionaler Versorgungsträger (z. B. SpreeGas GmbH) in Anspruch genommen werden, die über Auskopplungen aus ihrem Überlandleitungsnetz weitere Kapazitäten für das Versorgungsnetz freisetzen können.

Der Anschluss erfolgt an die Hochdruckleitung DN300 im Fehrower Weg über eine Gas-Druckregel- und Messanlage (GDRM) und wird als Hauptmitteldrucknetz das Plangebiet versorgen können.

Der Standort der GDRM ist entsprechend des Planungsfortschrittes am Fehrower Weg zwischen Rennbahnweg und Striesower Weg oder am Kreisel Nordring auf einer Versorgungsfläche einzuordnen.

Das Versorgungssystem der Grundstücke an der Dahlitzer Straße / Fichtestraße bleibt erhalten.

Die Umweltverträglichkeit ist ausführlich im Umweltbericht in den ihm zugrunde liegenden grünordnerischen Fachbeitrag abgehandelt.

Umweltverträglichkeit

Folgende umweltwirksame Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Plankonzept bereits berücksichtigt worden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- *Konzentration der Eingriffe bzw. Nachverdichtung und Freihalten größerer zusammenhängender Freiflächen,*
- *Nutzung bereits bebauter gut erschlossener belasteter und (aus Umweltsicht) minderwertiger Flächen,*
- *Intensive Nutzung von Teilen des Gebietes ermöglicht den Verzicht auf die Nutzung eines Teils des Plangebietes,*
- *Trinkwasser- und andere Schutzzonen werden nicht berührt,*
- *Einordnung des Vorhabens in die Landschaft,*
- *Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Wohnbevölkerung,*
- *aktiver Schutz empfindlicher Nutzungen durch Gliederung der Gebiete und durch Abstände,*
- *Minimierung der Lärm- und der Schadstoffimmissionen durch Verkehrsvermeidung (Direktanbindung Autobahn) und Entlastung der Innenstadt,*
- *Beseitigung von Bodenkontaminationen und Schadstoffbelastungen des*

Grundwassers,

- *Erhaltung von Flächen für Freizeit, Erholung und Aufenthalt,*
- *Erreichbarkeit der Erholungs- und Freizeitbereiche weiterhin sichern (Radwege),*
- *schadlose Beseitigung des Schmutzwassers durch zentrale Abwasseranlage,*
- *Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort,*
- *Schutz und Erhalt wertvoller flächiger Gehölzstrukturen sowie anderer typischer Landschaftsbestandteile und naturnaher Vegetationsbestände,*
- *Denkmalschutz beachten (Bebauung, Freiräume und Sichtachsen erhalten).*

Durch das Vorhaben werden alle Schutzgüter mehr oder weniger berührt. Erheblich betroffen sind trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen allerdings nur die Schutzgüter **Tiere, Pflanzen / Lebensräume** sowie **Boden, Wasser und Klima /Luft**.

Eingriffe

Einzelheiten zur Bewertung der Eingriffe können dem Umweltbericht entnommen werden.

Der grünordnerische Fachbeitrag schlägt darüber hinaus weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Plangebiet vor.

*zusätzliche
Vermeidungs- und
Minderungsmaßnahmen*

- *weitestgehende Erhaltung der Gehölzflächen und Baumgruppen innerhalb des Kasernengeländes (GE-Flächen, nördlicher Teil der GI-Fläche Nummer 2),*
- *Erhaltung /Integrierung der nach §32 BbgNatSchG geschützten Biotope in die Bauflächen,*
- *Erhaltung der offenen Wiesenbereiche im westlichen Plangebiet (artenreiche Wiesenflächen, Sandtrockenrasen und Kiefernvorwald), Offenhaltung der Frischluftschneise,*
- *Erhalt naturnaher Waldfläche im Norden (Feuchtbereich),*
- *Entwicklung des Plangebietes von Ost nach West, Vorhalten der von Abholzung betroffenen Forstflächen bis zum konkreten Bedarf als Bauflächen,*

Neuausweisung von Grünflächen im südlichen Plangebiet.

Zusätzlich werden folgende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen

- *Entsiegelung nicht mehr benötigter voll versiegelter Flächen,*
- *Offenlegung und Renaturierung von Gräben im Plangebiet (sowie außerhalb), teilweise Zuführung der im Plangebiet anfallenden Oberflächenwässer in den Gulbener und Brahmower Landgraben,*
- *Anlage Trockenrasen auf dem Lärmschutzwall,*
- *Neuanlage von Waldflächen im Plangebiet (sowie außerhalb).*

Die nachfolgenden Grünordnungsmaßnahmen schlägt der Grünordnerische Fachbeitrag für die gesamte Liegenschaft zur Umsetzung vor.

*Grünordnerischer
Fachbeitrag*

Baumpflanzungen

Pflanzen von heimischen standortgerechten Bäumen entlang der Hapterschließungsstraßen als Ausgleich für die Versiegelung durch den Straßenbau (insgesamt etwa 680 Laubbäume)

Die Maßnahme dient neben der Kompensation der Versiegelung gleichzeitig der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie wird in den B-Plan übernommen. Lediglich die Flächen, die in der Einflugschneise liegen werden nicht bepflanzt.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB sind die im Plan bezeichneten Gehölzflächen und -gruppen zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu sichern. Darüber hinaus gilt für alle Gehölze, die nicht durch die Bautätigkeit beeinflusst werden, Bestandsschutz.

Der Erhalt der Gehölzflächen innerhalb der Baufelder in Form einer verbindlichen Festsetzung ist nicht möglich. Die Ziele der Planung, große zusammenhängende Bauflächen für die Ansiedlung von Industriebetrieben anzubieten, könnte nicht erfüllt werden. Außerdem würden die verbleibenden Gehölzflächen isoliert innerhalb von Bauflächen liegen und wären so für die Umwelt relativ wertlos.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird die Stadt allerdings darauf hinwirken, dass die Gehölze (freiwillig) erhalten werden.

Die Maßnahme wird nicht in den B-Plan übernommen.

Vegetationsflächen innerhalb nicht überbaubarer privater Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 11 BauGB sind Freiflächen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend eines qualifizierten Freiflächenplanes zu gestalten, der Teil der Baugenehmigung ist.

Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind je angefangener 1000 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum oder fünf Großsträucher zu pflanzen.

Diese Forderung lässt sich nicht umsetzen, da bis zu 80% der Grundstücksflächen überbaut werden dürfen und die Restflächen für das Versickern des Grundwassers benötigt werden. Real würden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen vollständig mit Bäumen bestanden sein. Da die Maßnahme auch nicht in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz auftaucht, handelt es sich um eine reine Gestaltungsmaßnahme. Die Maßnahme wird nicht in den B-Plan übernommen.

Grünflächen

private Grünfläche / Flugsport

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist im südöstlichen Geltungsbereich des B-Planes (auf Grünlandflächen) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung für den Flugsport ausgewiesen. Die Anlage ist entsprechend mit einem Freiflächen-Objektplan zu gestalten und gemäß den Erfordernissen zu pflegen. Vorhandene Gehölze sind in den Randbereichen zu erhalten und zu integrieren.

private Grünfläche / Flugplatzmuseum

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist im südlichen Geltungsbereich des B-Planes (auf Grünlandflächen und ehemaligem Sportplatz) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Flugplatzmuseum ausgewiesen. Die Anlage ist entsprechend mit einem Freiflächen-Objektplan zu gestalten und gemäß den Erfordernissen zu pflegen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren.

private Grünfläche / Gärten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist im südlichen Geltungsbereich des B-Planes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten

ausgewiesen (Bestand). Sie dient der Sicherung und Erhaltung des Grünanteils in diesem Bereich. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

private Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind im südlichen Geltungsbereich des B-Planes private Grünflächen ohne Zweckbestimmung ausgewiesen. Dabei handelt es sich um den im südöstlichen Bereich des B-Planes vorhandenen Garagenkomplex sowie die Kleingartenflächen entlang der Dahlitzer Straße.

Die Flächenausweisungen sind Bestandteil des B-Planes. Der Erhalt von Gehölzstrukturen wird auf der Grundlage der Gehölzschutzsatzungen des Stadt bzw. des Landkreises durchgesetzt. Spezielle Regelungen sind im B-Plan nicht erforderlich. Die Maßnahme wird nicht in den B-Plan übernommen.

Flächen für Wald

Nutzwald

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB sind im nördlichen, westlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Flächen für Wald ausgewiesen. Diese Flächen sind zu erhalten und dienen der forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erholungsnutzung.

Im westlichen und südlichen Geltungsbereich sind Flächen für die Aufforstung vorgesehen. Zur Aufforstung sind heimische Arten zu bevorzugen, wobei der Laubholzanteil mind. 60 % betragen sollte. Vorhandene Einzelgehölze und -gruppen sind zu erhalten.

Die entsprechenden Waldflächen sind bereits Bestandteil des B-Planes. Einzelheiten der Bepflanzung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Realisierung ist mit der Forstbehörde abzustimmen.

Forstflächen mit anderer Bestimmung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB sind im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Flächen für Wald ausgewiesen, die für die natürliche Sukzession sowie für den klimatischen Ausgleich bestimmt sind. Diese Flächen weisen derzeit extensives Grünland mit beginnender Verbuschung auf bzw. sind als Sandtrockenrasen (kleinflächig) gemäß § 32 BbgNatSchG geschützt. Die Flächen sind durch extensive Nutzung (mind. 1-malige Mahd pro Jahr) von flächigem Baumaufwuchs freizuhalten. Einzelne Gebüsche und Bäume sind Bestand und können belassen werden.

Die entsprechenden Waldflächen sind bereits Bestandteil des B-Planes. Einzelheiten der Bepflanzung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Schutz und die Entwicklung wertvoller Lebensräume. Die entsprechenden Regelungen werden in den B-Plan übernommen. Auch nicht mit Bäumen bestockte Flächen können Wald im Sinne des Waldgesetzes sein. Die Realisierung ist mit der Forstbehörde abzustimmen.

Maßnahmen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB sind die Gehölzflächen im Bereich des Kasernengeländes, geplant als Gewerbegebiet, sowie innerhalb der Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Es handelt sich um Altbestand von Einzelbäumen und Baumgruppen (u. a. Kiefer, Buche, Eiche, Birke, Robinie). Diese Gehölzbestände bereichern das Landschaftsbild und sind zu erhalten sowie während der Bauphase vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu sichern. Die Pflege ist fachgerecht vorzunehmen.

Der Erhalt der Gehölzflächen innerhalb der Kaserne in Form einer verbindlichen Festsetzung ist nicht möglich. Die Ziele der Planung, große zusammenhängende Bauflächen für die Ansiedlung von Industriebetrieben anzubieten, könnte nicht erfüllt werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird die Stadt allerdings darauf hinwirken, dass die Gehölze (freiwillig) erhalten werden.

Die Maßnahme wird nicht in den B-Plan übernommen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Anteile der Forstflächen im Geltungsbereich des B-Planes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Flächen haben unterschiedliche Zweckbestimmungen. Einerseits dienen sie als Flächen für die natürliche Sukzession, für den klimatischen Ausgleich (Frischlufschneise) sowie als Flächen für die natürliche Waldentwicklung und als besondere Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Diese Flächen sind gegebenenfalls extensiv zu pflegen bzw. ohne forstliche Nutzung zu erhalten. Insgesamt werden ca. 9,3 ha für die natürliche Sukzession und Erhaltung der Frischlufschneise gesichert und ca. 4,9 ha für die natürliche Waldentwicklung.

Die entsprechenden Waldflächen sind bereits Bestandteil des B-Planes. Einzelheiten der Bepflanzung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den Schutz und die Entwicklung wertvoller Lebensräume. Außerdem liegen die Flächen teilweise innerhalb einer Fläche mit Höhenbegrenzungen. Die entsprechenden Regelungen werden in den B-Plan übernommen. Allerdings werden die bereits vorhandenen Biotope konsequenterweise als geschützte Lebensräume gekennzeichnet. Im Ergebnis ergibt sich allerdings die gleiche Wirkung, wie im Fachbeitrag beabsichtigt. Die Realisierung ist mit der Forstbehörde abzustimmen.

Weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die am westlichen Rand des B-Plangebietes vorhandenen Gräben. Sie sollen Anteile der in den Bauflächen anfallenden Oberflächenwässer aufnehmen und dem Brahmower bzw. Gulbener Landgraben zuleiten. Die Maßnahmeflächen setzen sich außerhalb des Plangebietes fort. Dabei handelt es sich um die Renaturierung von Fließgewässern (Oberläufe von Brahmower und Gulbener Landgraben) mit Böschungsabflachungen, Anlage von extensivem Grünland und Gehölzstreifen (ca. 3,8 km) sowie die Neuanlage eines naturnahen Fließgewässers bis zum Anschluss an vorhandenen Graben (ca. 360 m).

Die Maßnahmen werden in den B-Plan übernommen. Sie entsprechen der Zielstellung der Planung.

Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles ist eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Landschaft ausgewiesen. Auf der Krone des Lärmschutzwalles sollen als Ausgleich des Verlustes von hochwertigen gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Biotopflächen (Sandtrockenrasen, Grasnellen- und Silbergrasfluren) diese neu angelegt werden. Zur besseren Entwicklung der Biotope sollte eine Bergung vorhandener Pflanzen für eine Initialpflanzung an den neuen Flächen vorgenommen werden. Diese Flächen sind extensiv zu pflegen und mindestens einmal pro Jahr zu mähen.

Die Maßnahmen werden in den B-Plan übernommen. Sie entsprechen der Zielstellung der Planung.

Im vorliegenden Fall werden in Abstimmung mit der Forstbehörde Waldflächen im Plangebiet beseitigt und an anderer Stelle im Entwicklungsgebiet Aufforstungen vorgesehen. Weitere sind außerhalb geplant. Der Kompensationsumfang beträgt 1 : 1. Die Waldinanspruchnahme sollte erst erfolgen, wenn sie erforderlich ist. Die Aufforstungen sollten dagegen im Interesse der Umwelt *vorgezogen* werden. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Vertrag.

Waldumwandlung

Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt im Rahmen der Erschließung und baulichen Entwicklung des Technologie- & Industrieparks Cottbus kann eine vollständige naturschutzfachliche Kompensation sichergestellt werden. Infolge der erheblichen Vorbelastungen des Standortes bleiben die absehbaren Konflikte überschaubar und belaufen sich vor allem auf den Verlust von 62ha Waldfläche und die Versiegelung von 109ha bisher unversiegelter Flächen.

Die im Gebiet feststellbaren Pauschalschutzbiotope liegen zum großen Teil außerhalb der Entwicklungsflächen. Die wenigen innerhalb der Bauflächen sind durch Umsetzung bzw. Neuanlage im Rahmen der naturschutzrechtlichen Maßnahmeflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes zu kompensieren.

Für alle nicht innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgleichbaren Eingriffe ist eine Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes möglich. Dabei werden biotopverbessernde Maßnahmen der Gewässerrenaturierung und Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb von Konversionsflächen, sowie die Aufforstung und Sicherung dieser Flächen eine vollständige Kompensation aller absehbaren Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen bewirken.

Es bleibt festzuhalten, dass die Gewässerrenaturierungen der Brahmower- und Gulbener Landgräben großflächige Auswirkungen auf die Verbesserung der Biotopstruktur des Offenlandes haben und dass die naturschutzrechtliche Sicherung und naturschutzfachliche Entwicklung der Flächen der ehemaligen Sachsendorfer Kaserne gleichzeitig der Sicherung der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Cottbus dient und damit einen besonders hohen Stellenwert besitzt.

Im Ergebnis verbleiben bei voller Umsetzung aller geplanten Grünordnungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes keine nachteiligen Umweltwirkungen.

Insbesondere für die Innenstadt von Cottbus werden sich sogar Verbesserungen der Immissionssituation ergeben, weil sich die Verkehrsströme verlagern werden.

Das Gefahrenpotenzial, welches in der Altlasten- und Kampfmittelproblematik auf der ehemaligen militärischen Liegenschaft liegt, wird beseitigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung des B-Planes alle wesentlichen städtebaulichen Belange beachtet werden.

Fazit

- *Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung werden eingehalten.*
- *Die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens und der technischen Ver- und Entsorgung beachtet werden.*

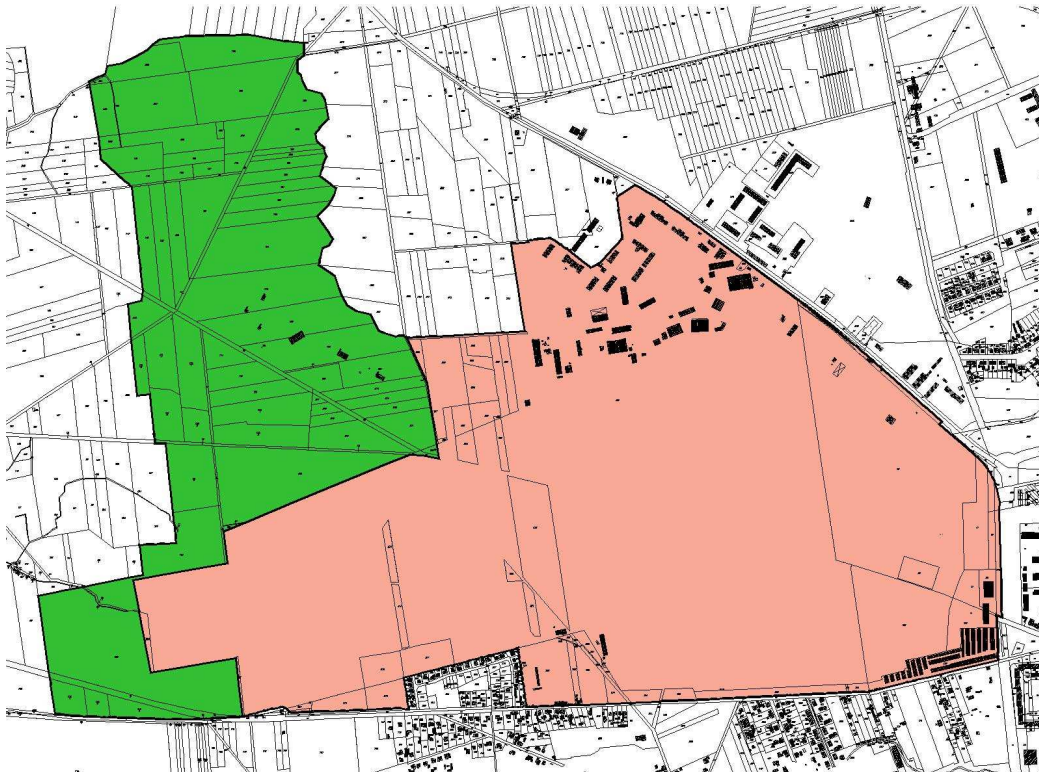
- *Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung nicht berührt werden.*
- *Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse beachtet, die verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet werden.*
- *Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege und des Naturhaushaltes (einschließlich die der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes), und die des Denkmalschutzes werden beachtet.*
- *Die Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften werden wie die Interessen der Verteidigung nicht berührt.*

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung der beiden Bebauungsplangebiete ist in der Karte unten dargestellt.

Die Festsetzung des jeweiligen räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen. Die Grenzen des B-Planes Mittlerer Ring bildet im Osten die Grenze des B-Planes TIP Teil Cottbus.



Der Geltungsbereich des B-Planes der Stadt Cottbus umfasst eine Fläche von ca. 239ha und betrifft die Gemarkung Stöbitz, Flur 32 und 37 sowie die Gemarkung Brunschwig, Flur 39, 40 und 45.

4.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Daneben können in einem Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. Fußgängerbereiche, Parkflächen, verkehrsberuhigte Bereiche...) festgesetzt werden. Ferner kann der B-Plan den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen regeln.



Die Lage der Verkehrsflächen folgt dem Leitbild Verkehr. Der nach Süden verlaufende Anschluss (Planstraße E) kann bei der Realisierung auch eine abweichende Lage erhalten, wenn die fliegerische Nachnutzung das erfordert oder das laufende Planverfahren für die äußere Erschließung eine solche Lösung vorsieht. Auch das Weiterführen der Ost-West-Achse in Richtung Westen hängt vom Ergebnis dieser noch laufenden Untersuchungen ab. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn im Rahmen der Planumsetzung eine lagemäßige Verschiebung von einzelnen Verkehrstrassen erforderlich wird. Das Immissionsgutachten hat nachgewiesen, dass dadurch die Immissionssituation nicht beeinflusst wird.

Verkehrsflächen

Im B-Plan werden als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** nur die Hauptverkehrstrassen für den fließenden Verkehr festgesetzt. Die wichtigste ist die in Ost-West-Richtung verlaufende Straßenachse (im Plan mit *Ost-West-Achse* bezeichnet), die das Gebiet mit dem Hauptverkehrsnetz der Region verbindet. Mit Ausnahme der vorhandenen Straße *Am Flugplatz* sind alle Verkehrsanlagen im Innern neu zu errichten. Diese Planstraßen werden im B-Plan mit **Planstraße A, B, ...** bezeichnet.

Weiterhin sind jeweils schmale Streifen an der Burger Chaussee und der Dahlitzer Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die entsprechenden Grundstücke, die teilweise schon als Straßenraum dienen, rechtlich dauerhaft zu sichern.

Die Verkehrsflächen werden von den Baufeldern und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Diese bildet die Flurstücksgrenze zwischen der (privaten) Baufläche und dem Straßen- bzw. Wegegrundstück. Die Darstellung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Straßenbegleitgrün, Versickerungsflächen und technische Anlagen u.s.w.

Die Straßenräume werden entsprechend den Ergebnissen der Erschließungsplanung mit einer Grundstücksbreite von 25m festgesetzt. Eine Ausnahme bildet der Bereich der ehemaligen Kaserne, wo die vorhandenen Verhältnisse einen Straßenraum von 20m Breite verlangen.

Straßenprofil

(siehe auch Konzept
Infrastruktur)

Die Burger Chaussee und der Mittlere Ring sollen als Hauptverkehrsstraßen auch in Zukunft weitgehend anbaufrei sein. Grundstückszufahrten werden hier in Zukunft ausgeschlossen. Die entsprechenden Bereiche werden als **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** mit dem Planzeichen 6.4 der PlanzV90 festgesetzt.

Anbaufreiheit

Frei gehalten, aber im B-Plan nicht festgesetzt, wird die Trasse einer zukünftigen Anschlussbahn. Eine Festsetzung als *Fläche für Bahnanlagen* im B-Plan ist nur als Ergebnis eines Planfeststellungsverfahrens möglich. Da ein solches nicht vorliegt, muss (zunächst) auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden.

Anschlussbahn

Auf Grund der vorliegenden Trassenuntersuchung wird der Bereich vorsorglich von Bebauung frei gehalten und entsprechend im B-Plan reserviert (siehe unten).

Wie im Planungskonzept Verkehr vorgesehen, soll der ruhende Verkehr vollständig auf den privaten Grundstücken abgesichert werden. Öffentliche Stellplatzanlagen werden im B-Plan nicht festgesetzt. Bei Betrieben, die etwa nachts zu Zeiten, an denen das Grundstück nicht zugänglich ist, Liefer- oder Besucherverkehr erwarten, sollen einen Teil der Stellplätze außerhalb der Grundstücksbegrenzung vorsehen. Damit soll insbesondere auf der wichtigen Ost-West-Achse verhindert werden, dass parkende Fahrzeuge die Straßen zuparken. Eine Festsetzung ist allerdings nicht vorgesehen.

Ruhender Verkehr

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.



Zweck und Hauptziel der Planung ist es, den alten Cottbuser Flugplatz zu einem *Technologie- und Industriepark* zu entwickeln. Das Gebiet soll vorrangig der Ansiedlung von Produktions- und technologieorientierten Betrieben dienen, die auf Grund ihrer Standortanforderungen (Grundstücksgröße, Störgrad ...) auf die Lage in einem Industriegebiet angewiesen sind.

Gleichzeitig hat der Standort auf die nahen störepfindlichen Nutzungen insbesondere

das Wohnen) Rücksicht zu nehmen. Weiterhin sind die ehemalige Kaserne und der Technikbereich des Flugplatzes zu beachten, bei dessen Entwicklung der Denkmalschutz betroffen ist.

Auf Grund der Entwicklungsziele und der städtebaulichen Anforderungen ist es erforderlich, das gesamte Plangebiet in Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen aufzuteilen.

Neben Wald- und Grünflächen werden auf der Liegenschaft vorwiegend Industriegebiete ausgewiesen. Lediglich der ehemalige *Kasernenbereich* wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Andere Baugebietstypen werden im TIP nicht vorgesehen.

Die Bauflächen werden nur im erforderlichen Umfang durch die öffentlichen Straßen grob in einzelne **Baufelder** gegliedert. Teilweise sind diese zusätzlich durch das Planzeichen 15.14 der PlanzV 90 (**Knötchenlinie**) weiter unterteilt.

Die Baufelder sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen **nummeriert**. Die Festsetzungen für die einzelnen Baufelder sind, soweit es sinnvoll ist, in **Nutzungsschablonen** zusammengefasst. Die Bezeichnung der einzelnen Baufelder dient auch dazu, die textlichen Festsetzungen einzelnen Teilbereichen zuordnen zu können.

Die Abs. 4 bis 9 des §1 BauNVO erlauben unter bestimmten Voraussetzungen eine sehr weit gehende Differenzierung der Baugebiete hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und Anlagen. Diese Feinsteuerung muss **aus städtebaulichen Gründen** erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und den angestrebten Zielen der städtebaulichen Entwicklung liegen.

Im Interesse des Immissionsschutzes und der anzusiedelnden Betriebe werden Festsetzungen auf der Grundlage des Abstandserlasses mit einer Geräuschkontingentierung verknüpft. Dabei werden die Betriebe letztlich nach ihren Eigenschaften (Emissionsverhalten im weiteren und im engeren Sinn) beurteilt und im Gebiet *verteilt*.

Feinsteuerung nach dem Emissionsverhalten

Die Abstandsliste dient als Orientierung hinsichtlich ausreichender Abstände zwischen emittierenden Anlagen und schutzbedürftigen Gebieten, wobei sich die Umweltverträglichkeitsbeurteilung sich nicht nur auf den Lärm bezieht.

Vorteilhaft bei diesem Verfahren ist die relativ schnelle Beurteilungsmöglichkeit der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines ansiedlungswilligen Betriebes. Nachteilig ist die geringe Flexibilität des Verfahrens und das relative Unvermögen eines Betriebes durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, Betriebsorganisation oder ähnliche Maßnahmen seine planerische Zulässigkeit, beispielsweise bei Nichteinhaltung von Mindestabständen, für den Fall nachzuweisen, wenn ausschließlich nach den Bedingungen der Abstandsleitlinie geprüft wird.

Um diese Nachteile zu vermeiden, empfiehlt das vorliegende schalltechnische Gutachten, für die Teilbereiche Emissionskontingente zu vergeben, die in Form von **immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP)** in den **Nutzungsschablonen** festgesetzt werden.

Die Empfehlungen werden in den B-Plan übernommen, weil damit sicher gestellt ist, dass die empfindlichen Nutzungen im Umfeld vor Lärm geschützt sind und weil andererseits für die Industriebetriebe der Nachweis der planungsrechtlichen Zulässigkeit flexibler und hinsichtlich der Ausnutzung von Flächenressourcen effizienter möglich ist. Vorteilhaft ist weiter, dass mit der Festsetzung von Emissionskontingenten der Emissionskonflikt für Lärm in der Regel abschließend normiert ist. Im späteren Genehmigungsverfahren eines Betriebes muss lediglich die Einhaltung des Emissionskontingentes geprüft und sichergestellt werden.

Die Integration eines Lärmkartierungsverfahrens ist auch städtebaulich insofern sinnvoll,

dass nicht schon vom ersten sich ansiedelnden Betrieb alle zulässigen Emissionen ausgeschöpft werden (Windhundprinzip). Eine Ansiedlung weiterer Betriebe wäre verhindert, selbst wenn ihre Emissionen deutlich unter den zu beachtenden Richtwerten in Drittbereichen liegen würden.

Im schalltechnischen Gutachten sind in Tabelle 10 folgende Vorgaben enthalten, die auf die festgesetzten Baufelder übertragen werden.

Teilfläche TF ²⁾	Immissionskontingent L _{EK} ¹⁾ [dB/m ²] Tag/Nacht	Flächengrundlage für Kontingentierung [ha]
TF 1	67/54	23,0
TF 2	62/46	60,0
TF 3	62/49	37,7
TF 4	60/42	16,0
TF 5	58/38	13,4
TF 6	55/37	36,2
TF 7	60/44	13,9
TF 8	57/42	4,3

Teilfläche	Baufelder	Immissionskontingent
TF1	17	67/54
TF2	5, 6, 18, 19	62/46
TF3	2, 7, 8, 9	62/49
TF4	14	60/42
TF5	10, 11	58/38
TF6	12, 13, 15, 16	55/37
TF7	1	60/44
TF8	3, 4	57/42

Festsetzung

In den jeweiligen Baufeldern sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in der Nutzungsschablone festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Immissionsortbezogene Zusatzkontingente sind anwendbar. Es ist zulässig, die IFSP innerhalb des Plangebietes bedarfsgerecht umzuverteilen oder zu verrechnen.

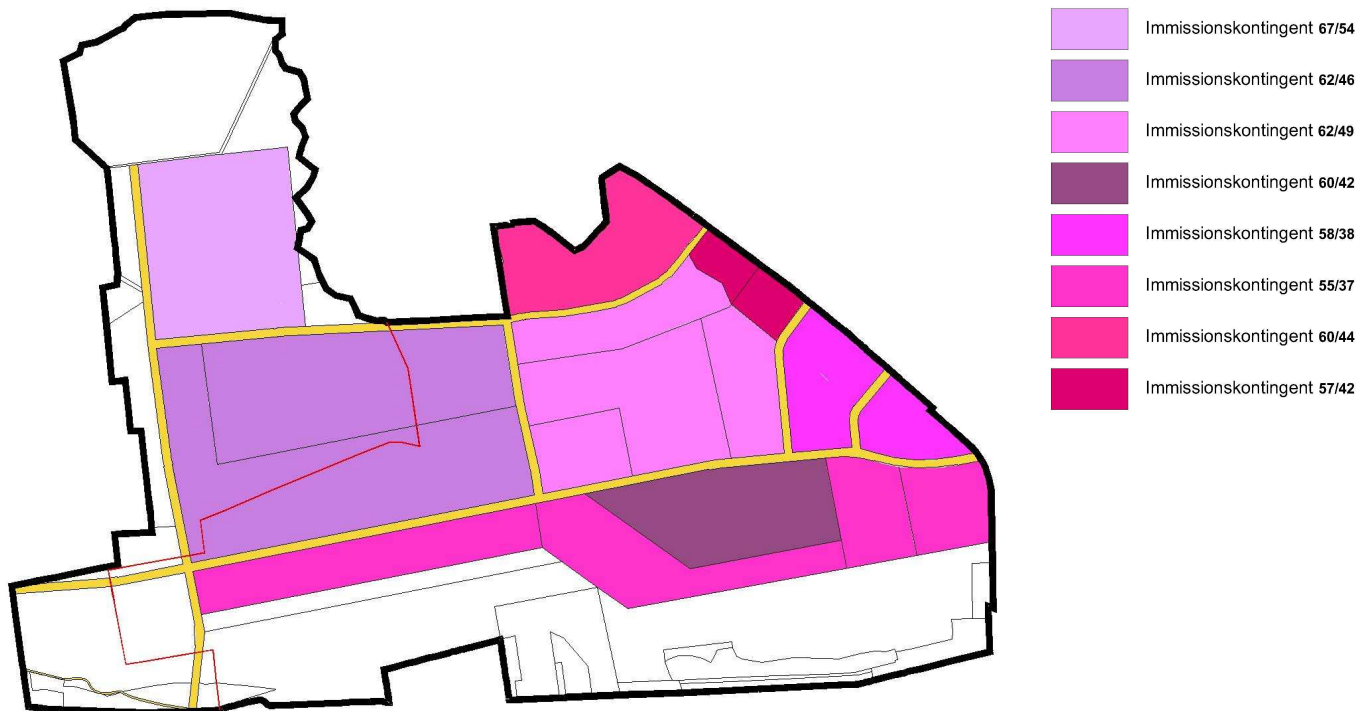
IFSP wird das flächenhafte Emissionsverhalten beschrieben. Diese Festsetzung bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und / oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Plangebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel von L_w entsprechend den Angaben im Plangebiet abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel

Für den planungsrechtlichen Nachweis der Einhaltung von Emissionskontingenten sind immissionsortbezogene Zusatzkontingente anwendbar. Einzelheiten können dem Gutachten (Tabelle 7) entnommen werden.

Ein Austausch bzw. eine bedarfsgerechte Umverteilung von immissionswirksamen Flächenschalleistungspegeln IFSP zwischen einzelnen Teilflächen (TF) bzw. zwischen erworbenen Bauflächen innerhalb einer TF ist im Interesse einer höheren Flexibilität grundsätzlich möglich. Die Verschiebung der Immissionskontingente darf keine Veränderung der vorgegebenen Planwerte L_{PL} zur Folge haben. Der Planungsträger muss die Umverteilung der Kontingente in seiner Verantwortung steuern.

Im schalltechnischen Gutachten sind *Hinweise zum planungsrechtlichen Umgang mit*

den Kontingentierungsvorgaben enthalten, die den Umgang mit den Festsetzungen des B-Planes erleichtern sollen.



4.3.1 Vorbemerkungen Gewerbe- und Industriegebiete

Ein Industriegebiet (GI) nach §9 BauNVO dient *ausschließlich* der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Hier sind Betriebe anzusiedeln, die **erheblich belästigen**. In einem GI-Gebiet ist demnach ein wesentlich höherer Störgrad zulässig, als in GE-Gebieten. In einem GI-Gebiet finden Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Baugebieten unzulässig sind. Derartige Betriebe müssen im Gebiet überwiegen, was die Ansiedlung weniger störender allgemein nicht grundsätzlich ausschließt. Lediglich Betriebe und Anlagen mit extrem hohen Belastungen für die Umwelt sind selbst in Industriegebieten nicht zulassungsfähig.

Industriegebiet (GI)

Arten von Anlagen, die nach Spalte 1 und Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind, sind allgemein zulässig. Unternehmen, die in einem GI-Gebiet ansässig sind, können sich u. U. erfolgreich gegen die Ansiedlung störimpfindlicher Nutzungen wehren. Ein GI-Gebiet wird allgemein flächenintensive Großbetriebe aufnehmen.

Damit entspricht dieser Gebietstyp dem, was die Stadt Cottbus mit der Entwicklung des Baugebietes bezweckt.

Ein Gewerbegebiet (GE) gem. §8 BauNVO ist dagegen nur *vorwiegend* zur Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen. In dieser Kategorie von Baugebieten sind Betriebe zulässig, die **nicht erheblich belästigen**. Ein GE-Gebiet ist der typische Standort für Betriebe, die selbst einen gewissen Schutz vor übermäßigen Immissionen benötigen.

Gewerbegebiet (GE)

Ein Gewerbegebiet wird allgemein der Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben dienen. Unternehmen, die in einem GE-Gebiet ansässig sind, können sich erfolgreich gegen die Ansiedlung störimpfindlicher Nutzungen (z. B. Wohnungen) aber auch gegen Nutzungen, die wegen ihrer über die zulässige Störung in Gewerbegebieten hinaus gehenden Störintensität oder einer sonstigen Unverträglichkeit in GE-Gebieten unzulässig sind, wehren.

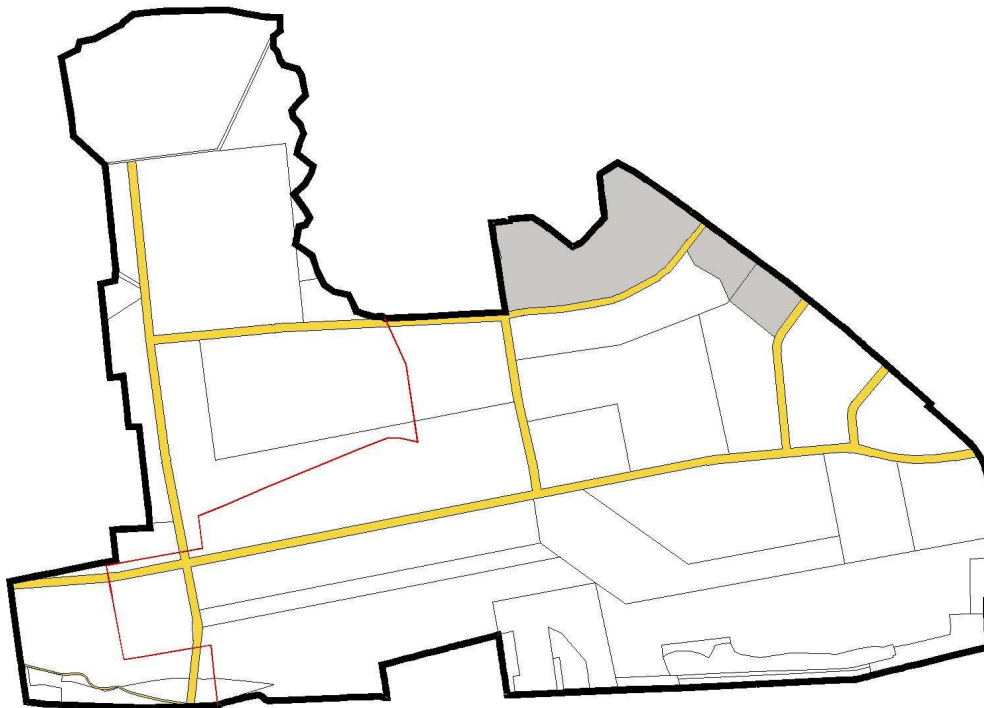
Maßstab für den Störgrad der zulässigen Nutzungen in einem GE-Gebiet sind die empfindlichsten allgemein zulässigen Nutzungen, nämlich Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude. Arten von Anlagen, die nach Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind, sind in GE Gebieten allgemein nicht zulässig. Solche können nur in Industriegebieten untergebracht werden. Anlagen nach Spalte 2 sind dagegen allgemein zulassungsfähig.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von konkreten Vorhaben wird zunächst von einer *typisierenden planungsrechtlichen Beurteilung* ausgegangen. Ein bestimmtes an sich unzulässiges Vorhaben kann dennoch zulässig sein, wenn der Antragsteller nachweist, dass die Auswirkungen nach dem Stand der Technik *atypisch* sein werden.

Der bauplanungsrechtliche Begriff *Gewerbebetrieb* ist weit gefasst. Danach sind alle unter den Oberbegriff *Gewerbe* fallenden Anlagen und Betriebe in diese Kategorie einzuordnen, also auch Handwerksbetriebe und Betriebsformen, die in den anderen Baugebieten gesondert aufgeführt sind (Einzelhandelsbetriebe, Läden, Beherbergungsbetriebe, forst- und landwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe ...). Großflächige Einzelhandelsbetriebe gehören allerdings nicht dazu.

Begriff Gewerbebetrieb

Bei einem Gewerbe handelt es sich um eine selbständig ausgeführte Tätigkeit, die auf eine gewisse Dauer angelegt ist und deren wesentliches Ziel die Erwirtschaftung eines Gewinns ist. Bauplanungsrechtlich nicht zum Gewerbe zählen Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Betriebe, die dem Bergrecht unterliegen, Freiberufler, Betriebe des öffentlichen Dienstes und der Kirchen, soweit sie nicht gewinnorientiert arbeiten. Der Begriff deckt sich also nicht mit dem, was umgangssprachlich gebraucht wird.



4.3.2 Gewerbegebiet

Der Bereich der ehemaligen Kaserne, in dem ein großer Teil der vorhandenen Gebäude unter Denkmalschutz steht und in dem auch die vorhandene Bebauungsstruktur grundsätzlich erhalten werden soll, wird als **Gewerbegebiet (GE)** nach §8 BauNVO festgesetzt. Die in einem Industriegebiet zu erwartenden großflächigen und / oder voluminösen Gebäude würden den Erhalt des Bereiches nicht fördern. Ein Gewerbegebiet *passt eher* zur vorhandenen Struktur und den vorherrschenden

Gebäudetypen.

In dem Gebiet können sich solche Betriebe ansiedeln, die im Industriegebiet nicht unterzubringen sind, aber den Standort Flugplatz suchen. Das können z. B. alle Arten von Dienstleistungs- und Serviceunternehmen für die Industrie sein. Der Bereich soll, nicht zuletzt um anspruchsvolle Nutzer anzuziehen, die die *wertvollen* Bauten wieder in Nutzung nehmen, ein attraktives Umfeld bieten. Die vorhandene Bausubstanz *verlangt* nach Betrieben, die die ehemaligen Unterkünfte nutzen. Angebracht sind hier (arbeitskräfteintensive) Büros, kleinere Werkstätten oder ähnliche *hochwertige* Nutzungen. Der Bereich kann sich auf Grund seiner Potenziale zu einer Art *Zentrum* für den TIP und das angrenzende CIC entwickeln. Um dafür flexible Flächen anbieten zu können, werden auch Flächen an der Burger Chaussee als GE-Gebiet festgesetzt, die noch nicht bebaut sind.

Nachfolgend wird der Nutzungskatalog des §8 der BauNVO überprüft, um das Gewerbegebiet den spezifischen Bedingungen und Zielen anzupassen.

Gewerbebetriebe aller Art prägen das Gebiet und können schon deshalb nicht ausgeschlossen oder in eine Ausnahme umgewandelt werden.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind, sind Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO. Sie sind demnach allgemein zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach §11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zulässig.

Die Stadt will die bevölkerungsnahe Versorgung der Einwohner nicht dadurch gefährden, dass sich an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort Handelseinrichtungen ansiedeln. Auch kleinflächiger Einzelhandel im Sinne der BauNVO würde Kaufkraft aus der Stadt abziehen und letztlich dazu führen, dass (ohne Not) das Auto benutzt werden muss, um einkaufen zu gehen.

Andererseits sind Versorgungsmöglichkeiten für die Arbeitskräfte im Industrie- und Gewerbegebiet durchaus erforderlich.

Weiterhin kann eine Direktvermarktung von Produkten, die tatsächlich vor Ort hergestellt werden (Werksverkauf), für den Herstellerbetrieb von großem Vorteil sein. Da der Werksverkauf in der Regel der Hauptnutzung (Produktion) untergeordnet ist, handelt es sich bei derartigen Einrichtungen allgemein um eine Nebenanlage, die im Gebiet zulässig ist.

Im vorliegenden Fall ist es also erforderlich, im GE-Gebiet Verkaufsmöglichkeiten für die Arbeitskräfte zuzulassen. Das um so mehr, als dass sich der Bereich zu einer Art Zentrum entwickeln soll. Um diese Versorgungsaufgabe erfüllen zu können, reichen Läden aus. **Einzelhandelsbetriebe werden im Gewerbegebiet nur als Ausnahme in Form von Läden zugelassen, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.** Als Gebiet in diesem Sinn ist nicht nur der Geltungsbereich des B-Planes zu betrachten sondern auch das benachbarte Cottbuser Innovationscenter (CIC) einzubeziehen.

Selbstständige **Lagerhäuser und Lagerplätze** nehmen allgemein große Flächen ein, ziehen Verkehr an und bieten spezifisch relativ wenige Arbeitsplätze.

Lagerhäuser können sehr voluminös werden (z. B. Hochregallager) und damit den Rahmen, den die erhaltenswerte Bebauungsstruktur vorgibt, sprengen. **Sie werden im GE-Gebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Lagerhäuser im (durch Bebauung geprägten) Teil zugelassen werden**, wenn sie von geringer Größe sind (Maßstab vorhandene Hangars). Damit können die vorhandenen Hallen entsprechend genutzt werden.

Lagerplätze würden die angestrebte Entwicklung des Kasernenkomplexes und den Erhalt der wertvollen Bausubstanz behindern. Sie entwickeln sich schnell zu unansehnlichen *Schmuddelecken*. Die angestrebte Attraktivität würde leiden. Der Bereich ist zu wertvoll, um nicht baulich genutzt zu werden. Für Lagerplätze wird das

nahe Industriegebiet und vor allem die vorhandenen GE-Gebiete der Stadt Flächen anbieten. **Lageplätze** werden im GE-Gebiet weitgehend ausgeschlossen. Sie **sind nur als Ausnahme zulässig**, da sie helfen können, die aus denkmalpflegerischen Gründen gewünschten Blickbeziehungen zum Technikbereich des ehemaligen Flugplatzes zu erhalten.

Öffentliche Betriebe sind Betriebe, die eine öffentliche Aufgabe erfüllen und der Daseinsvorsorge dienen. Sie sind im GE-Gebiet zulässig.

Bei **Anlagen für sportliche Zwecke** wird kein Regelungsbedarf gesehen. Sie stören weder die Betriebe, noch sind sie übermäßig empfindlich gegen Störungen. Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb daher ohnehin zulässig.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gehören genau zu der Nutzungskategorie, die am besten in die vorhandene Situation passt und die Kaserne *mit Leben erfüllen* kann.

Auch **Tankstellen** passen in das Gewerbegebiet. Es besteht kein Regelungsbedarf.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen im Gebiet als *gesetzliche Ausnahme* möglich sein. Der angestrebte Gebietscharakter und die vorhanden Baustruktur lassen deren Ansiedlung zu. Das Gewerbegebiet kann hier auch die entsprechenden Funktionen, die sich aus dem GI-Gebiet ergeben, erfüllen

Das Wohnen muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein, also dann wenn die Bewohner dem Betrieb aus Sicherheitsgründen und / oder z. B. zur Wartung jederzeit kurzfristig zur Verfügung stehen müssen. Zu beachten ist, dass die Besitzer dann oftmals Ansprüche an die Umgebung stellen und Rücksicht von den benachbarten Betrieben einfordern.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind immer Gemeinbedarfsanlagen. Gewinnstreben ist absolut nachrangig. Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb daher immer zulässig. Nur wenige dieser Anlagen sind in einem GE-Gebiet strukturell richtig untergebracht.

Anlagen für kirchliche Zwecke sind alle Anlagen, die Religionsgemeinschaften und ihnen gleich gestellter Vereinigungen dienen und die sich der gemeinschaftlichen Pflege einer Weltanschauung widmen. Neben Kirchen, Moscheen o. ä. sind auch die Wohnungen und Amtsstuben bis hin zu Bildungseinrichtungen zulässig. Häufig kommt es in Gewerbegebieten zu Konflikten mit kirchlichen Anlagen.

Kulturellen Zwecken dienen solche Anlagen, die sich auf Bildung, Wissenschaft oder Kunst orientieren. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen.

Anlagen für soziale Zwecke dienen der Betreuung von Kindern, Älteren, Behinderten, Arbeitslosen, Asylbewerber u. a. Gruppen. Heime fallen nicht unter diese Kategorie. Sie sind allgemein in Gewerbegebieten nicht gut aufgehoben (Ausnahme z. B. verkehrsintensive Sozialstation).

Die unter diese Kategorie fallenden Nutzungen sind allgemein kleinflächig und passen unter Umständen in das Konzept für den Standort.

Vergnügungsstätten, dazu zählen Nachtlokale, Bars, Varietés, Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen, Betriebe mit überwiegend Sexdarbietungen, werden infolge der häufig mit ihnen verbundenen Störungen in Gewerbegebieten untergebracht. Sie verursachen häufig in den Abend- und Nachtstunden erheblichen Fahrzeugverkehr.

Störungen können auch durch die spezifische Präsentation der Dienstleister entstehen. Schwerwiegend sind allerdings die mit derartigen Nutzungen verbundenen Sicherheitsprobleme, die oft durch die Gäste (Betrunkene) der Einrichtungen entstehen und das Umfeld *bedrohen*. Vergnügungsstätten schrecken deshalb oft Unternehmen ab, sich anzusiedeln. Sie werden im Plangebiet **ausgeschlossen**.

Stellplätze und Garagen sind in GE-Gebieten ohne Einschränkung zulässig. Sie bereiten allgemein keine Probleme.

Räume und Gebäude für freie Berufe sind nach §13 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Sie gehören aus stadtplanerischer Sicht nicht unbedingt in diese Nutzungskategorie, weil sie tatsächlich relativ störanfällig sind. Andererseits sind derartige Unternehmen besonders geeignet, die vorhandene Bebauung zu nutzen. Einschränkungen in der Zulässigkeit sind deshalb im Gewerbegebiet nicht erforderlich.

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Einschränkungen sind nicht erforderlich.

Festsetzung

textliche Festsetzung

Innerhalb des Gewerbegebietes (Baufelder 1, 3 und 4) sind

- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind sowie
- Vergnügungsstätten

unzulässig.

Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur als Ausnahme zulässig.

In den textlichen Festsetzungen sind nur die Nutzungen und Anlagen aufgeführt, für die eine von §9 BauNVO abweichende Regelung getroffen wird.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern vollständig tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. §8 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	BauNVO §8		Baufelder 1, 3 und 4		
	z	a	z	a	u
Gewerbebetriebe aller Art,	X		X		
außer Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind,	X				X
außer Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen,	X			X	
Lagerhäuser, Lagerplätze,	X			X	
öffentliche Betriebe,	X		X		
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,	X		X		
Tankstellen,	X		X		

Anlagen für sportliche Zwecke,	X		X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,		X		X	
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,		X		X	
Vergnügungsstätten		X			X
Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)	X		X		
Gebäude und Räume für freie Berufe (§13 BauNVO)	X		X		
Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO)	X		X		
Nebenanlagen (§14 Abs. 2 BauNVO)		X		X	

4.3.3 Industriegebiet



Der Großteil der Bauflächen im Plangebiet wird entsprechend Aufgabenstellung als **Industriegebiet (GI)** gem. §9 BauNVO festgesetzt.

Es ist erforderlich, das GI-Gebiet zu modifizieren, um dem Leitbild zu entsprechen. Es geht dabei darum, für die umgebenden empfindlichen Nutzungen die Störungen nicht nur im zulässigen Rahmen zu halten, sondern darunter. Gleichzeitig sollen störempfindliche Nutzungen aus dem Gebiet weitgehend fern gehalten werden. Der TIP Cottbus soll Betrieben, die einen Standort im Industriegebiet benötigen, vorbehalten

bleiben. Für *normale* Gewerbebetriebe sind ausreichend Angebote in der Stadt vorhanden. Gleichzeitig können Konflikte innerhalb des Industriegebietes vermieden werden.

Ein Industriegebiet dient definitionsgemäß der Unterbringung von störenden Betrieben und Anlagen. Ohne ein Gegensteuern ließen sich auf Grund der relativen Nähe von Teilflächen zu Wohngrundstücken Störungen der Wohnbevölkerung nicht ausschließen. Es ist dabei nicht ausreichend, nur auf die Lärmimmissionen zu achten.

Um die Wohnbevölkerung vor Immissionen aus dem Industriegebiet zu schützen, wird es nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gem. §1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert. Die maßgebliche Eigenschaft ist dabei das Emissionsverhalten im weitesten Sinn (also nicht nur der Lärm).

In Brandenburg existiert eine so genannte *Abstandsleitlinie*. Diese will sicherstellen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung von den dort angegebenen Mindestabständen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche oder ionisierte Strahlung bei bestimmungsgemäßigem Betrieb in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen. Bei Einhaltung der in den beigefügten Abstandslisten angegebenen Abstände ist mit Sicherheit ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung sichergestellt, wenn die gewerblichen Betriebe und Anlagen dem *Stand der Technik* entsprechen.

Die Regelungen ergänzen die speziellen Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung.

Betriebe und Anlagen, die im Abstandserlass Brandenburg den Abstandsklassen I und II zugeordnet sind, sind im Geltungsbereich allgemein unzulässig. Diese erfordern Abstände von mindestens 1500m bzw. 1000m. Unter Nutzung der technisch machbaren Spitzentechnologie können im Einzelfall selbst derartige Betriebe im Plangebiet zulässig sein.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III bis VII können sich dagegen, abhängig von der Lage zu empfindlichen Nutzungen, im Industriegebiet ansiedeln.

Für die einzelnen Baufelder werden die einzuhaltenden **Abstandsklassen** in der jeweiligen **Nutzungsschablone** in den **Abstufungen III-V, IV-VI, V-VII und VI-VII** festgesetzt.

Baufelder	Abstandsklasse
2, 5, 8,	III-V
6, 7, 9, 14	IV-VI
10, 12, 13, 15,	V-VII
11, 16	VI-VII

Die Abstufung und das Kappen nach unten dienen dazu, die Grundstücke mit tatsächlich großen Abständen für die Nutzungen frei zu halten, die die entsprechenden Abstände auch benötigen. Ein Betrieb, der praktisch kaum Emissionen verursacht, soll nicht das Grundstück für solche beanspruchen, die auf große Abstände angewiesen sind.

Die Abstandsklassen erfordern folgende Mindestabstände

Abstandsklasse	Mindestabstand
III	700m
IV	500m
V	300m
VI	200m
VII	100m

Die als Industriegebiet festgesetzten Teilflächen halten zum größten Teil einen Mindestabstand von ca. 300m zu nahen schutzbedürftigen Nutzungen ein. Eine

Ausnahme bildet nur der Südosten des Geltungsbereiches.

Die Zweckbestimmung des Industriegebietes ist trotz des Ausschlusses von extrem störenden Nutzungen auf Teilflächen gewahrt.



Festsetzung

Innerhalb des Industriegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den für das jeweilige Baufeld festgesetzten Abstandsklassen des Anhangs 1 zur Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der jeweils gültigen Fassung entsprechen. Als Ausnahme können solche Betriebe und Anlagen einer niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn deren Emissionen nicht höher sind, als jene, der in der für das Baufeld festgesetzten Abstandsklasse bezeichneten Betriebe.

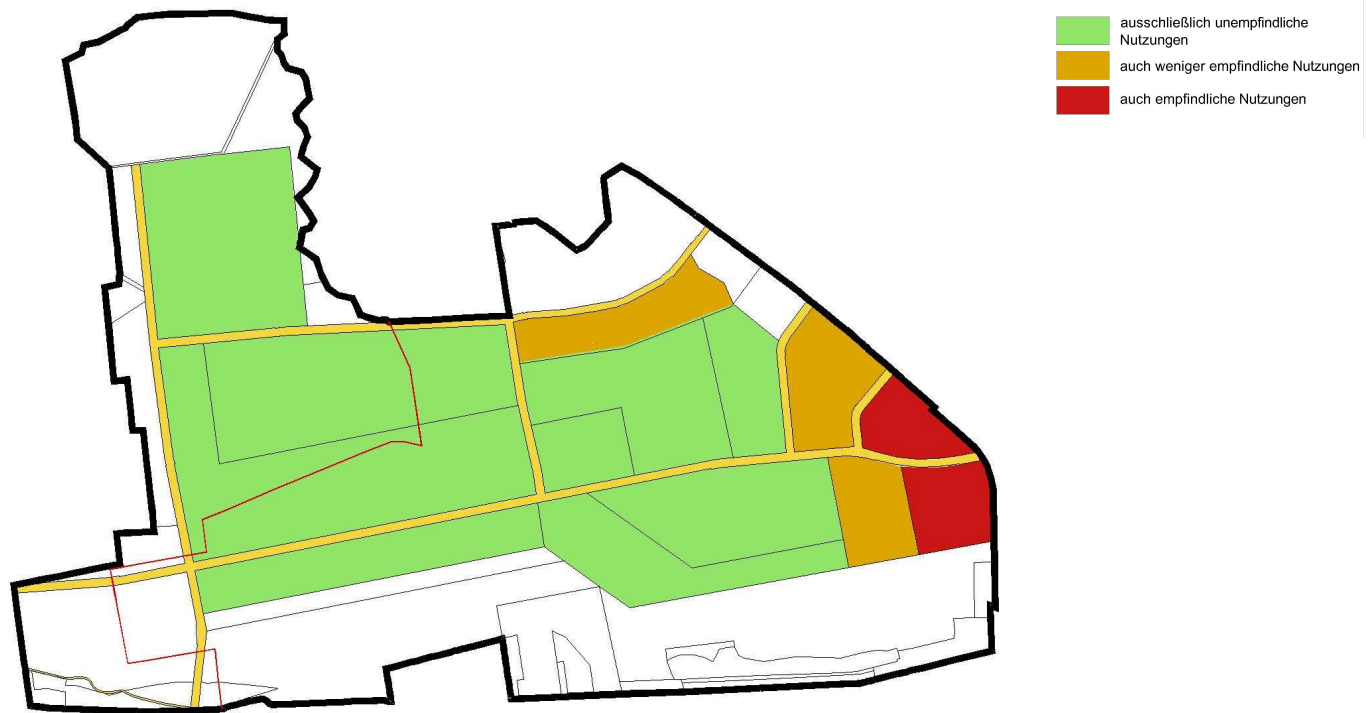
Der dynamische Verweis auf die jeweils gültige Abstandsleitlinie sichert, dass der B-Plan an den Fortschritt angebunden bleibt und nicht regelmäßig überprüft werden muss. Gleichzeitig bedeutet die Formulierung, dass auch Betriebe und Anlagen, die nicht in der Leitlinie aufgeführt sind, unter die Regelung fallen. Das ist deshalb erforderlich, da die Listen in der Anlage nicht abschließend sind.

Die Ausnahme ermöglicht, Betriebe zuzulassen, die bei einer typisierenden Betrachtung noch nicht genehmigungsfähig wären, die aber (z. B. wegen ihrer Anwendung fortgeschrittener Technologien) tatsächlich geringere Emissionen verursachen. Auf diese Weise ist ebenfalls der technische Fortschritt in die Festsetzung einbezogen.

Nach dem Leitbild sollen für die Industriebetriebe beste Existenzbedingungen angeboten werden. Das erfordert, ihr Umfeld auch vor Nutzungen zu schützen, die einen Ruheanspruch haben können.

Es liegt im Interesse der Kommunen, dass die Industriegrundstücke nur von solchen Betrieben genutzt werden, die auf diese Gebietsart angewiesen sind. Wenn der B-Plan nicht gegensteuert, sind in einem GI-Gebiet auch relativ empfindliche Nutzungen zulässig. Eine entsprechende Nutzungsmischung führt zwangsläufig früher oder später zu Konflikten und nachbarlichem Streit. Daran ist keinem Industriebetrieb gelegen. (Eine

Rechtsanwaltskanzlei in einem Industriegebiet z. B. kann dazu führen, dass es für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe uninteressant wird, weil Klagen drohen.)



Im Großteil des Gebietes werden deshalb nur relativ unempfindliche Nutzungen, Betriebe und Anlagen zugelassen. In den Bereichen, die ohnehin einen geringen Störgrad aufweisen müssen, können sich dagegen auch empfindlichere Nutzer niederlassen. Das sind im konkreten Fall ohnehin die Flächen, die auf Grund ihrer Lage für derartige Unternehmen tatsächlich interessant sind.

Insgesamt wird das gesamte GI-Gebiet in drei entsprechende Teilbereiche gegliedert.

Folgende Gewerbebetriebe, die definitionsgemäß in einem GI zulässig sind, sind als eher empfindlich einzustufen. Das sind z. B. alle Betriebe, die in Wohn- oder Mischgebieten zulässig sind, ferner Hotels u. a. Beherbergungsbetriebe, Einzelhandel sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude. Weiterhin treffen diese Ansprüche auch auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Räume und Gebäude für freie Berufe zu. Alle diese Nutzungen und Anlagen würden auf Grund ihrer Bedürfnisse nach relativer Ruhe das GI-Gebiet belasten.

Festsetzungstechnisch wird dieses Anliegen durch den Ausschluss von bestimmten Nutzungen und Arten von Anlagen gem. §1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO realisiert.

Gewerbebetriebe aller Art mit einem höheren Störgrad als in GE-Gebieten müssen das GI-Gebiet prägen, was die Ansiedlung relativ empfindlicher aber nicht ausschließt.

Ausgeschlossen werden **Gewerbebetriebe, die auch in Wohn- und Mischgebieten** zulässig wären, nur im Kern des Industriegebietes. Sie sind weniger empfindlich, als **Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften**, die nur in den Baufeldern am Mittleren Ring zulässig sind.

Einzelhandel ist aus den gleichen Gründen, wie oben beim Gewerbegebiet dargelegt, im gesamten GI-Gebiet, mit Ausnahme von **Läden zur Versorgung des Gebietes**, nicht zulässig.

Selbstständige **Lagerhäuser und Lagerplätze** nehmen allgemein große Flächen ein, ziehen Verkehr an und bieten spezifisch relativ wenige Arbeitsplätze. Sie sind auch in GE-Gebieten zulässig und deshalb nicht unbedingt auf GI-Gebiete angewiesen. Sie würden die angestrebte Entwicklung behindern. Derartige Arten von Nutzungen entsprechen nicht dem Entwicklungsziel (Technologiepark) für das Gebiet. Als **Ausnahme** können sie allerdings zugelassen werden.

Öffentliche Betriebe sind Betriebe, die eine öffentliche Aufgabe erfüllen. Sie sind allgemein nicht auf einen Standort in einem GI-Gebiet angewiesen, ein Ausschluss ist allerdings nicht erforderlich.

In Bezug auf **Tankstellen** besteht kein Regelungsbedarf. Sie sind allgemein zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gem. BauNVO in GI-Gebieten nur als Ausnahme zulässig.

Beim heutigen Stand der Technik und der Qualität der Verkehrssysteme ist es nicht unbedingt erforderlich, dass Menschen im Industriegebiet wohnen, um Aufsichts- und Sicherheitsaufgaben zu erfüllen. Derartige Wohnungen werden im Kern des Industriegebietes **nicht zugelassen**. In den Randbereichen sind sie weiterhin **als Ausnahme** zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind immer Gemeinbedarfsanlagen. Nur wenige dieser Anlagen sind in einem GI-Gebiet strukturell richtig untergebracht. Sie sind allgemein nicht auf einen Standort in einem GI-Gebiet angewiesen sondern eher als empfindlich einzuordnen. Diese Kategorien sind nur im *Eingangsbereich* des Plangebietes gut platziert. Auf dem Großteil der GI-Flächen werden sie **ausgeschlossen**. Vergnügungsstätten sind auf Grund der abschließenden Regelungen in der BauNVO zu den einzelnen Baugebietskategorien in Industriegebieten nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen sind in GI-Gebieten ohne Einschränkung zulässig. Sie bereiten allgemein keine Probleme.

Räume und (sogar) Gebäude für freie Berufe sind nach §13 BauNVO in Industriegebieten allgemein zulässig. Sie gehören aus stadtplanerischer Sicht nicht unbedingt in diese Baugebietskategorie, weil die Nutzung tatsächlich relativ störanfällig ist und sie auf diese Gebietskategorie nicht angewiesen sind. Auf Grund der allgemein niedrigen Bodenpreise sind GI-Gebiete für derartige Unternehmen allerdings anziehend. Das trifft sinngemäß auch auf Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht Selbständigen dienen zu. Diese Art von Betrieben ist allerdings schon auf Grund der Zweckbestimmung im Industriegebiet nicht zulässig. Räume und (sogar) Gebäude für freie Berufe können nur auf den **Teilflächen** am Mittleren Ring **als Ausnahme** bzw. **allgemein zugelassen** werden.

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind in GI-Gebieten zulässig. Sie können u. U. relativ umfangreiche Flächen beanspruchen. Unter diese Kategorie fallen nicht nur die Nebenanlagen zur Eigenver- oder -entsorgung, die zu einem bestimmten Grundstück gehören, sondern auch die, die dem gesamten Gebiet dienen. Sie sind gem. §14 Abs. 2 BauNVO an jeder beliebigen Stelle im Plangebiet als **Ausnahme zulässig**.

Festsetzung

textliche Festsetzungen

Innerhalb der Baufelder 5, 6, 7, 8 und 9 sowie 12, 13 und 14 sind

- **Betriebe, die in Wohn- und in Mischgebieten zulässig sind,**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Einzel- und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an**

- Endverbraucher vergleichbar sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und für sportliche Zwecke
 - sowie Räume und Gebäude für freie Berufe

unzulässig. Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind nur als Ausnahme zulässig.

Festsetzung

Innerhalb des Baufelder 2, 10 und 15 sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzel- und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind,

unzulässig. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Räume und Gebäude für freie Berufe, sind nur als Ausnahme zulässig.

Festsetzung

Innerhalb der Baufelder 11 und 16 sind Einzel- und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, unzulässig. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Lagerhäuser, Lagerplätze, sind in diesen Baufeldern nur als Ausnahme zulässig.

In den textlichen Festsetzungen sind nur die Nutzungen und Anlagen aufgeführt, für die eine von §9 BauNVO abweichende Regelung getroffen wird.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern vollständig tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. §9 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	BauNVO §9		Baufelder 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13 und 14			Baufelder 2, 10 und 15			Baufelder 11 und 16		
	z	a	z	a	u	z	a	u	z	a	u
Gewerbebetriebe aller Art	X		X			X			X		
außer Betriebe, die in Wohn- und in Mischgebieten zulässig sind	X				X	X			X		
außer Betriebe des Beherbergungsgewerbes	X				X			X	X		
außer Schank- und Speisewirtschaften	X				X			X	X		

außer Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind,	X				X			X			X
außer Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	X			X			X			X	
Lagerhäuser, Lagerplätze	X			X			X			X	
öffentliche Betriebe	X		X			X			X		
Tankstellen	X		X			X			X		
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,		X			X		X			X	
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und für sportliche Zwecke		X			X		X			X	
Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)	X		X			X			X		
Räume und Gebäude für freie Berufe (§13 BauNVO)	X				X		X		X		
Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO)	X		X			X			X		
Nebenanlagen (§14 Abs. 2 BauNVO)		X	X				X			X	

Auf Grund der notwendigen Einschränkungen werden die Baufelder praktisch zu *eingeschränkten Industriegebieten (Gle)*. Das zulässige Störmaß im Gle-Gebiet ist nicht auf das Niveau des zulässigen Maßes in einem GE-Gebiet reduziert.

Eingeschränktes Industriegebiet Gle

Bei einem GE-Gebiet sind die *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude* für die Störobergrenze maßgeblich. Beim GI sind das, entsprechend den allgemeinen Grundsätzen für die Auslegung des Störbegriffes, natürlich auch die empfindlichsten allgemein zulässigen Nutzungsarten. Welches das sind, geht aus dem konkreten Nutzungskatalog für das Teilgebiet (Baufeld) bzw. den am Ende tatsächlich vorhandenen Betrieben hervor.

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

Das Maß der baulichen Nutzung muss eindeutig durch die Festsetzung der drei Dimensionen Länge, Breite und Höhe bestimmt sein. Der §16 Abs. 2 BauNVO enthält die zulässigen Maßbestimmungsfaktoren. Innerhalb einzelner Maßbestimmungsfaktoren sind in der Anwendung Alternativen möglich. Zur Bestimmtheit reichen in der Regel zwei Bestimmungsfaktoren aus. Zur Eindeutigkeit gehört die Festsetzung des Charakters der jeweiligen Bestimmung (Höchstmaß, Mindestmaß, zwingendes Maß). Nach Abs. 3 muss aber die GRZ oder alternativ die GR stets festgesetzt werden.

Der § 17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten.



Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung werden gegenüber den zulässigen Höchstgrenzen der BauNVO auf dem Großteil der Flächen keine Einschränkungen vorgenommen. Es gilt die maximal zulässige **GRZ** von **0,8**. Lediglich im Bereich der Kaserne bzw. des Technikbereiches des ehemaligen Flugplatzes wird die zulässige GRZ auf einem niedrigen Niveau gehalten. Für den Bereich wird die **GRZ** mit **0,4** festgesetzt. Die Zuordnung der Festsetzungen erfolgt in den **Nutzungsschablonen**.

Grundflächen

Die Reduzierung in den Bestandsgebieten des ehemaligen Flugplatzes ist erforderlich, um das vorhandene Ortsbild in dem durch Denkmale und denkmalwürdige Freiräume geprägten Teil des Baugebietes zu erhalten.

Die GRZ dient der Bestimmung einer Mindestfreiflächengröße auf dem jeweiligen Grundstück. Sie gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche der baulichen Haupt-Anlagen auf dem Grundstück zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Da der B-Plan keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf eine bestimmte Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall.

Die Festsetzungen zur GRZ beeinflussen den zulässigen Versiegelungsgrad auf dem Grundstück. Sie sind deshalb von besonderer Bedeutung für die ökologischen Auswirkungen der Planung.

§19 Abs. 3 BauNVO lässt zu, dass im B-Plan die für die Ermittlung der GRZ *Anrechnung*

maßgebliche Baugrundstücksfläche bestimmt werden kann. Die südlich des Baufeldes 12 gelegenen privaten Grünflächen können in diesem Sinn den Baugrundstücken im Baufeld 12 zugeordnet werden.

Grundstücksfläche

Festsetzung

Bei der Ermittlung der für die Berechnung der zulässigen GRZ maßgeblichen Baugrundstücksflächen können im Baufeld 12 die als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksanteile den als Industriegebiet festgesetzten Grundstücksflächen hinzugerechnet werden.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

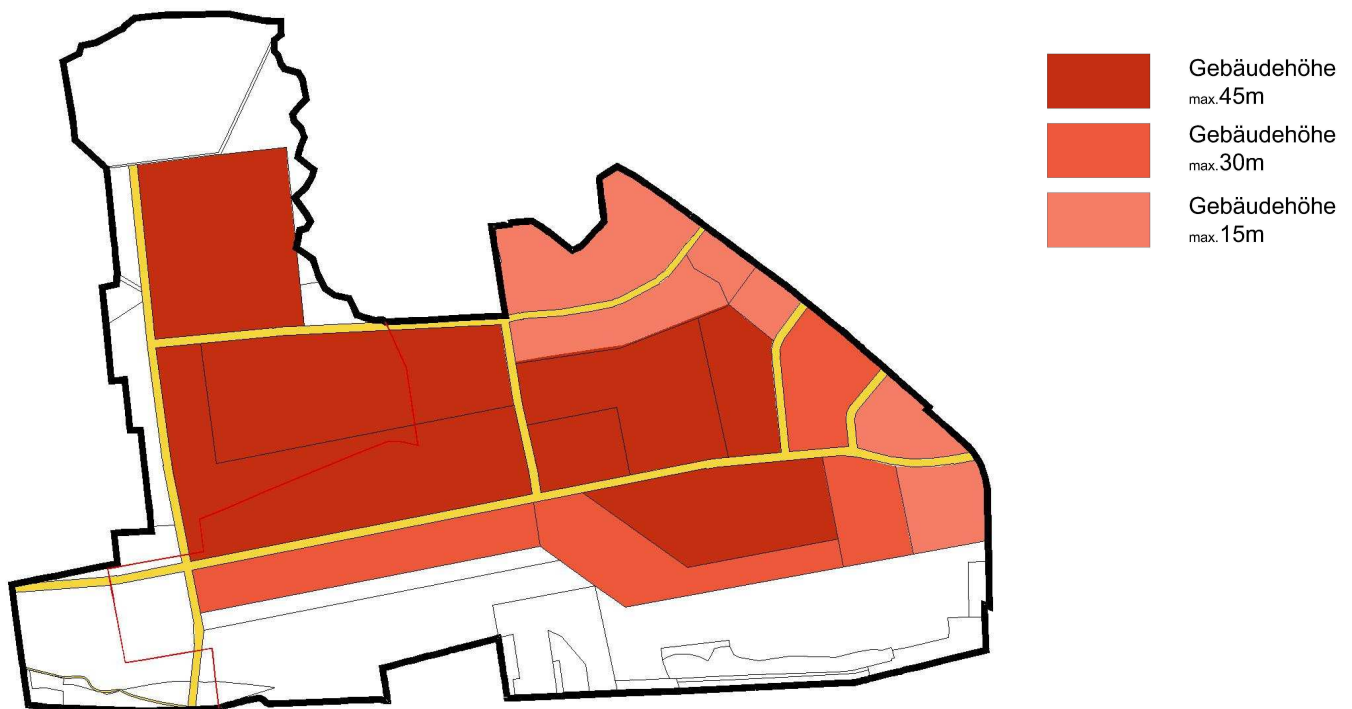
*Festsetzung
Grundflächen für
Nebenanlagen*

eingerechnet.

§19 Abs. 4 lässt ein Überschreiten der zulässigen GRZ durch diese Anlagen zu. Die Kappungsgrenze liegt bei 50% der zugelassenen Überbauung bzw. bei einem Überbauungsgrad von 0,8. Damit wird diese Möglichkeit nur für das Gewerbegebiet interessant, da hier der tatsächliche Überbauungsgrad maximal 0,6 erreichen kann. Im Interesse der Wirtschaft werden keine Einschränkungen vorgenommen.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. In Gewerbe- und besonders in Industriegebieten sind Beeinträchtigungen öffentlicher Belange durch die Höhe der Bebauung grundsätzlich gegeben. Deshalb ist es gem. §16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich Höhenfestsetzungen für das Plangebiet TIP zu treffen.

*Höhe
der baulichen Anlage*



Im vorliegenden Fall sind darüber hinaus noch Höhenbegrenzungen auf Grund des Luftfahrtrechtes zu beachten.

Die Festsetzung der maximalen Höhe bezieht sich auf die oberste Kante der jeweiligen baulichen Anlagen. Häufig sind betriebsbedingt in Industriegebieten neben den Gebäuden hohe technische Anlagen erforderlich. Es ist im Interesse der Wirtschaft erforderlich, einen weiten Spielraum zuzulassen.

Um dem Plananliegen optimal zu entsprechen, werden in Bezug auf die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen nur die unbedingt erforderlichen Regelungen getroffen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in den **Nutzungsschablonen** den jeweiligen Baufeldern zugeordnet.

Für den Großteil der Flächen des Industriegebietes wird die maximale Höhe (**OK=Oberkante**) durch die Sicherheitsforderungen aus dem Flugverkehr bestimmt. Diese beträgt **maximal 45m** über Gelände. Das ist, gemessen an der üblichen Bauhöhe in der Stadt, eine große Höhe.

Mit Rücksicht auf die im Umfeld vorhandene kleinteilige Bebauung mit geringer Höhe wird die zulässige Bauhöhe in Richtung Stadt abgestuft. Am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes werden nur **höchstens 30m** zugelassen. Das entspricht immer noch der Höhe eines zehngeschossigen Wohngebäudes.

Eine weitere Reduzierung wird mit Blick auf die vorhandenen Denkmale des alten Flugplatzes erforderlich. Die vorherrschende Höhe wird hier von zwei- und dreigeschossigen Bauten vorgegeben. Aus Rücksicht auf den Bestand werden hier nur **maximal 15m** als Höhe zugelassen. Hier sollen allerdings **Ausnahmen** gelten, wenn Belange des Denkmalschutzes (als öffentlicher Belang) nicht entgegenstehen.

Weitere Ausnahmen sollen für betriebsbedingt hohe technische und bauliche Anlagen, zugelassen werden, soweit die Luftsicherheit nicht betroffen ist. Das bedeutet, dass z. B. ein Verwaltungsgebäude, welches keine betriebsbedingte Höhe aufweist, die festgesetzten Maße einhalten muss, dass aber eine Produktionshalle (ähnlich wie z. B. die Cargo-Lifter-Halle) oder ein Abgasschornstein höher sein können, wenn die Luftsicherheit (als öffentlicher Belang) nicht beeinträchtigt wird.

Rechtsgrundlage für das Zulassen von Ausnahmen ist §16 Abs. 6 BauNVO.

Festsetzung

Als Ausnahme können innerhalb der Baufelder 1, 2 und 3 auf maximal 25% der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks betriebstechnisch notwendige bauliche Anlagen die festgesetzte Höhe um maximal 15m überschreiten, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Im denkmalgeschützten Bereich werden die Ausnahmen relativ stark eingeschränkt (Höhenbegrenzung und Anteil an der Grundstücksfläche).

Festsetzung

Als Ausnahme können innerhalb der Baufelder 4, 10, 11, 12, 13, 15 und 16 betriebstechnisch notwendige bauliche Anlagen die festgesetzte Höhe um maximal 15m überschreiten, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

In den übrigen Randbereichen des Industriegebietes wird auf die flächenmäßige Begrenzung verzichtet.

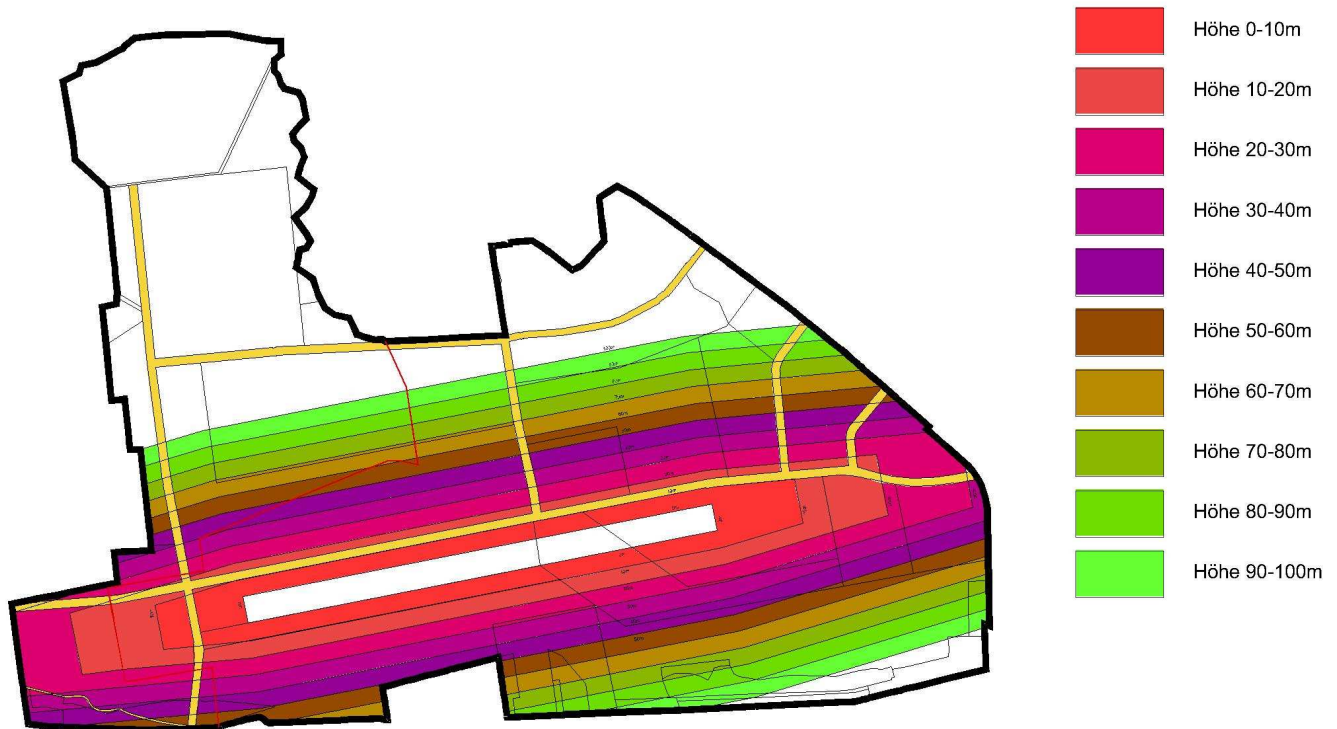
Festsetzung

Als Ausnahme können innerhalb der Baufelder 5, 6, 7, 8, 9 und 14 betriebstechnisch notwendige bauliche Anlagen die festgesetzte Höhe überschreiten, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Im Kern des Gebietes sind die Ausnahmen im Interesse der Industrie am weitesten

gefasst.

Solange Flugbetrieb auf den Baufeldern 12, 13 und 14 besteht, gelten die **Höhenbegrenzungen**, die mit dem Planzeichen **Höhenbegrenzung Flugbetrieb** festgesetzt sind, als absolute Obergrenzen.



Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach §18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des jeweiligen Bezugspunktes unerlässlich. Als Höhenbezug wird die entsprechende Definition der Brandenburgischen Bauordnung herangezogen.

Höhenbezug

Festsetzung

Als Höhenbezug gilt die Geländehöhe entsprechend §2 Abs. 6 BbgBO.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Die nicht erfassten Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Auf diesen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, aber die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder das Festsetzen von Bebauungstiefen.

In den Baufeldern werden Baufenster durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert.

Baugrenzen

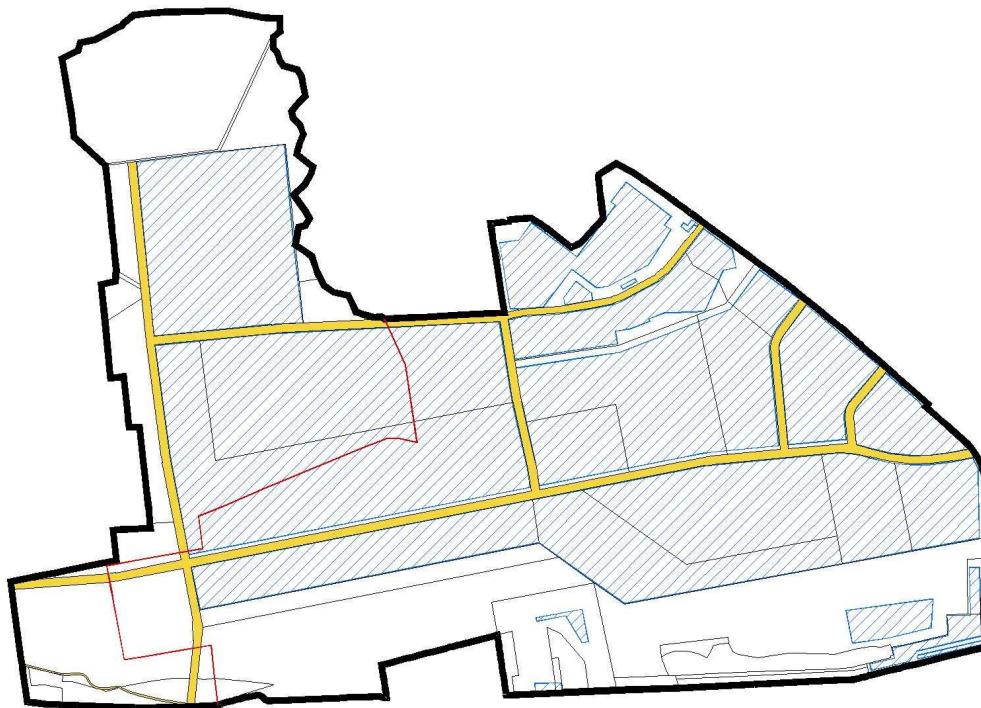
Da die Struktur der Bebauung in einem Industriegebiet nicht vorhersehbar ist, werden die Baugrenzen allgemein auf der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, wenn es aus der Örtlichkeit heraus keinen Bedarf für eine detaillierte Regelung gibt.

Dieses Herangehen verschafft der Wirtschaft maximale Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken.

Im Bereich der Kaserne werden natürlich die vorhandenen Gebäude berücksichtigt. Gleichzeitig ist hier ein Hauptregenerwassersammler außerhalb des Straßenraumes vorhanden, der nicht überbaut werden kann. Die Trasse ist frei gehalten.

Entlang der Burger Chaussee und am Mittleren Ring werden vorhanden Baufluchten aufgenommen.

Nördlich der Ost-West-Trasse wird ein Streifen für die geplante Anschlussbahn von Bebauung freigehalten. Hier ist die Baulinie um 10m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt.



4.6 Weitere Planungsgegenstände

Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen können auf Grund des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in einem B-Plan festgesetzt werden. Ohne eine Festsetzung können Gebäude und Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden. Im vorliegenden Fall würde eine entsprechende Regelung allerdings unnötig in die Gestaltungsfreiheit eingreifen und die Entwicklung des Technologie- und Industrieparks behindern.

Bauweise

Nebenanlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung sind nach §14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässig, soweit der Charakter des Plangebietes gewahrt bleibt. Beim TIP kann davon ausgegangen werden dass sowohl Anlagen auf den Grundstücken, die für die Eigenversorgung benötigt werden, als Nebenanlagen zulässig sind als auch Anlagen, die der Versorgung des gesamten Gebietes dienen. Natürlich können Ver- oder Entsorgungsanlagen, die gewerblich betrieben werden, als Industriebetriebe im Plangebiet angesiedelt werden.

*Technische Infrastruktur
Versorgungsflächen*

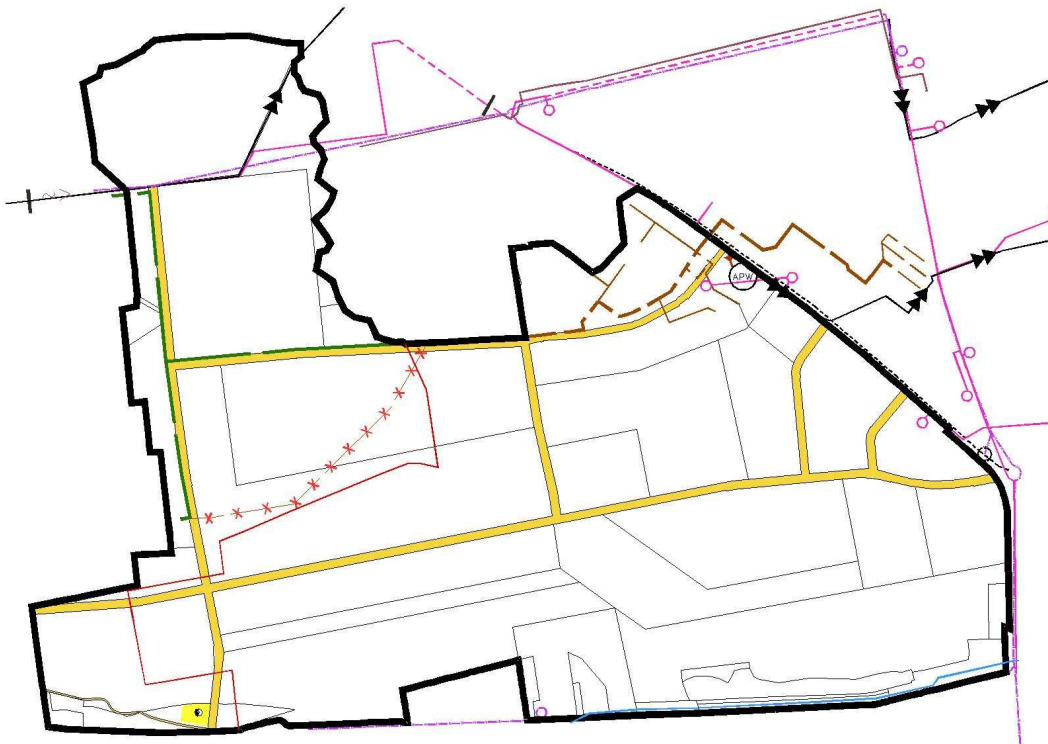
Hauptleitungen

Die Standorte und Größen derartigen Anlagen können ohnehin noch nicht bestimmt werden. Eine Festsetzung für derartige Anlagen ist deshalb innerhalb der Baugebiete nicht erforderlich.

Eine Ausnahme stellt ein mögliches Umspannwerk im Südwesten des Plangebietes dar. Er liegt außerhalb des Baugebietes und wäre im Wald nicht ohne weiteres zulässig. Der Standort und die Größe sind im Versorgungskonzept Stadttechnik festgelegt. Das entsprechende Grundstück liegt auf dem Territorium von Kolkwitz.

Im Plangebiet sind wichtige Hauptleitungen vorhanden, deren Lage Auswirkungen auf die Nutzung der angrenzenden Flächen hat. Das ist der **Hauptregenwassersammler** des Flugplatzes, der teilweise erhalten und teilweise neu verlegt wird. Weiterhin liegt in bzw. an der Dahlitzer Straße eine **Haupttrinkwasserleitung**. Im Norden queren eine **20-kV-Leitung**, eine **Gashochdruckleitung**, ein **Schmutzwasserkanal** sowie eine **Rohwasserleitung** den Planbereich. Die Lage der Leitungen wird gem. §9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in den B-Plan aufgenommen.

Weitere Leitungen liegen in der Bürger Chaussee, im Mittleren Ring und an der Dahlitzer Straße / Fichtestraße innerhalb des öffentlichen Raumes. Eine Darstellung im B-Plan ist nicht erforderlich. Die Trassen werden teilweise über entsprechende Rechte (siehe unten) zusätzlich im B-Plan gesichert.



In einem B-Plan können Grünflächen festgesetzt werden, wobei zu bestimmen ist, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt. Der Verwendungszweck ist näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber nicht genutzt werden.

Grünflächen

Im B-Plangebiet werden fünf private Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.



Südlich der Landebahn wird der von Hindernissen frei zu haltende Sicherheitsstreifen als **private Grünfläche (PG)** ohne Zweckbestimmung eingeordnet. Solange die fliegerische Nutzung des Flugplatzes erfolgt, ist sie Teil der Flugbetriebsfläche und kann nur entsprechend genutzt werden. Im Falle der *normalen* gewerblichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke kann der Bereich den Gewerbegrundstücken zugeschlagen werden. Somit werden die Flächen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für das Bestimmen der GRZ berücksichtigt. Er kann die übrigen Teile des Grundstücks voll ausnutzen. Die Nutzung der Flächen als *regulärer Teil des Gewerbegrundstücks* ist wegen der Entfernung zum nahen Wohngebiet nicht möglich.

PG südlich Landebahn

Die vorhandene an das Eigenheimgebiet Gartenanlage wird als solche erhalten und entsprechend als **private Grünfläche (PG)** mit der Zweckbestimmung **Garten** festgesetzt. Diese Anlage stellt eine hervorragende *Pufferzone* zwischen den Wohngrundstücken und dem Bereich des ehemaligen *Fichtesportplatzes* dar.

PG Garten

Die Fläche, die das Flugplatzmuseum derzeit nutzt, wird als **privater Grünfläche (PG)** mit der Zweckbestimmung **Flugplatzmuseum** erhalten. Dem Gelände wird der Sportplatz zugeschlagen. Somit sind eine Ausweitung der Flächen und eine Entwicklung des Museums möglich. Das vorhandene Eigenheim ist Teil der Grünfläche. Es besitzt Bestandsschutz.

PG Flugplatzmuseum

Die südöstlich des TIP gelegenen Freiflächen werden als **private Grünfläche (PG)** mit der Zweckbestimmung **Fläche für den Luftsport** festgesetzt.

PG Luftsport

Die derzeit durch einen Luftsportverein genutzte Fläche muss im Interesse der Wirtschaft nach Süden verschoben werden. Die derzeit ungenutzten und auch in Zukunft wegen der Nähe zu empfindlichen Nutzungen nicht als Gewerbeflächen geeigneten Bereiche werden entsprechend festgesetzt. Einbezogen werden die zwei vorhandenen Hallen mit ihren Grundstücken.

Die entlang an der Dahlitzer Straße bestehenden Gärten werden erhalten. Am Kreisverkehr Mittlerer Ring / Juri-Gagarin-Straße besteht ein Garagenkomplex. Beide Nutzungen besitzen Bestandsschutz. Sie bleiben mittelfristig erhalten.

PG an Dahlitzer Straße

Eine Festsetzung dieser Flächen als Garten- bzw. Verkehrsfläche ist auf diesen prominenten voll erschlossenen Grundstücken nicht sinnvoll, da eine Umwidmung in eine andere Nutzung, die in Zukunft gem. FNP nicht ausgeschlossen werden soll, dann erschwert wäre.

Die Bereiche werden als **private Grünfläche (PG)** ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen sollen bauliche Nutzungen weiterhin zulässig sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen zulässig. Regelungen zur zulässigen Grundfläche sind nicht erforderlich, da definitionsgemäß nur ein untergeordneter Teil der Grünflächen überbaut werden können. Was *untergeordnet* ist, richtet sich nach dem Einzelfall.

*bauliche Nutzung
der Grünflächen*

Auf der Fläche des Flugplatzmuseums sind das die bereits baulich genutzten Teilbereiche (einschließlich Eigenheim). Weiterhin bleiben der vorhanden Garagenkomplex und die nördlich angrenzenden Hallen entsprechend bebaubar.

Neu als baulich nutzbar wird eine Fläche auf dem Luftsportgelände ausgewiesen, auf der z. B. Technik- oder Vereinsgebäude oder ein Caravanstandplatz eingeordnet werden kann.

Die entsprechenden Flächen erhalten *Baufenster*, die durch **Baugrenzen** festgesetzt sind.

Im Plangebiet wird ein großer Teil des Waldbestandes erhalten. Für die Waldflächen, die beseitigt werden, sollen möglichst im Geltungsbereich Ersatzaufforstungen erfolgen. Die zu erhaltenden und die für eine Aufforstung geeigneten und mit der Forstbehörde abgestimmten Flächen sind im B-Plan als **Flächen für Wald** festgesetzt.

Flächen für Wald



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können in einem B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmtes Tun,

*Geh-, Fahr- und
Leitungsrechte*

Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen diese Rechte inhaltlich genau bestimmt sein.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden für die vorhandenen **Hauptversorgungsleitungen** festgesetzt, die nicht umverlegt werden können, soweit sie innerhalb der privaten Bau- oder Grünflächen liegen. Leitungen, die innerhalb der öffentlichen Verkehrs- oder die innerhalb von Waldflächen liegen, werden nicht festgesetzt.

Betroffen ist der Bereich der alten Kaserne und Grundstücke nördlich der Dahlitzer Straße. Der Kreis der Begünstigten umfasst den jeweiligen Baulastträger.

Weiterhin wird die Trasse für die zukünftige **Anschlussbahn** an der Ost-West-Achse über ein Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

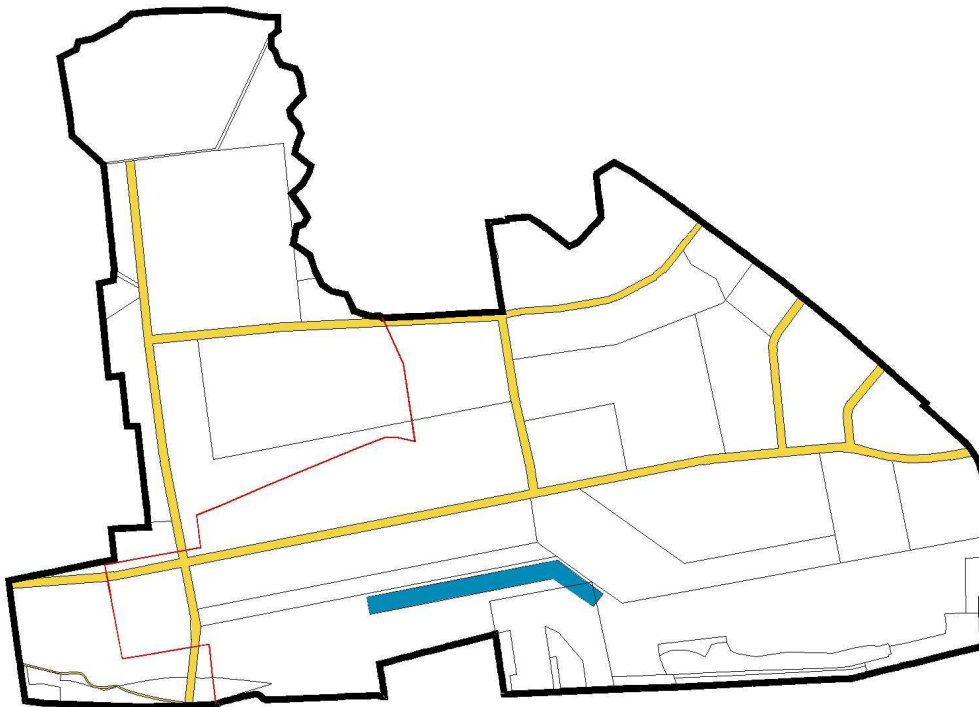
Das jeweilige entsprechende Nutzungsrecht muss noch durch Baulast, Vertrag oder die Bestellung dinglicher Rechte begründet werden.

Nach §9 Abs. 1 Nr. 24 sind der Gemeinde zur Minderung von sich aus dem Nebeneinander verschiedener Nutzungen ergebenden einseitigen oder gegenseitigen Störungen vier Festsetzungsmöglichkeiten gegeben:

*Immissions- und
Umweltschutz*

- *Schutzflächen zum Sichern eines Abstandes zwischen einer gefährlichen oder einer empfindlichen Einrichtung und einer anderen Nutzung*
- *Flächen für besondere Anlagen,*
- *Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie*
- *die zum Schutz vor solchen Einwirkungen (passiver Schutz) oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen (aktiver Schutz) zu treffenden bauliche und sonstige (bau-) technische Vorkehrungen.*

Nach dem Leitbild soll für die empfindlichen Nutzungen im Umfeld des TIP ein optimaler Immissionsschutz gewährleistet werden.



Neben der Begrenzung der zulässigen Emissionen als aktive Immissions-

schutzmaßnahme im GI-Gebiet selbst, kann die südlich des TIP gelegene Wohnsiedlung *Fichtestraße* zusätzlich durch eine entsprechende Geländemodellierung einen passiven Lärmschutz erhalten.

Entsprechend wird ein Lärmschutzwall vorgesehen. Die zur Verfügung stehende **Fläche wird als Fläche für besondere Anlagen** (hier Lärmschutzwall) zeichnerisch festgesetzt.

Der Wall ist nicht zwingend erforderlich, da auch ohne die Anlage, die Immissions-Richtwerte für Wohngebiete nicht überschritten werden. Die Festsetzung schafft das Recht, eine entsprechende Anlage zu errichten.

Die Stadt Cottbus will (zunächst) Teile der Infrastruktur des ehemaligen Militär-Flugplatzes zivil nachnutzen.

fliegerische Nachnutzung

Baurecht auf Zeit

Ein Antrag auf Änderung der Genehmigung nach § 6 LuftVG wurde mit Schreiben vom 20.03.2008 bei der gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin – Brandenburg gestellt.

Es soll ein **Landeplatz für besondere Zwecke** (Sonderlandeplatz) für den Werkflugverkehr unter Nutzung der vorhandenen Start- und Landebahn auf der Basis der Sichtflugregeln (VFR) betrieben werden.

Für die erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen ist neben der Schaffung der planungsseitigen Grundlagen, der guten überregionalen Verkehrsanbindung über das Straßen- und Schienennetz auch die Nachnutzung der technischen Anlagen des ehem. Militärflugplatzes für Werksflugverkehr eines ansiedlungswilligen Unternehmens ein wichtiges Kriterium für dessen Standortentscheidung. Die unmittelbare Verknüpfung des GI-Flächenangebotes mit der Nutzung der Start- und Landebahn für den eigenen Werkflugverkehr ist ein nicht zu unterschätzendes Alleinstellungsmerkmal.

Es wird das Ziel verfolgt, solche Unternehmen anzusiedeln, die im Zuge ihres Produktionsprofils das Logistikelement Luftanbindung benötigen. Bei der Inanspruchnahme dieser Möglichkeit wird davon ausgegangen, dass die bestehende Start- und Landebahn (eingekürzt) als Element der Verkehrserschließung fest in das Unternehmenskonzept eingebunden ist. Ein solcher Ansatz wirkt sich positiv auf die langfristige Sicherung des Produktionsstandortes aus.

Die Betreuung des Landeplatzes soll durch das/die anzusiedelnde(n) Unternehmen bzw. durch einen von ihm Beauftragten erfolgen. Für den Zeitraum bis zur Ansiedlung kann es eine Mitbetreuung durch eine der umliegenden Flugplatzgesellschaften geben.

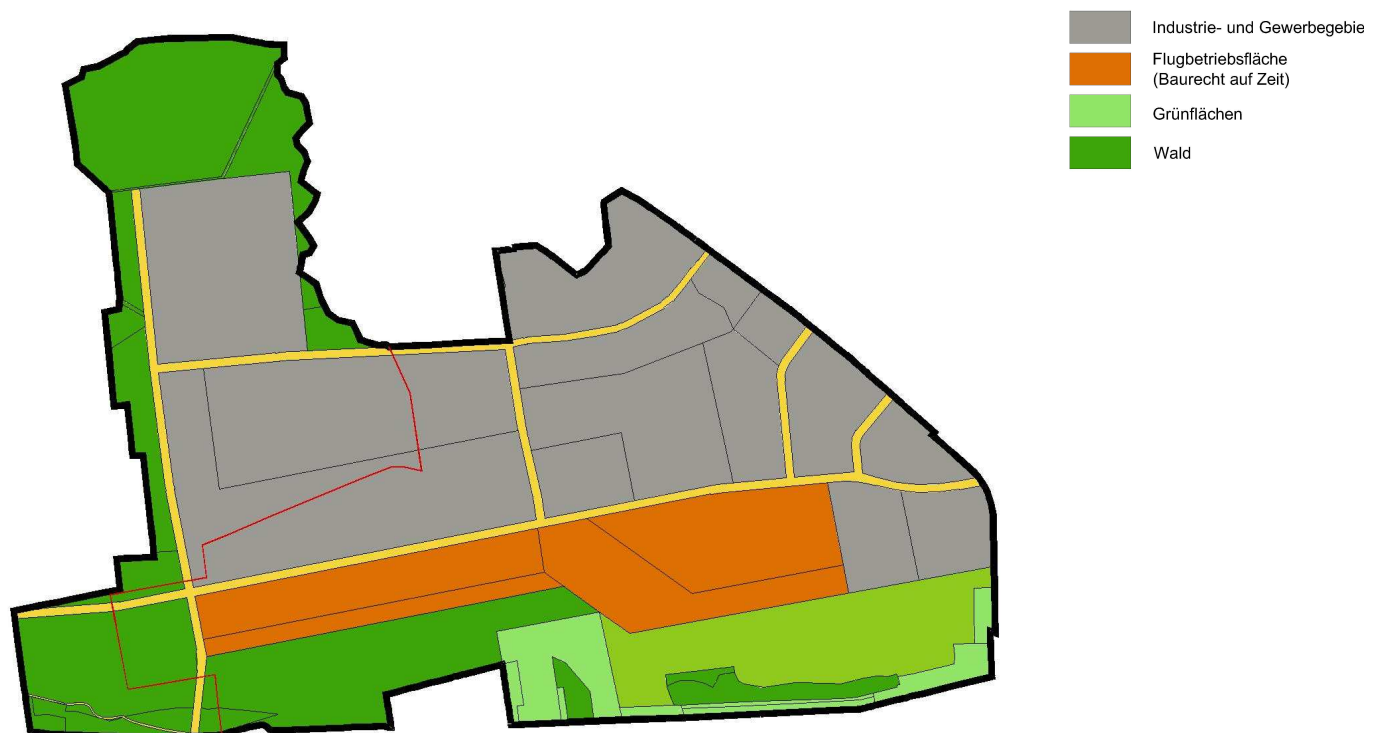
Die neue (alte) Start- und Landebahn wird entsprechend der Genehmigung hergerichtet.

Solange die fliegerische Nachnutzung auf Teilen des Flugplatzes erfolgt, können die betroffenen Flächen nicht als Industriegebiet genutzt werden. Daneben gelten, auf Grund des Flugbetriebes, befristet Höhenbegrenzungen außerhalb der eigentlichen Flugbetriebsflächen.

Das Betreiben eines Flugplatzes ist nur auf planfestgestellten Flugverkehrsflächen zulässig. Ein B-Plan kann solche Flächen nicht festsetzen.

Die Rechtsgrundlage für ein **befristetes Baurecht**, mit welchem sich der Widerspruch lösen lässt, ist §9 Abs. 2 BauGB. Dieses Mittel kann nur in besonderen Fällen angewendet werden. Es müsse städtebauliche Gründe vorliegen.

Im vorliegenden Fall werden bestimmte Nutzungen (hier die Nutzung als Industriegebiet) bis zum Eintritt bestimmter Umstände (hier das Aufheben des Planfeststellungsbeschlusses zum Sonderlandeplatz) unzulässig.



Die städtebaulichen Gründe für die Anwendung des Baurechts auf Zeit liegen darin, dass

- *dynamische Entwicklung der Wirtschaft, der Märkte und Energiepreise aber auch der Umweltstandards macht es wahrscheinlich, dass nur für einen begrenzten Zeitraum ein Flugplatz betrieben werden kann,*
- *die vorhandene Landebahn soll teilweise nachgenutzt werden, die Restnutzungsdauer ist begrenzt, es ist wahrscheinlich, dass der Neubau einer entsprechenden Start- und Landebahn wirtschaftlich nicht darstellbar ist.*

Ein Verschieben der Rechtskraft des Bereiches für die Flugbetriebsfläche, also das Herausheben der Fläche aus dem Geltungsbereich, ist nicht möglich, da die Nutzung nach dem Fliegen bei der städtebaulichen Beurteilung erforderlich ist. So können z. B. die Umweltbelange nicht beurteilt werden, ohne dass sowohl das Fliegen als auch die gewerbliche Nachnutzung betrachtet werden. Auch für die Unternehmen im TIP ist es wichtig zu wissen, wie die Grundstücke ohne den benachbarten Flugplatz nutzbar sind.

Die Ziele der Raumordnung sind beachtet. Die vorgesehene Entwicklung steht der Landesplanung nicht entgegen.

Die Entwicklung ist aus dem FNP abgeleitet. Der aktuelle FNP, der allerdings parallel geändert wird, stellt ohnehin eine Sonderbaufläche für das Fliegen dar. Der neue FNP

Die Eigentümerinteressen sind beachtet, da der Plangeber zugleich Eigentümer der Flächen ist. Die wirtschaftlich tragbare Verwertung des Eigentums ist möglich. Die Bedingungen sind vom Eigentümer hinreichend kalkulierbar und möglichst vom Eigentümer beeinflussbar sein).

Die Anwendung des §9 Abs. 2 BauGB ist im konkreten Fall also gerechtfertigt.

Festsetzung

Festsetzung

Innerhalb der Baufelder 12, 13 und 14 ist die Nutzung als Industriegebiet erst nach Bekanntmachung der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses für den Sonderlandeplatz zulässig. Die mit dem Planzeichen *Höhenbegrenzung Flugbetrieb* festgesetzten Höhenbeschränkungen gelten nur bis zur Bekanntmachung der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses für den Sonderlandeplatz.

Baurecht auf Zeit

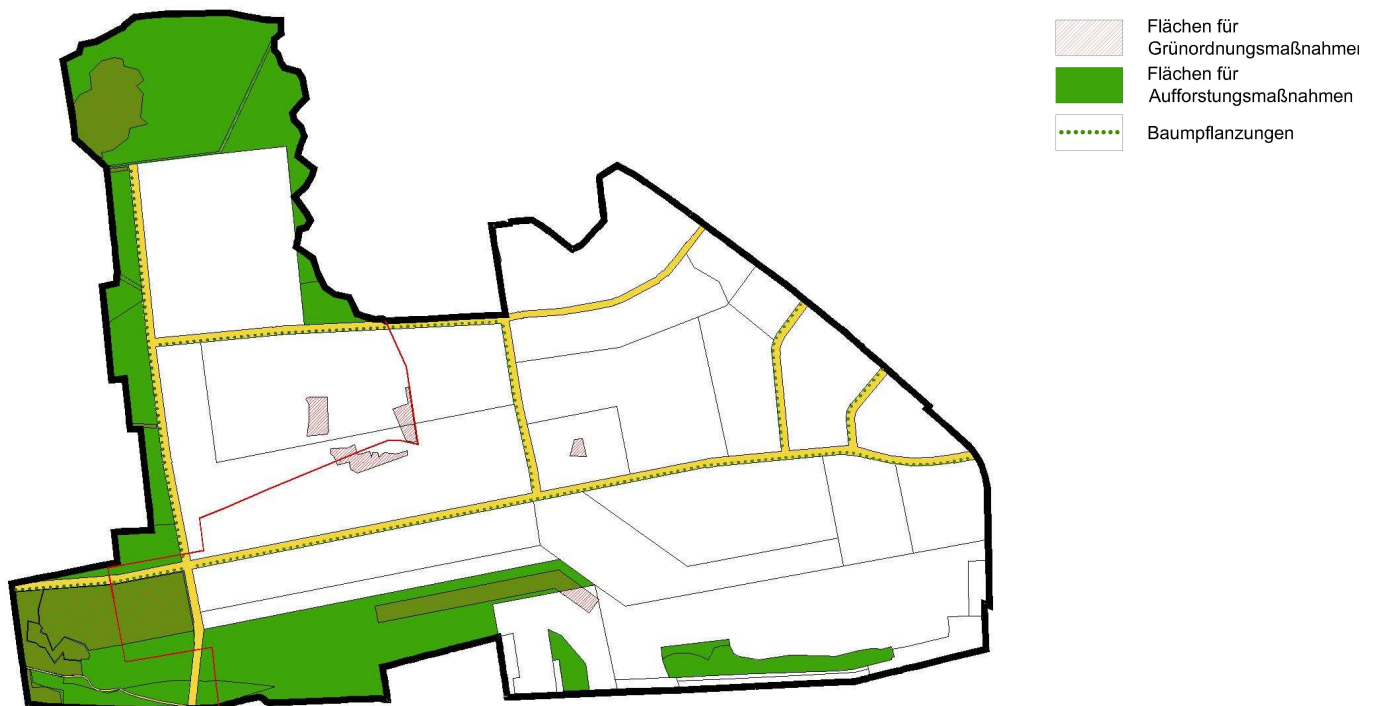
Der Eintritt der Bedingung (Bekanntmachung der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses) ist hinreichend eindeutig objektiv feststellbar. Die Bedingung knüpft an einen Rechtsakt an und ist hinreichend wahrscheinlich.

Alle nach §9 Abs. 1 BauGB möglichen Festsetzungen können befristet werden, auch das Maß der Nutzung.

Im vorliegenden Fall ist es erforderlich, in der Zeit der fliegerischen Nutzung aus Sicherheitsgründen (befristete) Höhenbegrenzungen zu bestimmen. Die Festsetzungen werden **zeichnerisch** vorgenommen (siehe Punkt 4.4).

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde. Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz sind als grünordnerischer Fachbeitrag untersucht worden und in den Umweltbericht eingeflossen.



Schwerpunkt für die Anwendung von Festsetzungen nach Nr. 20 sind Natur- und landschaftspflegerische Maßnahmen, soweit solche Maßnahmen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können. Wesentliche Anwendungsfälle für Nr. 20 sind

Maßnahmen und Flächen nach Nr. 20

- Flächen und Maßnahmen, die der Umsetzung landes- und regionalplanerischer Ziele dienen,
- die Ausweisung solcher Flächen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die der FNP (bzw. der Landschaftsplan) vorzeichnet oder

- die der Vermeidung dienen,
- Maßnahmen zum Vermeiden von Eingriffen (z. B. Schutz wertvoller Böden, Biotope, Gewässer...) im B-Plan oder die dem Erhalt einer stadtgestalterisch wertvollen Situation dienen,
 - Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden

Die Flächen nach Nr. 20 werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 festgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmen werden durch Text bestimmt.

Der vorhandene Sammelkanal für das Niederschlagswasser wird verlegt und mündet weiter im Südwesten des Gebietes in die vorhandene Vorflut. Im Norden wird ein neuer Anschluss an die Vorflut geschaffen.

*Renaturierung bzw.
Neuanlage von
Gewässern*

Die im Plangebiet gelegenen Bereiche sind nur ein kleiner Teil der im grünordnerischen Fachbeitrag ausgewiesenen gesamten Maßnahme der Renaturierung der Vorflut. Die Gräben sollen weiterhin Anteile der in den Bauflächen anfallenden Oberflächenwässer (Starkregen) aufnehmen und dem Brahmower bzw. Gulbener Landgraben zuleiten. Dabei handelt es sich um die Renaturierung von Fließgewässern mit Böschungsabflachungen, Anlage von extensivem Grünland und Gehölzstreifen (insgesamt auf einer Länge von ca. 3,8 km) sowie die Neuanlage eines naturnahen Fließgewässers bis zum Anschluss an vorhandenen Graben (ca. 360 m).

Die Maßnahmen betreffen nicht den B-Plan Cottbus.

Der Grünordnerische Fachbeitrag sieht westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Flächen für Wald vor, die für die natürliche Sukzession sowie für den klimatischen Ausgleich bestimmt sind. Diese Flächen weisen derzeit extensives Grünland mit beginnender Verbuschung auf bzw. sind als Sandtrockenrasen (kleinflächig) gemäß §32 BbgNatSchG geschützt. Die Flächen sind durch extensive Nutzung (mind. 1-malige Mahd pro Jahr) von flächigem Baumaufwuchs freizuhalten. Einzelne Gebüsche und Bäume können belassen werden.

*Erhalt
Sukzessionsflächen
Trockenrasen*

Die neu anzulegende Fläche wird auf der Grundlage von Nr. 20 festgesetzt. Soweit es sich um gemäß §32 BbgNatSchG geschützte Flächen handelt, werden diese als Schutzobjekte mit dem Planzeichen 13.3 gekennzeichnet (siehe auch Punkt 4.8 der Begründung).

Festsetzung

Die mit dem Planzeichen 13.1 bzw. 13.3. der PlanzV90 und mit dem Kürzel SUK gekennzeichneten Waldflächen sind der Sukzession zu überlassen. Der Gehölzaufwuchs ist auf dieser Fläche weitgehend zu unterbinden.

Die vorhandenen als besonders wertvoll einzustufenden Waldflächen sollen als Flächen für die natürliche Waldentwicklung und als besondere Lebensräume für Tiere und Pflanzenerhalten werden. Diese Flächen sind gegebenenfalls extensiv zu pflegen bzw. ohne forstliche Nutzung zu erhalten.

Erhalt Wald

Soweit es sich um Flächen innerhalb der Baugebiete handelt werden diese **als geschützte Biotope** gekennzeichnet. Ein Beseitigen der Gehölzstrukturen ist möglich sollte aber vermieden werden. Die Bestände, die außerhalb der Bauflächen liegen werden zwingend erhalten.

Die Flächen werden als Schutzobjekte mit dem Planzeichen 13.3 der PlanzV90 in dem **§-Zeichen** gekennzeichnet (siehe auch Punkt 4.8 der Begründung).

Auf der Krone und der Südseite des Lärmschutzwalles sollen als Ausgleich des Verlustes von hochwertigen gemäß §32 BbgNatSchG geschützten Biotopflächen (Sandtrockenrasen, Grasnelken- und Silbergrasfluren) solche neu angelegt werden. Zur besseren Entwicklung der Biotope sollte eine Bergung vorhandener Pflanzen für eine

*Neuanlage
Trockenrasen*

Initialpflanzung an den neuen Flächen vorgenommen werden. Diese Flächen sind extensiv zu pflegen und mindestens einmal pro Jahr zu mähen. Das Verschatten der Flächen durch Bäume ist zu verhindern.

Festsetzung

Die mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV90 und mit dem Kürzel TR gekennzeichneten Flächen sind als Trockenrasen anzulegen und der Sukzession zu überlassen. Der Gehölzaufwuchs ist auf dieser Fläche zu unterbinden.

Als Ausgleich für die Überbauung von Flächen durch Straßen und Wege sollen an den wichtigen Straßen Bäume gepflanzt werden. Diese **Baumpflanzungen** werden **zeichnerisch** festgesetzt.

Pflanzgebote

Im Fachbeitrag ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste). Sie wird in die Begründung zum B-Plan übernommen. Die Liste ist nicht abschließend. Um die Vielfalt der zum Einsatz gelangenden Gehölze nicht einzuschränken, wird die ausschließliche Anwendung der aufgeführten Pflanzen nicht vorgeschrieben. Es können auch andere einheimische standortgerechte Gehölze gewählt werden.

Pflanzliste

Einheimische Pflanzen bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind zum Teil an derartige Gehölze angewiesen. Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischen Arten naturgemäß am größten. Die Ausgleichswirkung ist entsprechend hoch. Bei Verwendung nicht heimischer Arten bzw. von Arten, die für die natürliche Umwelt keine entsprechende Bereicherung darstellen, kann von einem geringeren Ausgleichseffekt ausgegangen werden, der u. U. nur über eine höhere Quantität der Bepflanzungen kompensiert werden könnte.

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Weiterhin wird mit der Verwendung nicht fremder Arten ein Beitrag für ein harmonisches Landschaftsbild geleistet. Das Typische wird gefördert und die negativen Wirkungen der Bebauung gemildert.

4.8 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise/Vermerke

Kennzeichnungen nach §9 Abs. 5 BauNVO weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich **Altlastenverdachtsflächen**. Der jetzige Zustand und die Gefährdungen sind unter Punkt 2.2 Teil I der Begründung und im Umweltbericht dargestellt.

In Verbindung mit der Baufreimachung werden nicht mehr benötigte Flugbetriebsflächen zurückgebaut und kontaminiertes Material beseitigt. Aktuell hat sich eine Reihe von Altlastenverdachtsflächen ergeben, für die in einer abschließenden Detailerkundung das Gefahrenpotenzial ermittelt und die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung festgelegt werden. Aus den gegenwärtigen Erkenntnissen ergibt sich, mit Ausnahme des Tanklagers, kein akuter Handlungsbedarf. Das Tanklager wird bereits saniert.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in einem **kampfmittelbelasteten Bereich**. Die Stadt Cottbus wird in Vorbereitung der Erschließung und Baufreimachung die Kampfmittel weiter beseitigen.

Die Bau- und Aufforstungsflächen werden, mit Ausnahme der Start- und Landebahn, die

ehemalige Vorstartlinie sowie ein Teil der Rollwege, im Vorfeld der Investitionen zum großen Teil auf Kampfmittel untersucht. Nicht überprüft werden die Unterkunftsgebäude, Hangars und bebauten Grundstücke im ehemaligen Kasernen- bzw. Flugplatzbereich (Baufelder 1, 2 und 3) sowie die Grünflächen. Eine Gefährdungssituation ist hier nicht erkennbar. Eine Überprüfung kann hier partiell und maßnahmengebunden erfolgen. Aufgefundene Kampfmittel werden beseitigt.

Die Altlastenerkundung bzw. notwendige Entsorgungen werden mit den Untersuchungen zur Kampfmittelbeseitigung verbunden.

Solange kein verbindlicher Abschlussbericht vorliegt, werden die mit Altlasten und Kampfmitteln belasteten Flächen wie die, die bereits beräumt sind, im Plan **gekennzeichnet bzw. vermerkt**

Im Rahmen der Erschließung und Bauplanung ist der staatliche Munitionsbergungsdienst rechtzeitig einzuschalten.

Damit der B-Plan die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden. Dabei handelt es sich in der Regel um Fakten, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

*nachrichtliche
Übernahmen*

Auf die im Bauschutzbereich geltenden Genehmigungsvorbehalte wird verwiesen. Es gelten (noch) Bauhöhenbeschränkungen nicht nur für bauliche Anlagen sondern auch für Kranarbeiten u. ä. Auf das laufende Umwidmungsverfahren, welches die Stadt Cottbus als Eigentümer des Flugplatzes angestrebt hat, wird verwiesen. Die sich auf Grund der Umwidmung ergebenden Einschränkungen sind als Festsetzungen Bestandteil des B-Planes.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bisherigen Bauschutzbereiches gem. § 12 Luft-VG des militärischen Flugplatzes Cottbus. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen nach den Vorschriften des §30 Abs. 2 Luft-VG der Genehmigung der sachlich und örtlich zuständigen Luftfahrtbehörde.

Weiterhin werden die vorhandenen **Baudenkmale** und die **Bodendenkmale** in den Plan nachrichtlich übernommen.

Daneben sind die gem. BbgNatSchG **geschützten Biotope**, soweit sie u. U. erhalten werden können, im B-Plan festgesetzt. Für die übrigen vorhandenen liegt eine grundsätzliche Zustimmung für die Beseitigung vor. Entsprechende Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen. Notwendige Befreiungsverfahren werden eingeleitet.

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Objektplaner nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung alle Vorschriften zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der zuständigen Stelle anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. §11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des §11 Abs. 4 und des §12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit Bodendenkmale entdeckt. Es muss mit dem Vorhandensein weiterer Funde gerechnet werden.

Zuständige Stellen sind das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und

Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde.