

**Technologie-
& Industrie-
Park Cottbus**

STADT COTTBUS



Bebauungsplan Nr. W / 49 / 73

**„Technologie- & Industriepark Cottbus“
Teil Cottbus**

Begründung Teil 1

3. Entwurf
gemäß § 9 Abs.8 BauGB

Planstand: Fassung vom August 2014

Inhalt

1 Planungsgegenstand	2
2 Rahmenbedingungen	4
2.1 Bindungen	4
2.2 Planungen	6
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
2.3.1 Erschließung	8
2.3.2 Nutzung	12
2.3.3 Umwelt	14
3 Planungskonzept / Festsetzungen	15
3.1 Vorhaben	15
3.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen	22
3.2.1 Geltungsbereich	22
3.2.2 Verkehrsflächen	23
3.2.3 Art der baulichen Nutzung	26
3.2.4 Maß der Nutzung	41
3.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen	46
3.2.6 Weitere Planungsgegenstände	48
3.2.7 Grünordnerische Festsetzungen	52
3.3 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	57
4 Auswirkungen / Konfliktbewältigung	61
5 Anhang	66
5.1 Verfahrensübersicht	66
5.2 Zusammenfassung Festsetzungen je Baufeld (Auswahl)	67
5.3 Übersicht zulässige Nutzungen Gewerbegebiet	68
5.4 Übersicht zulässige Nutzungen Industriegebiet	69
5.5 Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	70
5.6 Fundstellen / Rechtsgrundlagen	71
5.7 Flächenbilanz	71
5.8 Bilanz Überbaute Fläche	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.9 Pflanzlisten	72
5.10 Kompensationsnachweis (Quelle GOP Aug. 2014)	82

1 Planungsgegenstand

Zweck und Hauptziel der Planung ist es, den ehemaligen Cottbuser Flugplatz zu einem Technologie- und Industriepark (TIP) zu entwickeln.

*Anlass
Ziel und Zweck*

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.

Die Stadt hat die ehemalige militärische Liegenschaft zu diesem Zweck erworben.

Von der ursprünglichen Absicht, Teile des Flugplatzes weiterhin fliegerisch zu nutzen, wird abgerückt, da es dafür keine Nachfrage gibt.

Die Liegenschaft erstreckt sich auf den Hoheitsgebieten der Stadt Cottbus und der Gemeinde Kolkwitz. Die Nachbargemeinde unterstützt das Anliegen der Stadt.

Große Teile des Areals sind dem Außenbereich (gem. § 35 BauGB) zuzuordnen.

Für einen Teil der Liegenschaft wurde im Jahr 2012 ein Bebauungsplan (B-Plan) für einen „Solarpark“ in einem vorgezogenen separaten Verfahren aufgestellt. Betroffen sind Teile der Start- und Landebahn sowie südlich angrenzende Flächen im Umfang von 20,77 ha.

Um die gemeinsamen Entwicklungsziele der Gemeinde Kolkwitz und der Stadt Cottbus für den Standort verwirklichen zu können, wird für die betroffenen Teile der Gemeinden auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes parallel jeweils ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Aufgabe

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Bereich, der Stadt Cottbus betrifft.

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

Erforderlichkeit

Bauvorhaben, die den Zielen der Stadt bzw. der Gemeinde entsprechen, können auf dem Großteil des TIP unter den gegebenen Umständen nicht umgesetzt werden, weil für den Großteil der Fläche wegen der „Außenbereichsqualität“ Baurecht nur im Rahmen des § 35 BauGB gegeben ist.

Im vorliegenden Fall müssen, um die o. a. Ziele erreichen zu können, Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Der Bereich erhält schrittweise eine neue Struktur bzw. eine neue Nutzung.

Die mit der Entwicklung eines Industriegebietes verbundenen Konflikte lassen sich nur im Rahmen einer Planung lösen.

Der B-Plan ist erforderlich, damit für Ansiedlungswillige klare bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen bestehen.

Die Planungen für den Technologie- und Industriepark (TIP) sollen mittel- bis langfristig umgesetzt werden. Deshalb muss die Planung mit dem notwendigen zeitlichen Vorlauf erfolgen.

Das Planvorhaben kann nur im Zusammenhang betrachtet werden, da Fragen der Erschließung aber auch die Umweltwirkungen nur großflächig zu lösen sind. Deshalb wird die gesamte Liegenschaft der Planung unterzogen.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist nur in diesem Gesamtrahmen (unabhängig von Gemeindegrenzen) zu sichern.

Der rechtswirksame B-Plan (Nr. W/49/93) „Photovoltaikanlage TIP Cottbus“ ist zu beachten. Eine Änderung dieses Planes ist nicht erforderlich.

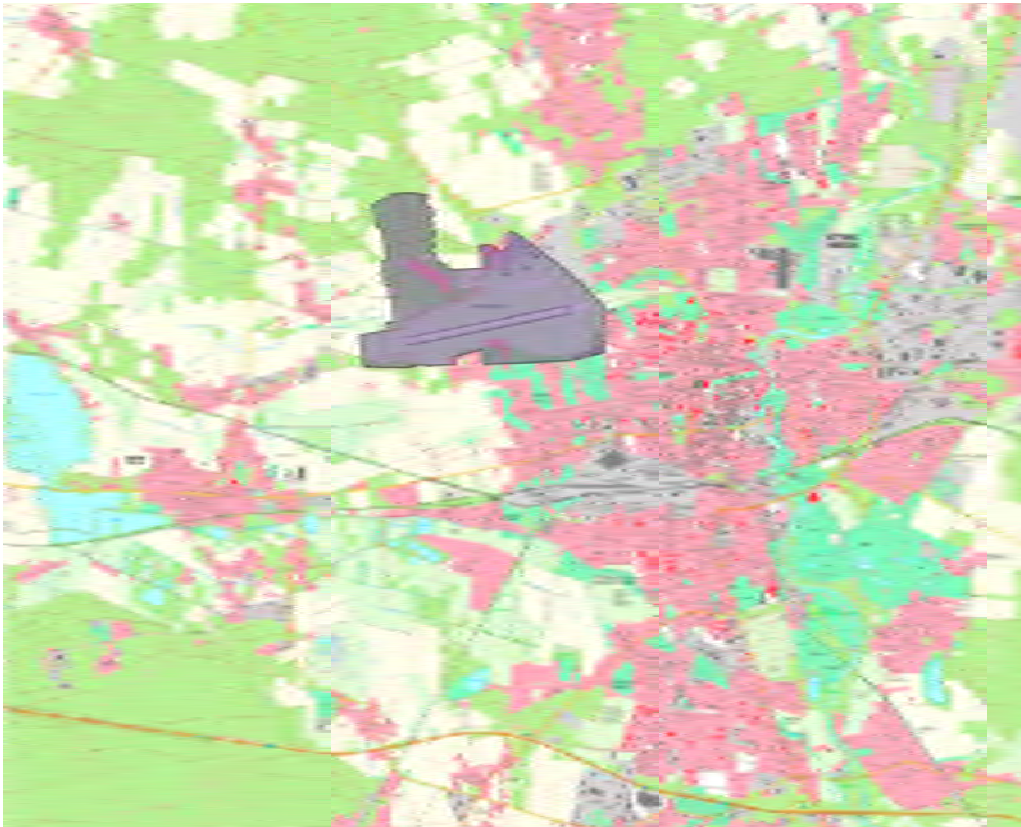
Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt. *Verfahren*

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Teil Cottbus wurde am 24.10.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Im Sommer 2008 wurde der erste Entwurf ins Verfahren gebracht. Er ging noch von einer fliegerischen Nachnutzung aus.

Nunmehr wird das Verfahren mit einer präzisierten und überarbeiteten Zielstellung unter Beachtung geänderter gesetzlicher Bestimmungen weiter geführt.

Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.



Übersichtskarte

Das gesamte Bearbeitungsgebiet, einschließlich B-Plan „Photovoltaikanlage TIP Cottbus“ umfasst eine Fläche von ca. 352 ha. Die Nord-Süd-Ausdehnung des Gesamtgebietes beträgt ca. 2,0 km und die größte Ost-West-Ausdehnung ca. 2,8km.

Plangebiet

Bis zum Zentrum der Stadt sind es ca. 2 km. Bis zum Ortszentrum von Kolkwitz beträgt die Entfernung ca. 2,5 km. Die Mitte des Ortsteils Zahsow (Gemeinde Kolkwitz) im Westen ist nur ca. 1km entfernt.

Das Gesamtvorhaben TIP Cottbus umfasst zwei wesentliche Teilbereiche. Der östliche größere befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Cottbus. Der westliche liegt auf dem Gebiet der Großgemeinde Kolkwitz.

Der Geltungsbereich des B-Planes auf dem Cottbuser Territorium (Größe ca. 219 ha) befindet sich unmittelbar im Nordwesten des Stadtgebietes von Cottbus an der Grenze

zur Nachbargemeinde Kolkwitz.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet (Einzelheiten siehe Anhang).

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan selbst wird auf einem durch die öffentliche Verwaltung bzw. einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten aktuellen Lageplan (der den Ist-Zustand 2014 wiedergibt) angefertigt.

*Plan- und
Kartengrundlage*

Der B-Plan genügt somit den Anforderungen der PlanzV.

Als Basis für die Bestandserfassung und –bewertung wird teilweise weiterhin die Ausgangssituation 2008 (erster Entwurf) und der entsprechende Vermessungsplan herangezogen.

Zusätzlich werden Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage genutzt.

2 Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus „übergeordneten Aspekten“ ergeben, im Überblick dargestellt. Sie sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Stadt bindend. Diese sind im Rahmen der Abwägung nicht zu überwinden.

Untersucht wird die gesamte Liegenschaft, unabhängig von den Grenzen der B-Pläne, da sie nicht isoliert betrachtet werden können.

Einzelheiten sowie Lösungen von sich ergebenden Konflikten sind, soweit erforderlich, im Punkt Auswirkungen / Konfliktbewältigung dargestellt.

2.1 Bindungen

Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Planung nicht direkt berührt.

*Schutzgebiete nach dem
Naturschutzrecht*

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wiesen- und Ackerlandschaft Ströbitz / Kolkwitz“.

Im Plangebiet sind Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht nachgewiesen (Einzelheiten siehe Umweltbericht).

*Schutzobjekte nach dem
Naturschutzrecht*

Es sind Gehölze nach der Baumschutzsatzung der Stadt bzw. des Landkreises Spree-Neiße betroffen.

*gültige
Baumschutzsatzung*

Schutzobjekte nach dem Wasserecht sind nicht betroffen.

Wasserecht

Im Kasernenbereich befinden sich Denkmalschutzobjekte und es bestehen Flächen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen.

Denkmalrecht

Im Plangebiet sind Altlasten ausgewiesen (zur Konfliktbewältigung siehe hinten).

Altlasten

Auf der Basis der durchgeführten Historischen Erkundung, der fachtechnischen Rückbaubegleitung sowie der Gefährdungsabschätzung der Einzelstandorte wurden durch ein Fachbüro ursprünglich insgesamt 65 Standorte mit Kontaminationsverdacht ermittelt und bewertet.

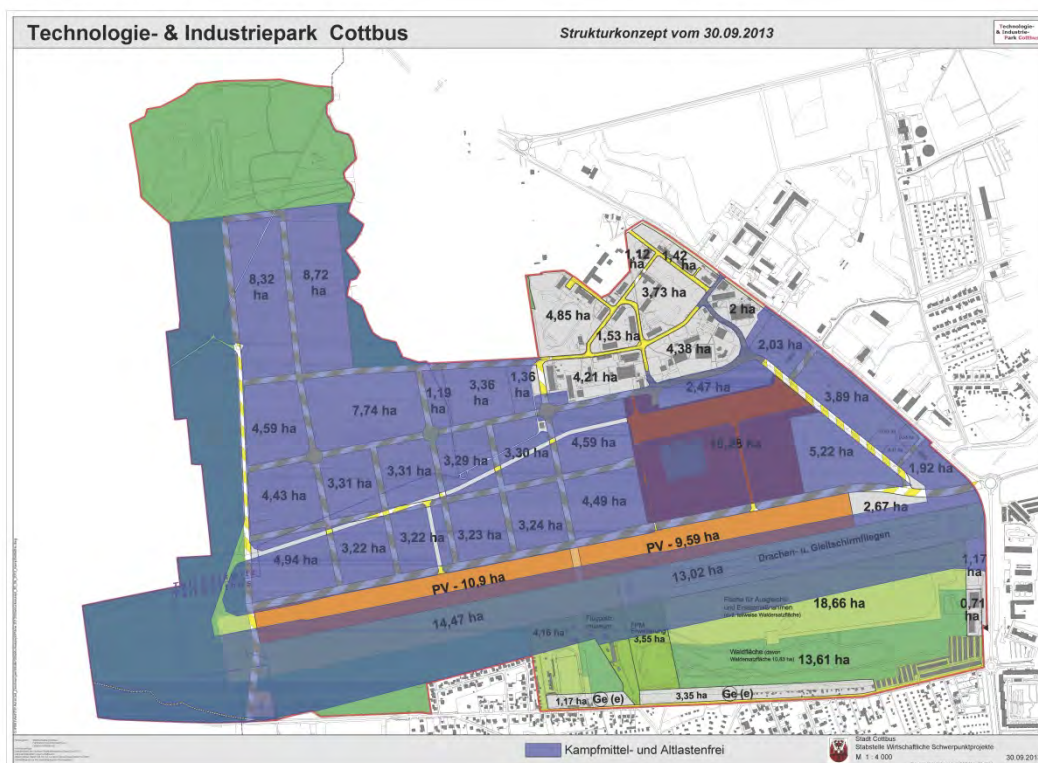
Von diesen wurden aufgrund der vorgefundenen Schadstoffkonzentrationen mit nachgewiesenem Schadstoffaustrag in das Grundwasser (MKW, BETX+TMB, LCKW, PAK) noch 7 Standorte als Altlasten eingestuft.

1. KVF 8: ehemalige Vorstartlinie
2. KVF 14: Deponie W 269
3. KVF 15: ehemaliges Tank- und Fasslager
4. LFA-West: Leichtflüssigkeitsabscheider westlich der Vorstartlinie
5. LFA-Süd: Leichtflüssigkeitsabscheider südlich der Vorstartlinie
6. ehemalige Focke-Wulf-Werft
7. Tanklager (Kerosinlager)

Der Flugplatz wurde im 2. Weltkrieg bombardiert. Auch die nachfolgende militärische Nutzung hat Kampfmittel hinterlassen.

Kampfmittel

Teilflächen wurden in der nahen Vergangenheit beraumt. Dennoch besteht für Teilbereiche weiterhin eine Kampfmittelbelastung.



Karte
 Kampfmittelfreiheit

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (November 2007) befindet sich im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ein Höffigkeitsgebiet für Steine/Erden-Rohstoffe.

Bergrecht

Es handelt sich hierbei um ein entsprechend den vorliegenden geologischen Grundlagedaten ausgehaltenes Gebiet, in dem das Vorhandensein von Rohstofflagerstätten in rohstoffwirtschaftlich brauchbaren Mächtigkeiten und Qualitäten ermittelt bzw. diagnostiziert wurde.

Wald ist über den Naturschutz hinaus besonders geschützt (Bundes- und Landeswald-

Wald

gesetz).

Im Norden des Plangebietes bestehen zusammenhängende Waldflächen. Im Süden finden sich Splitterflächen, die als Wald einzuordnen sind.

Im B-Plan werden die Waldflächen als Bestand beachtet, die bei der Forstbehörde als Wald geführt werden, unabhängig von der Realnutzung.



Karte
Waldbestand

Die Liegenschaft war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch als Ganzes als Flugbetriebsfläche gewidmet. Die Widmung und der Bauschutzbereich sind mittlerweile aufgehoben.

Verkehrsrecht

Die rechtlichen Belange sonstiger Verkehrsträger sind nicht betroffen.

Wirksame Fachplanungen nach dem Luft-, Straßen- oder Eisenbahnrecht die das Plangebiet berühren, sind nicht vorhanden.

2.2 Planungen

Nachfolgend werden vorliegende Planungen, die für die Aufstellung des B-Planes von Bedeutung sind, zusammengefasst.

Einzelheiten sowie Lösungen von sich ergebenden Konflikten sind im Punkt Auswirkungen / Konfliktbewältigung dargestellt.

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

Landes- und Regional-
planung

In der vorliegenden 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 zent-

- ralen 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.

Der vorliegende B-Plan ist mit den Planungen der Nachbargemeinde Kolkwitz abgestimmt. Planvorhaben anderer Nachbargemeinden sind in Bezug auf den TIP nicht zu beachten. Der B-Plan berührt auch keine Planungen von Nachbargemeinden.

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.

Flächennutzungsplan

Weitere Aussagen zur Flächennutzungsplanung finden sich unter Abwägung / Konfliktbewältigung.

Mit Ausnahme des B-Planes „Photovoltaikanlage TIP Cottbus“ und des Bebauungsplanes „Albert-Zimmermann-Kaserne“ (CIC) berühren keine weiteren Pläne der Stadt (bzw. Satzungen nach dem BauGB) das Planvorhaben.

Für den B-Plan ist das von der Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2013 beschlossene Strukturkonzept in der präzisierenden Fassung vom 04.02.2014 die Grundlage.

Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen, die beachtet werden müssen, sind nicht vorhanden.

Zu beachten ist das „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung“ der Stadt (Beschluss Nr. IV-096- 10/09 der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 24.06.2009).

Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind demnach abgestuft ausschließlich den Zentren der Kategorien A bis D vorbehalten.

In einer „Cottbuser Liste“ sind die entsprechenden Sortimente definiert.

Neue Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten größer als 300 m² Verkaufsfläche sind ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen.

Für das B-Plangebiet sind keine die Bereiche des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes betreffenden umweltrelevanten Planungen von Belang.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes wurden Stellungnahmen eingeholt und Fachplanungen, Fachbeiträge, Gutachten o. a. erarbeitet.

parallele Fachplanungen

Deren Ergebnisse sind, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Quellen und Beiträge werden in die Verfahrensakte aufgenommen.

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Folgenden werden die für den TIP wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.

Die für die Umwelt relevanten Aspekte sind im Umweltbericht ausführlich behandelt.

2.3.1 Erschließung

Der Bestand und die Ausgangssituation hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung sind ausführlich im Erschließungskonzept dargestellt. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung gegeben.

Die Liegenschaft ist über das innerstädtische Hauptstraßennetz verkehrlich hinreichend erschlossen und mit dem Umland verbunden.

*Äußere
Verkehrsanbindung*

Eine für die Erschließung eines Industriegebietes erforderliche Anbindung an die Bundesautobahn ist zurzeit nur über das städtische Straßennetz vorhanden.

Das Gelände wird von folgenden, das Plangebiet tangierenden, Straßen erschlossen

- im Nordosten Burger Chaussee
- im Osten Kreisel Nordring / Pappelallee
- im Süden Dahltzer Straße / Fichtestraße.

Eine Schienenanbindung des Areals an das Netz der Bahn AG existiert nicht. Für den Flugverkehr spielt der Standort keine Rolle mehr.

Das Militärgelände besaß ursprünglich als Hauptanbindung an das städtische Verkehrsnetz eine Haupteinfahrt in der Burger Chaussee. Die heutige Burger Chaussee endete am Kasernentor.

*Struktur
Anbindung
innere Erschließung*

Von der nunmehr durchgängigen Burger Chaussee bestehen Möglichkeiten für den Anschluss der Liegenschaft. Direkte Grundstückszufahrten sind im Interesse des reibungslosen Verkehrs nicht vorgesehen.

Vom Mittleren Ring sind ebenfalls keine Grundstückszufahrten möglich.

Für die Dahltzer Straße / Fichtestraße gelten hingegen keine grundsätzlichen Einschränkungen für direkte Grundstückszufahrten.

Im Innern des Geländes bestanden nur im Bereich innerhalb des Kasernengeländes Straßen bzw. Wege. Mittlerweile wurde das interne Netz erneuert und z. T. unter Nutzung der ehemaligen Rollbahnen erweitert. Die bestehenden bereits bebauten Grundstücke sind auf diese Weise erschlossen.

Der Großteil des ehemaligen Flugfeldes ist allerdings weiter ohne Verkehrswege.

Im Norden führt ein unbefestigter Waldweg (Ortsverbindung Zahsow – Sielow) mit Abgang von der Landstraße nach Burg in Richtung Südwest diagonal durch das Plangebiet.



Karte
 Bestand Verkehr

Im Südwesten (Gemarkung Kolkwitz) berührt ein befestigter Fahrradweg (Verbindung Kolkwitz – Cottbus) das Plangebiet.

Der öffentliche Personennahverkehr ist über Buslinien gesichert. Die Randstraßen werden durch den städtischen sowie den Überlandbusverkehr bedient.

Eine innere Erschließung durch den Busverkehr besteht gegenwärtig nicht.



Karte
 Bestand Stadttechnik

Das Plangebiet als Ganzes ist stadttechnisch hervorragend erschlossen. Kommunale

Ver- und Entsorgungssysteme liegen im Bereich der Dahlitzer Straße / Fichtestraße, Burger Chaussee und Mittlerer Ring.

Im Norden berühren einige Hauptleitungen für verschiedene stadttechnische Medien den Geltungsbereich.

Im Innern der Liegenschaft konzentrieren sich die bestehenden Systeme auf das ehemalige Kasernengelände im Nordosten des B-Planes. Hier wurden in den letzten Jahren einige Systeme erneuert.

Das ehemalige Flugfeld ist nicht erschlossen.

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

Der Standort, 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 Hauptschließungsnetz im Fehrower Weg (DN 600), mit Speisung durch das Wasserwerk II Fehrower Weg, über den Knotenpunkt am Kreisel Mittlerer Ring – Burger Chaussee versorgt.

Im südlichen Randbereich, entlang der Dahlitzer Straße / Fichtestraße führt eine städtische Trinkwasserleitung DN 300. Diese verläuft unter der Kleingartenanlage, verschwenkt im Bereich des Garagenkomplexes in den Straßenraum und führt über den Mittleren Ring in Richtung Norden.

Die anliegenden Grundstücke werden aus diesem Netz trinkwasser- und löschwasserseitig versorgt. Gegenwärtig stehen 9.300 m³/d Trinkwasser aus dem Wasserwerk I (Cottbus-Sachsendorf) als Leistungsreserve zur Verfügung.

Der Abnehmerückgang 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.

Über das bestehende Trinkwassernetz ist neben der Grundversorgung mit Trinkwasser auch die Löschwasserversorgung gegeben. Sie erfolgt über Hydranten. *Löschwasser*

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

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

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

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

Sanitäres Schmutzwasser fällt im Bereich des B-Planes z. Z. nur aus dem Bereich der vorhandenen Bebauung im ehemaligen Kasernenbereich an. Es wird gesammelt und im Freispiegel einem Abwasserpumpwerk 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 an der Dahlitzer Straße sind an kein städtisches Schmutzwassernetz angeschlossen. Es existieren dezentrale Entsorgungssysteme.

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 sind auch Teile des nordöstlich der Burger Chaussee gelegenen Entwicklungsbereiches (CIC) an diesen Regenwassersammler angeschlossen.

Niederschlagswasser
Vorflut

Der Regenwassersammler beginnt im CIC (nahe dem Fehrower Weg), quert die Burger Chaussee (in Höhe des TÜV Brandenburg/ Rheinland) und verläuft durch den Kasernenstandort von Osten nach Südwesten.

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.

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

Die Stadt Cottbus wird derzeit ausreichend mit Elektroenergie versorgt.

Strom
Straßenbeleuchtung

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 (Kasernebereich) des ehemaligen Flugplatzgeländes über die vorhandenen Trafo A und Trafo B.

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

Eine 20 kV - Freileitung kreuzt im Norden das Gebiet. Rechtsträger ist die MITNETZ Strom mbH der envia-Gruppe.

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“. Dessen westliche Grenze verläuft an der Burger Chaussee.

Wärme

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

Die Versorgung des Bestandes erfolgt derzeit privat und unterliegt keiner Leistungsbereitstellung von Versorgungsunternehmen.

Das Plangebiet TIP fällt nicht in den Geltungsbereich der „Satzung der Stadt Cottbus über den Anschluss der Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt Cottbus an die Fernwärmenetze – Fernwärmesatzung“. Das Satzungsgebiet endet an der Burger Chaussee.

Ein Anschluss des Standortes des ehemaligen Flugplatzes an das städtische Gas-Versorgungsnetz ist nicht nachvollziehbar (Fehl an Bestandsplänen).

Gas

Das Plangebiet wird von zwei in Rechtsträgerschaft der SpreeGas mbH / NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG befindlichen Ferngas-Hochdruckleitungen tangiert. Diese liegen im Fehrower Weg, in der Pappelallee und in der Dahlitzer Straße.

Im Norden durchquert eine Gas-Hochdruckleitung den Geltungsbereich.

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

Die Versorgung mit Leistungen der Telekommunikation ist möglich. Im Bereich der Kaserne befinden sich Anlagen der Telekommunikation. *Telekom*

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

Abfälle werden satzungsgemäß durch das beauftragte Unternehmen entsorgt. *Abfallwirtschaft*

2.3.2 Nutzung



Karte
Nutzungen Umfeld

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

Als empfindlich im Hinblick auf mögliche Störungen sind sowohl die Wohnnutzungen als auch die Gartenflächen einzustufen. Insbesondere der Süden und Osten des Plangebietes ist durch die entsprechenden, sich ergebenden 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 besitzen.

Im Norden grenzt der Campus Nord der BTU an das Plangebiet. Hier hat sich die Abteilung „Materialprüfung“ angesiedelt.

Im Nordosten (jenseits der Burger Chaussee) ist das Gewerbegebiet (ehemals CIC) im Entstehen. Beide Nutzungen sind als nicht besonders empfindlich gegenüber Immissionen einzustufen.

Die empfindlichen Nutzungen des Umfeldes „wirken“ mit ihren Schutzabständen in den Geltungsbereich hinein und beeinflussen damit die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem TIP-Gelände.



Karte
 Abstand zu empfindli-
 chen Nutzungen

300m
 500m
 700m
 1000m

Bauplanungsrechtlich handelt es sich bei den bebauten Flächen um Außenbereichs- (§35 BauGB) sowie Innenbereichsgrundstücke (§ 34 BauGB) oder um Plangebiete (§ 30 BauGB).



Karte
 Ursprünglicher
 Bestand Plangebiet
 (Stand 2008)

Auf dem Gelände wurde ab den 20er Jahren des 20sten Jahrhunderts ein Flugplatz betrieben, der in den 30er Jahren in einen Militärflugplatz umgewandelt wurde. Das

Plangebiet

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. Der Flugbetrieb ist mittlerweile eingestellt. Der Platz ist entwidmet.

Die nicht bebauten Flächen, die den Großteil der Liegenschaft ausmachen, sind heute bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Realnutzung besteht aus Waldflächen im Norden, großflächigen Freiräumen (Grasflächen) mit ehemaligen 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 befand sich ehemals das Munitionslager des Flugplatzes.

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

Daneben wird im Südosten Flugsport betrieben. Hier haben sich Drachen- und Gleitschirmflieger eingerichtet. Die Fluggeräte werden mittels Seilwinde in die Luft befördert.

Unmittelbar am Kreisel 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.

Zu beachten ist, dass für den mittlerweile errichteten Solarpark eine Verschattung oder Verschmutzungen der Module auszuschließen ist. Sonstige stöempfindliche Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Erste Ansiedlungen von Unternehmen sind an der Burger Chaussee gelungen. Neben der Solarfläche konnte ein größeres Grundstück im Innern für eine industrielle Nutzung (PX-Kabel) vermarktet werden. Es wird gegenwärtig (2014) bebaut.

Auf Grund der Aufgabe der fliegerischen Nutzung gehen derzeit keine Störungen vom Gebiet aus.

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

Mit dem Solarpark, der einen Teil der ehemaligen Rollbahn und angrenzende Flächen nutzt, sind keine zusätzlichen Überbauungen in Form von Versiegelungen verbunden.

Der in Entstehung befindliche Betrieb (PX-Kabel) beansprucht zwar eine Fläche von fast 20 ha, der Überbauungsgrad ist allerdings gering.

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

Die Halle von PX-Kabel weist eine Gesamthöhe von fast 15 m über Gelände auf.

Aus dem Bestand lassen sich keine Anforderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauweise oder sonstiger Merkmale ableiten.

2.3.3 Umwelt

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

3 Planungskonzept / Festsetzungen

Im Folgenden wird das städtebauliche Konzept für das Gesamtvorhaben, das den Bauleitplänen zu Grunde liegt erläutert. Dieses Leitbild ist gemeinsam mit den Regelungen zum Umweltschutz Grundlage für die rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes.

Vorbemerkungen

3.1 Vorhaben

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

- es handelt sich um eine Konversionsfläche in unmittelbarer Stadtnähe
- es stehen ausgedehnte Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung
- das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt
- die stadttechnische Erschließung ist möglich
- bei Bedarf können mittelfristig alle Verkehrsträger angeboten werden
- die Nähe zu den Hochschuleinrichtungen und Großunternehmen der Stadt
- das Arbeitskräftepotenzial der Region

Die bestehenden Standortbedingungen stehen einer Realisierung der Zielstellung nicht entgegen.

Das übergeordnete Ziel der Stadtentwicklung ist die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Cottbus.

Ziele

Zum Ausbau der Funktion als Regionaler Wachstumskern gehört als eine Voraussetzung die Bereitstellung von nachfragegerechten Flächenangeboten für die Erweiterung und die Neuansiedlung von Industrie- und 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 zwar ein Überangebot an Bauflächen innerhalb von Gewerbegebieten. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt weist allerdings eindeutig nach, dass an Flächen für größere Industriebetriebe dagegen Mangel herrscht. Cottbus kann vor allem Nachfragen nach größeren zusammenhängenden Flächen ohne Restriktionen hinsichtlich der zulässigen Emissionen 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 die folgenden Branchenkompetenzfelder.

- Energiewirtschaft / Energietechnologie
- Medien / IuK-Technik / Technologien
- Metallerzeugung, Metallbe- 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. Daraus sollen Synergieeffekte auch aus der Zusammenarbeit mit den bestehenden Branchennetzwerken entstehen.

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

Leitbild

- Vorrang von Industrieansiedlungen vor anderen Nutzungen
- Kaserne und die ehemalige 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
- negative Umweltwirkungen auf nahe Wohngebiete u. dgl. ausschließen
- wenn möglich, die Umweltsituation weiter verbessern, zumindest Gefährdungen ausschließen (z. B. durch Altlasten)
- den Waldausgleich soweit wie möglich im Plangebiet realisieren
- die weitere Nutzung bereits bestehender Grünflächen durch vorhandene Nutzer sichern
- verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

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

Angebotsplan

Da sich die Standortanforderungen und damit die Planungsziele nach der Offenlegung des Planentwurfes aus 2008 geändert haben, hat die Stadt Cottbus für die Gesamtliegenschaft ein neues Strukturkonzept erarbeitet. Die Fassung vom Februar 2014 ist Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes.



*Strukturplan
Stand Februar 2014*

Gegenüber diesem Ansatz haben sich im Verlauf der Erarbeitung des Entwurfes Ergänzungen ergeben, die das Layout der Straßen und den Umfang der Waldfläche betreffen. Die Grundzüge wurden nicht geändert.

Nachfolgend wird das Gesamtvorhaben, unabhängig von der Abgrenzung der darauf aufbauenden beiden B-Pläne, dargestellt. Die jeweiligen Festsetzungen lassen sich nur aus dem Gesamtkonzept ableiten und verständlich machen.

Die Fragen der geplanten verkehrlichen Erschließung sind ausführlich in der Anlage Infrastruktur (Arcus 2014) dargestellt. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung gegeben.

Die Anschlüsse des schrittweise auszubauenden inneren Verkehrsnetzes erfolgen vorrangig an die belastbaren als Hauptverkehrsstraße eingeordneten Trassen.

Primärererschließung

- Burger Chaussee
- Mittlerer Ring / Nordring

Vorgesehen ist die Anbindung des TIP-Geländes an den vorhandenen Kreisverkehr Mittlerer Ring / Nordring / Burger Chaussee.

Von diesem Anbindepunkt wird eine Ost-West-Achse errichtet, die nördlich des Solarparks verläuft und den Verkehr aus den inneren Erschließungsachsen aufnimmt.

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 Hindernissen (z. B. Knoten) ausgebaut wird.

Die Straße wird, wie die Burger Chaussee, im Interesse des fließenden Verkehrs anbaufrei sein.

Zusätzlich ist vorgesehen, in Richtung Süden über die Landesstraße (L49) zwischen Cottbus und Kolkwitz ausgehend von der Ost-West-Achse mittelfristig einen Anschluss an die Autobahn zu ermöglichen. Entsprechende Studien liegen vor. Es bestehen unterschiedliche Optionen für Trassenführung außerhalb des Plangebietes.

Diese Lösung stellt die optimale Haupteerschließung in Verbindung mit einer möglichen Anbindung an das weiträumige Straßenverkehrsnetz her.

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

Vom Mittleren Ring aus in Höhe der Anbindung des Polizeigrundstückes wird ein Stichweg zur Erschließung der anliegenden Grundstücke neu geschaffen.

Die „Ost-West-Achse“ mit den Anbindungen an den Kreisverkehr im Osten und an die Autobahn im Süden bildet zukünftig die verkehrliche Grundstruktur des Industriestandortes.

Innere Erschließung

Im Innern der Entwicklungsflächen des TIP wird ein netzförmiges Straßensystem entwickelt.

Die Dichte dieses sekundären Netzes soll an die tatsächliche Nachfrage flexibel angepasst werden können. Die Erschließung muss also einerseits für den Fall, dass sich ein Bedarf an einer Vielzahl relativ kleiner Grundstücke ergibt, als auch für den Fall, dass nur wenige große Grundstücke benötigt werden, gewährleistet sein.

Es ist demnach erforderlich, das Realisieren dieser inneren Straßen den späteren jeweils gegebenen Umständen anpassen.

Je nach Straßenkategorie und der zu erwartenden Verkehrsstärke werden die Straßenraumbreiten entsprechend der Regelquerschnitte festgeschrieben.

Straßenprofile

Zur Sicherstellung aller Nutzungsansprüche, die das Industrie- und Gewerbegebiet TIP

erwarten lässt, wird davon ausgegangen, dass ein Raumbedarf von maximal 25 m Breite als öffentlicher Straßenraum für die Errichtung und Unterhaltung der Verkehrsanlagen in den Hauptachsen ausreichend ist.

In den untergeordneten neu zu errichtenden Straßen besteht ein geringerer Raumbedarf. Diese Straßen erhalten je nach ihrer Funktion im geplanten Netz Querprofile zwischen 22 m und 15 m Breite.

Die vorhandenen Straßenräume des Kasernengeländes verändern sich in ihrer Funktion und der Querschnittsgestaltung nicht. Hier sind Querprofile von 11,25 m bis 15 m vorgesehen.

Die Straßenbegrenzungslinie zur Burger Chaussee verläuft in einem Abstand von 6 m zur südlichen Fahrbahnkante. Für die Dahltzer sichert der B-Plan einen Abstand zur nördlichen Fahrbahnkante von 3 m. Damit ist für diese angrenzenden Straßenzüge deren überörtliche Funktion dauerhaft gesichert.

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 öffentlichen Straßen behindern. Das ist insbesondere auf der Ost-West-Achse wichtig, die die Innenstadt entlasten soll.

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 Gehweg, im Bereich der Hauptverbindungsstraße als kombinierter Geh-/Radweg angeordnet. Diese Radwegeverbindung vervollständigt und verdichtet das städtische Netz zwischen dem Radweg Burger Chaussee und dem geplanten Radwegenetz Dahltzer 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.

Ein Gleisanschluss für eine Anschlussbahn an das Bahnnetz Cottbus der DB Netz AG kann den künftig im TIP anfallenden Transportbedarf wirtschaftlicher und umweltschonender abwickeln als der Güterverkehr auf der Straße.

Bahn

Das dafür erforderliche Anschlussgleis wird im Geltungsbereich parallel der Ost-West-Straße geführt und wird in Weiterführung einen Anschluss an das Streckennetz Cottbus – Berlin erhalten.

Die erforderliche Gleissicherung bei den möglichen Kreuzungen infolge Straßenräume für Grundstückszufahrten wird im Zuge der späteren Planfeststellung für die Bahnanlage geregelt.

Der B-Plan sichert die mögliche Trasse.

Die Fragen der geplanten stadttechnischen Erschließung sind ausführlich im Anhang dargestellt. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung gegeben.

Der Technologie- und Industriepark Cottbus wird über das vorhandene anliegende kommunale Versorgungsnetz mit Trinkwasser versorgt.

Trinkwasser

Nach Abschluss der laufenden Sanierungsmaßnahmen an den Anlagen des Versorgungsträgers (LWG) im Bereich des WW I –Sachsendorf kann über das Stadtnetz eine Menge von noch ca. 50 m³/d (ca. 50 l/d*MA bei Annahme von 1 000 MA) bereitgestellt werden.

Nach Einsatz entsprechender Investitionen ist eine Kapazitätserhöhung je nach Bedarf wieder bis auf zu 9.300 m³/d jederzeit möglich.

Im TIP ist für die Versorgung mit Trinkwasser aus Gründen der Gewährleistung der Versorgungssicherheit und der Trinkwasserqualität grundsätzlich ein vermaschtes Ringnetz aufzubauen.

Die Trassen orientieren sich am geplanten Straßennetz.

Die Anlieger im Baugebiet an der Dahlitzer Straße werden ohne Einschränkungen / Veränderungen über das in der Dahlitzer Straße verlaufende Trinkwassernetz (DN 300) versorgt.

Die Versorgung durch das vorhandene bzw. geplante Netz für die Trinkwasserversorgung kann mit bis zu 150 m³/h (96 m³/h Grundschatz / 54 m³/h Reserve für Objektschutz) sichergestellt werden.

Löschwasser

Bei einem Löschwasserbedarf von 192 m³/h für den Grundschatz wird die Differenzmenge von 96 m³/h über dezentrale Löschwasserbrunnen ergänzt.

Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbrunnen) werden in einer Entfernung von maximal 300 m eingeordnet.

Die anfallenden Abwässer, einschließlich der bereits über Vorreinigungsstufen (in Investorenverantwortlichkeit) anfallenden Abwässer, werden (zunächst über die bestehenden Systeme) ausschließlich der Kläranlage Cottbus zugeführt.

Schmutzwasser

Bei einem erhöhten Schmutzwasseranfall ist der Bau eines direkten Druckleitungsnetzes zur Kläranlage Cottbus erforderlich.

Die Trassen der schrittweis neu zu errichtenden Abwasserkanalisation orientieren sich am geplanten Straßennetz.

Auf Grund der Größe des Areals sowie der Ableitungsrichtung entgegen dem natürlichen Geländegefälle wird eine Ableitung des Abwassers im Freigefälle nicht durchgängig möglich sein.

Der Aufbau eines Abwasserdrucknetzsystems wird damit unerlässlich.

Die Niederschlagsentsorgung für die zukünftigen Ansiedlungen geht grundlegend von einer Versickerung am Anfallort, nach dem Prinzip „Versickerung vor Ableitung“ aus.

Niederschlagswasser

Die vorliegenden Untersuchungen gehen bei einem Starkregenereignis von einem abflusswirksamen Niederschlagsvolumen von ca. 15.000 l/s aus.

Für den Großteil der Fläche des TIP sind die prognostizierten maximalen Grundwasserstände ausreichend, um das schadhlose Versickern über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu gewährleisten.

In Teilbereichen lassen die Bestandsverhältnisse eine Versickerung entweder gar nicht (Altlastenstandorte), oder nur mit Einschränkungen (zentrale Bereiche mit geringem Grundwasserflurabstand) bzw. nur mit zusätzlichen Maßnahmen zu (Baufelder im Südwesten mit deutlich zu geringem Flurabstand des Grundwassers).

Die bisher vorliegenden Untersuchungen und Abstimmungen sehen als entsprechende „zusätzliche Maßnahmen“ folgende grundsätzliche Lösungen vor.

- Aufbau einer geschlossenen RW-Ableitung mit einem zeitverzögerten gedros-seltem Abfluss in die Vorflut (Grabensystem Brahmower Landgraben)
- geschlossene RW-Ableitung in ein umliegendes kommunales Leitungsnetz

- ein flächiges Auffüllen der betroffenen Grundstücke

Eine abschließende machbare Lösung liegt gegenwärtig (August 2014) noch nicht vor. Der erste Anstrich stellt aus ökonomischer Sicht sicher die optimale Lösung dar. Es sind aber noch Untersuchungen und Abstimmungen zu führen.

Für die elektroseitige Absicherung der Entwicklung auf dem Plangebiet kann eine zusätzliche Einspeisungskapazität von max. 10 MVA aus dem 20 kV-Leitungsnetz der Stadt Cottbus zur Verfügung gestellt werden.

Strom

Das Leitungsnetz innerhalb des Plangebietes ist im öffentlichen Raum des Hauptstraßennetzes als Ring orientiert zum Netz in der Bürger Chaussee aufzubauen.

Wird mit der Ansiedlung von stromintensiver Industrie ein erhöhter Bedarf an Elektroenergie (> 10 MVA) erforderlich, ist die Deckung nur über die Heranführung eines 110 kV-Hochspannungsnetzes und der Errichtung des erforderlichen 110/20-kV Umspannwerkes zu gewährleisten.

Ein entsprechender Standort wird im Südwesten vorgehalten.

Auf Grund der vorhandenen Fernwärmenetze im Umland des Plangebietes kann die Wärmeversorgung ab einem Bedarf von 5 MW über einen Anschluss an das bestehende Netz sinnvoll sein. Über den entsprechenden Anschlusspunkt kann Wärme bis zu 19 MW geliefert werden.

Wärme

Bei einem geringeren Anschlussbedarf (bis zu 5 MW) oder einem deutlich höheren (über 20 MW) ist auf Grund technischer und ökonomischer Bedingungen jeweils eine dezentrale Eigenversorgung erforderlich.

Für die ersten Phasen der Ansiedlung ist die Bereitstellung einer Mitteldruckgasversorgung aus dem Netz der Gas-Versorgungsbetriebe Cottbus mit einer Leistung von 1,5 – 2 MW möglich. Eine Gasbereitstellung bis zu einer Leistung von 20 MW bedarf einer Netzverstärkung.

Gas

Bei einem höheren Bedarf (über 20 MW) müssen Versorgungssysteme überregionaler Versorgungsträger (z.B. Spreegas GmbH) in Anspruch genommen werden, die über Auskoppelungen aus ihrem Überlandleitungsnetz weitere Kapazitäten für das Versorgungsnetz freisetzen können.

Der Netzaufbau der Telekommunikation auf dem Plangebiet wird mit Anschluss an das vorhandene umliegende Netz gewährleistet.

Telekommunikation

Der Ausbau der Telekommunikationslinien im öffentlichen Raum der Erschließungsräume des Plangebietes erfolgt in zeitlicher und räumlicher Koordinierung zwischen dem Straßenbaulasträger und den anderen Ver- und Entsorgungsträgern außerhalb des Fahrbahnbereiches.

Im Plangebiet wird auf einem Großteil der verfügbaren Fläche ein zusammenhängendes Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt. Den Hauptteil sollen Flächen möglichst ohne oder mit nur geringen Nutzungsbeschränkungen einnehmen.

Nutzungsstruktur

Im Norden, Westen und Süden sind zur Landschaft bzw. den sensiblen Nutzungen hin „Pufferzonen“ vorgesehen. Diese Flächen sind für nicht störende Nutzungen (Flugsport, Solarnutzung, Museum, ...) bzw. der Entwicklung der Natur und Aufforstungen vorbehalten.

Der Bereich der ehemaligen Kaserne einschließlich des Flugplatz-Vorfeldes mit den Hangars und sonstigen Bestandsgebäuden wird in seiner kleinteiligen Struktur erhalten. Hier können sich Unternehmen mit entsprechenden Anforderungen niederlassen. Soweit wie möglich, werden die vorhandenen (teilweise denkmalgeschützten) Gebäude nachgenutzt. Es ist zusätzlich Raum für neue Gebäude vorhanden.

Die erschlossenen Grundstücke an der Dahltzer Straße / Fichtestraße sollen baulich

nutzbar werden. Innerhalb der betroffenen Grundstücke sind zum Schutz der angrenzenden empfindlichen Wohnnutzungen nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig.

Im Kernbereich des B-Planes soll sich ein Industriegebiet entwickeln können. Es wird den Hauptteil der Baugebietsfläche einnehmen. In Richtung Süden und Osten werden die Bauflächen aus Immissionsschutzgründen allerdings Restriktionen hinnehmen müssen.

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 diesem Teilbereich weitgehend fern gehalten werden.

Der TIP Cottbus soll Betrieben, die einen Standort im Industriegebiet benötigen, vorbehalten bleiben. Im Plangebiet sollen für die Industriebetriebe optimale Existenzbedingungen angeboten werden.

Das erfordert, deren Umfeld vor Nutzungen zu schützen, die einen Ruheanspruch haben können. Für „normale“ Gewerbebetriebe sind ausreichend Angebote in der Stadt vorhanden. Gleichzeitig können Konflikte innerhalb des Industriegebietes vermieden werden.

Im GI-Gebiet sollen Extreme „nach oben“ und „nach unten“ ausgeschlossen werden. Es sollen also weder relativ empfindliche, die Ansiedlung potenziell störende, als auch extrem belastende Nutzungen ausgeschlossen werden. Das Gebiet soll in sich nach den Ansprüchen bzw. den Auswirkungen der Betriebe zoniert werden. Mit Rücksicht auf das Umfeld wird der Störgrad vom Nordwesten in Richtung Südosten abnehmen.

Der Solarpark wird integriert. Er wird vor Beeinträchtigungen durch Verschattung geschützt.

Der Bestand bzw. die Entwicklung sowohl des Flugplatzmuseums als auch des Luftsports für die Drachen- und Gleitschirmflieger, wie auch die vorhandene Wohnnutzung an der Dahlitzer Straße werden gesichert.

Der Siedlungsraum Cottbus-Kolkwitz als Ganzes und insbesondere die nahen empfindlichen Nutzungen sollen von unzumutbaren Belastungen verschon bleiben.

Es ist sichergestellt, dass von Altlasten keine Gefährdungen für die Schutzgüter ausgehen und dass sie die geplante Nutzung nicht erheblich erschweren.

Im vorliegenden Fall müssen im Plangebiet Waldflächen beseitigt werden, um Bauflächen zu gewinnen, die eine hinreichende Entfernung zu Siedlungsflächen aufweisen und die damit nicht mit „Immissionsproblemen“ belastet. Nur unter Inanspruchnahme der entsprechenden Areale können Industriebetriebe angesiedelt werden.

In Abstimmung mit der Forstbehörde werden an anderer Stelle im Entwicklungsgebiet Aufforstungen vorgesehen.

Der Kompensationsumfang beträgt 1:1. Die Waldinanspruchnahme soll erst erfolgen, wenn sie erforderlich ist. Die Aufforstungen können dagegen im Interesse der Umwelt vorgezogen werden.

Der naturschutz- oder waldrechtlich erforderliche Ausgleich soll soweit wie möglich im Geltungsbereich umgesetzt werden. Die entsprechenden Maßnahmen sollen kombiniert werden. Deshalb werden in Richtung Süden und Westen Waldflächen erhalten und zusätzliche angelegt. Die nicht für die Waldnutzung geeigneten und nicht baulich nutzbaren Flächen werden im Sinne des Naturschutzes entwickelt.

3.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden auf der Grundlage des § 9 BauGB die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen.

Gegenstand ist der B-Plan für das Territorium von Cottbus. Soweit es für das Verständnis erforderlich ist, wird auf den parallel erarbeiteten B-Plan für den die Gemeinde Kolkwitz betreffenden Teil eingegangen.

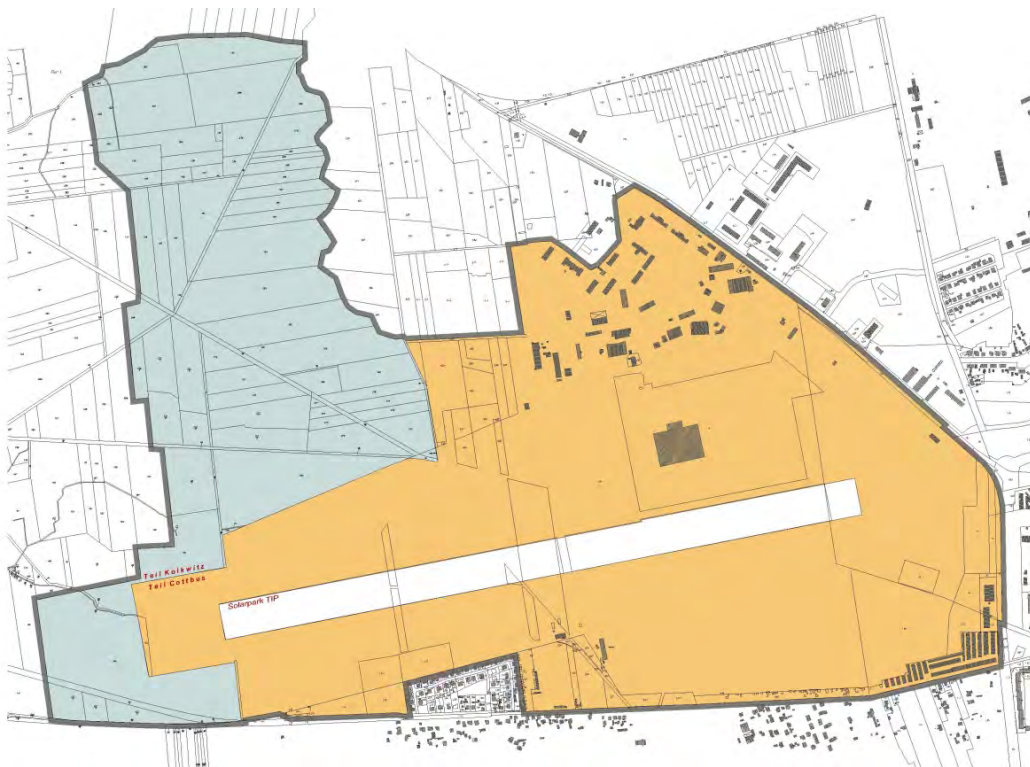
Die erläuternden Karten zeigen im Interesse der Nachvollziehbarkeit die gesamte Liegenschaft (mit den B-Plänen TIP Cottbus, TIP Kolkwitz und den B-Plan für den Solarpark).

3.2.1 Geltungsbereich

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

Der Solarpark im TIP, für den bereits ein rechtswirksamer B-Plan besteht, ist nicht Bestandteil des Planvorhabens.

Insgesamt regeln die drei Bebauungspläne die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im TIP Cottbus.



Karte
Liegenschaft TIP mit
Abgrenzung B-Pläne
Abgrenzung des Geltungsbereiches B-Plan
Teil Cottbus (gelb)
Teil Kolkwitz (grau)

Der B-Plan Cottbus (in der Karte ocker) betrifft die Gemarkung Ströbitz, Flur 32 und 37 sowie die Gemarkung Brunschwig, Flur 39, 40 und 45.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Cottbus erfolgte weitgehend in Anlehnung an Flurstücksgrenzen. An der Burger Chaussee bildet die Fahrbahnkante die Grenze.

Im Osten bildet die Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes „Mittlerer Ring“ die Grenze des B-Planes TIP Teil Cottbus. Im Süden deckt sich die Grenze mit der des B-

Planes Wohngebiet „Fichestraße“.

3.2.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Die Lage der Verkehrsflächen folgt dem Strukturkonzept. Im Verlauf der Erarbeitung des Entwurfes in der vorliegenden Fassung wurden allerdings Präzisierungen am Verkehrskonzept vorgenommen.

Die im B-Plan ausgewiesenen Straßen werden als **öffentliche Verkehrsfläche (ÖV)** festgesetzt.

Die Verkehrsflächen werden von den Baugrundstücken und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Diese bildet zukünftig die Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und dem Straßengrundstück.

Die Darstellung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Straßenbegleitgrün, Leitungstrassen, Versickerungsmulden o. ä. Details innerhalb der Verkehrsfläche, wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Trassen für die tiefbauliche Erschließung o. dgl. regelt der B-Plan nicht.

Die Raumbreiten der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Planungskonzept (Verkehrerschließung siehe oben). Sie sind im B-Plan **vermasst**.



Karte
Straßensystem
Straßenprofile

hell bis 15m
mittel bis 22m
dunkel bis 25m

Die Trassen werden im B-Plan mit **Planstraße A, B, ...** (für die in Ost-West-Richtung verlaufenden) bzw. mit **Planstraße 1, 2, 3, ...** (für die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden) bezeichnet.

Durch das (nachträgliche) Teilen einiger Baufelder und die Aufnahme weiterer Straßen sind für die zusätzlichen Verkehrsflächen auch Bezeichnungen wie **Planstraße A.1, A.2, ...** gewählt worden, um das Gesamtkonzept der Bezeichnungen nicht vollständig umstellen zu müssen und um die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Konzept

nachvollziehbar zu machen.

Der bestehende Radweg nach Kolkwitz betrifft nur den B-Plan der Nachbargemeinde. Auf Cottbuser Territorium verläuft die Trasse außerhalb des Geltungsbereiches.

Mit Ausnahme einiger vorhandener Straßen im ehemaligen Kasernenbereich sind alle geplanten Verkehrsanlagen im Geltungsbereich neu zu errichten.

Der Standort TIP Cottbus soll nach dem Leitbild den Anforderungen der Wirtschaft gerecht werden. Der B-Plan ist ein Angebots-Bebauungsplan. Er muss also entsprechend flexibel sein.

Insbesondere die Anforderungen hinsichtlich der nachgefragten Grundstücksgrößen (d. h. die zu erwartende Parzellierung) lassen sich nicht hinreichend genau abschätzen. Die Parzellierung beeinflusst allerdings die Dichte und Struktur des erforderlichen Straßennetzes.

Im B-Plan wird gem. Strukturkonzept zunächst ein relativ dichtes Erschließungssystem festgesetzt, welches nur erforderlich ist und „Sinn macht“, wenn sich eine Nachfrage nach relativ kleinen Grundstücken ergibt.

Es ist also erforderlich, im Rahmen der Planumsetzung u. U. auf das Errichten einiger Straßen zu verzichten. Das ist grundsätzlich möglich.

Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nach § 123 Abs. 3 BauGB ohnehin nicht. Aus der Tatsache, dass öffentliche Verkehrsflächen im B-Plan festgesetzt sind, ergibt sich für die Stadt zunächst also keine Verpflichtung, diese bis zu einem bestimmten Zeitpunkt oder überhaupt zu errichten.

Nur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen kann sich die allgemeine Erschließungsaufgabe ausnahmsweise zu einer strikten einklagbaren Pflicht verdichten.

Das ist im konkreten Fall nicht zu befürchten. Solange die Stadt keine Baugrundstücke veräußert, kann auch keine Erschließungspflicht auf der Grundlage von § 124 BauGB entstehen.

Auch verstößt das Abweichen von den Festsetzungen zur exakten Lage der Straßengrenzungsline oder zur Dimension des Straßenraumes nicht gegen einen B-Plan.

Dennoch kann im vorliegenden Fall die gebotene Flexibilität bei der Planumsetzung nicht alleine durch die Nutzung dieser rechtlichen Randbedingungen gewährleistet werden. Der Verzicht auf den Bau von Erschließungsanlagen lässt auch noch nicht die bauliche (Nach-) Nutzung dieser „gewonnenen“ Flächen zu. Eine Integration in die Baugrundstücke ist aber erforderlich, wenn große zusammenhängende bauliche Strukturen notwendig werden.

Um den tatsächlichen Ausbau der geplanten Straßen entsprechend Leitbild an die Bedarfsentwicklung anpassen zu können, sind Ausnahmeregelungen erforderlich.

Ausnahmen sind in einem B-Plan nach Art und Umfang zu bestimmen. Sie sind nur zulässig, wenn durch das Vorhaben der Gebietscharakter und damit die Zweckbestimmung des Baugebiets nicht gefährdet werden.

Die Grundzüge der Planung werden im vorliegenden Fall dadurch bestimmt, dass ein Industriegebiet entwickelt wird. Nicht der Ausbau des festgesetzten internen Straßensystems ist das Ziel der Planung, sondern seine zukünftige Ausprägung ist die Folge der tatsächlichen Entwicklung des TIP. Solange die Erschließung der zu bildenden Grundstücke als Ganzes gesichert ist, werden die Grundzüge der Planung durch den Verzicht auf einige Planstraßen nicht berührt.

Bei einem Verzicht auf den Bau einzelner Abschnitte der im B-Plan zulässigen Verkehrsflächen im Rahmen der Realisierung der Erschließung ist in jedem Fall zu gewährleisten, dass das Erschließungssystem als Ganzes funktionsfähig ist und dass alle

(auch die zukünftigen) Baugrundstücke erschlossen sind.

Es wird folgende Ausnahme nach § 31 BauGB zugelassen.

Mit Ausnahme der Ost-West-Straße und der Planstraße 6 kann ausnahmsweise auf die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten übrigen öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet werden. Die für ein angrenzendes Baugrundstück bestehenden Festsetzungen gelten in diesem Fall auch für die ursprünglich festgesetzte Verkehrsfläche. (§ 31 BauGB)

Festsetzung

Die Art und der Umfang der Ausnahme sind durch den teilweisen (entspricht dem „Umfang“) Verzicht (entspricht der „Art“) auf das Herstellen der Verkehrsflächen bestimmt.

Die Ausnahme zum Verzicht ist im Zusammenhang mit der dann möglichen (ausnahmsweisen) Nutzung der Fläche als Baugebiet zu sehen und nur dann sinnvoll und vollständig.

Das bedeutet, dass die für eines der angrenzenden Grundstücke bestehenden Festsetzungen des B-Planes auf die Fläche, die nicht mehr für die Erschließung benötigt wird, übertragen werden. Dabei ist es wegen der relativ geringen Breite des Straßenraumes und wegen der nur marginalen Unterschiede in den Festsetzungen für benachbarte Baufelder ohne Bedeutung, welche der angrenzenden Flächen hierbei herangezogen wird.

Vorgesehen für eine entsprechende Ausnahme sind insbesondere die im Plan oben hell gelb markierten Planstraßen (was die übrigen aber nicht generell ausschließt).

Die Burger Chaussee und die Ost-West-Straße mit ihrer Anbindung an das Hauptnetz der Stadt und ihrer Fortführung in das Umland dienen im Wesentlichen der Erschließung der Stadt und als äußere Erschließung des TIP.

*Anbaufreiheit
Ost-West-Straße
Burger Chaussee*

Direkte Grundstückszufahrten von diesen Magistralen werden im Interesse des zügigen Verkehrs im gesamten Trassenverlauf ausgeschlossen.

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrten wird wegen der graphischen Konflikte mit der Festsetzung des Geltungsbereiches (Burger Chaussee) bzw. des Pflanzgebotes für Bäume (Ost-West-Straße) als textliche Festsetzung formuliert.

Der Ausschluss von Grundstückszufahrten gilt auch für den Mittleren Ring. Er ist bereits im entsprechenden B-Plan gesichert. Es bedarf hier keiner weiteren Regelungen.

Mittlerer Ring

Die Burger Chaussee sowie die Ost-West-Straße werden auf ihrer gesamten Länge als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung

Eine „Art Ausnahme“ wird nur im Osten der Ost-West-Trasse gegenüber der Einmündung der Planstraße 10 vorgesehen, um die südlich der Straße gelegenen Grundstücke (einschließlich der Grünflächen) erschließen zu können. Hier wird ein Knoten ausgebaut, der den Anschluss nach Süden gewährleistet.

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

Anschlussbahn

Auf Grund der vorliegenden Trassenuntersuchung wird ein Streifen nördlich direkt angrenzend an die Ost-West-Straße vorsorglich von Bebauung frei gehalten und entsprechend im B-Plan reserviert (siehe Festsetzungen zu Baugrenzen unten).

3.2.3 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.

Für den Solarpark besteht ein wirksamer B-Plan, der ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung ausweist.

Im Geltungsbereich des B-Planes wird es gemäß Aufgabenstellung unterschiedliche Arten der Flächennutzung geben. Nur etwa die Hälfte der Fläche der Liegenschaft wird als Baugebiet festgesetzt und kann zukünftig baulich genutzt werden.

Neben den Baugebieten, den Verkehrs- und sonstigen bebauten Flächen werden Wald- und Grünflächen ausgewiesen.

Beim Wald handelt es sich um zu erhaltenden Bestand und teilweise um Flächen für die notwendigen Ersatzaufforstungen. Die Wald- und die Grünflächen werden, wenn sie nicht einem speziellen Nutzungszweck dienen, soweit wie möglich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen.



Karte
Grundstruktur
Verteilung Nutzungen

Nachfolgend werden zunächst die Festsetzungen zu den Baugebieten begründet. Im vorliegenden Fall sind das ausschließlich Baufelder, die als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt sind.

Im Anhang ist eine Zusammenfassung der wichtigsten Festsetzungen je Baufeld beigefügt. Dort sind auch die Festsetzungen zur Art der Nutzung aufgeführt.

3.2.3.1 Vorbemerkungen Gewerbe- und Industriegebiet

Ein Industriegebiet (GI-Gebiet) nach § 9 BauNVO dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind.

Industriegebiet (GI)

In einem GI-Gebiet sind vorrangig Betriebe anzusiedeln, die erheblich belästigen. In einem Industriegebiet ist demnach ein wesentlich höherer Störgrad zu erwarten, als in

GE-Gebieten.

Im 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 zunächst allgemein nicht grundsätzlich ausschließt.

Lediglich Betriebe und Anlagen mit extrem hohen Belastungen für die Umwelt oder mit einem erheblichen Gefahrenpotenzial sind selbst in Industriegebieten nicht zulassungsfähig.

Ein GI-Gebiet wird allgemein flächenintensive Großbetriebe aufnehmen. Arten von Anlagen, die nach Spalte 1 und Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind, sind (wenn ein B-Plan nichts Abweichendes regelt) im GI-Gebiet allgemein zulässig.

Damit entspricht der Baugebietstyp „Industriegebiet“ grundsätzlich dem, was die Stadt mit der Entwicklung des TIP bezweckt. Der Standort soll vorwiegend der Ansiedlung von Industriebetrieben dienen.

Das bedeutet, dass die Teilflächen, die die entsprechenden Radbedingungen aufweisen (z. B. einen hinreichenden Abstand zu empfindlichen Nutzungen), als GI-Gebiet festgesetzt werden. Das ist für den Großteil der Fläche gegeben.

Ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ist dagegen vorwiegend zur Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen, die nicht erheblich belästigen. Ein GE-Gebiet ist der typische Standort für Betriebe, die selbst einen gewissen Schutz vor übermäßigen Immissionen beanspruchen.

Gewerbegebiet (GE)

Ein Gewerbegebiet wird allgemein der Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben dienen.

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 im Regelfall nur in Industriegebieten untergebracht werden. Anlagen nach Spalte 2 sind dagegen allgemein zulassungsfähig.

Damit kann dieser Gebietstyp ein Industriegebiet abrunden. Die Teilflächen, die für die Ansiedlung von Industrie nicht prädestiniert sind, werden als GE-Gebiet festgesetzt.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von konkreten Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren wird von einer „typisierenden planungsrechtlichen Beurteilung“ ausgegangen.

Typisierende Betrachtung

Ein bestimmtes an sich unzulässiges Vorhaben kann dennoch zulässig sein, wenn der Antragsteller nachweist, dass die konkreten Auswirkungen nach dem Stand der Technik atypisch sein werden.

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.

Begriff Gewerbebetrieb

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, Gartenbaubetriebe, gewerbliche Garagenanlagen, ...).

Bauplanungsrechtlich nicht zum Gewerbe zählen Betriebe, die dem Bergrecht unterliegen, Freiberufler, Betriebe des öffentlichen Dienstes und der Kirchen, soweit sie nicht

gewinnorientiert arbeiten. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind (obwohl Gewerbebetriebe) in Gewerbe- und in Industriegebieten nicht zulässig. Für diese Arten bestehen in der BauNVO eigene spezifische Regelungen.

Die Abs. 4 bis 9 des § 1 der BauNVO erlauben unter bestimmten Voraussetzungen eine sehr weit gehende Differenzierung der Baugebietskategorien der BauNVO.

*Gliederung
Feinststeuerung*

Für Industrie- und Gewerbegebiete lässt der Abs. 4 auch eine Gliederung der Gebiete im gesamten Gemeindeterritorium untereinander zu. Die allgemeine Zweckbestimmung muss in diesem Fall dann nicht für ein Baugebiet alleine sondern für das gesamte Gemeindegebiet gewahrt bleiben. Das schließt alle rechtlich und tatsächlich vorhandenen und die planbaren Baugebiete ein.

Eine entsprechende Steuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.

Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Baugebiete werden durch die öffentlichen Straßen und / oder Grünflächen in **Baufelder** geteilt. Teilweise sind die Baufelder mit unterschiedlichen Bestimmungen zur Art der Nutzung auch durch das **Planzeichen 15.14 der PlanzV (hier schwarze „Knötchenlinie“)** voneinander abgegrenzt.

*Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
Baufelder*

Die Baufelder sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen **nummeriert**. Durch das Teilen einiger Baufelder (wegen der Aufnahme zusätzlicher Straßen) sind für die geteilten Baufelder (z. B. für das Baufeld 1) auch Bezeichnungen wie **1.1, 1.2, ...** gewählt worden, um das Gesamtkonzept der Bezeichnungen nicht vollständig umstellen zu müssen und um die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Konzept nachvollziehbar zu machen.

Die Festsetzungen für die einzelnen Baufelder sind, soweit es sinnvoll ist, in **Nutzungsschablonen** zusammengefasst.

3.2.3.2 Gewerbegebiet

Der Bereich der ehemaligen Kaserne, in dem ein relativ enges Erschließungsnetz vorhanden ist, in dem ein Teil der bestehenden Gebäude unter Denkmalschutz steht und in dem die vorhandene Bebauungsstruktur weitgehend erhalten werden soll, wird als **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

In dem Gebiet können sich solche Betriebe ansiedeln, die im Industriegebiet nicht unterzubringen sind, dieses aber ergänzen können. Das sind z. B. alle Arten von Dienstleistungs- und Serviceunternehmen.

Die in einem Industriegebiet zu erwartenden großflächigen und / oder voluminösen Gebäude würden den Erhalt des Bereiches nicht fördern. Die Kategorie Gewerbegebiet „passt“ eher zur vorhandenen Struktur und den vorherrschenden Gebäudetypen.

Der Bereich soll, nicht zuletzt um anspruchsvolle Nutzer anzuziehen, welche die „wertvollen“ Bauten wieder in Nutzung nehmen, ein attraktives Umfeld bieten. Die vorhandene Bausubstanz verlangt nach Betrieben, die die ehemaligen Unterkünfte und die sonstigen Objekte nutzen. Angebracht sind hier (arbeitskräfteintensive) Büros, kleinere Betriebe und Werkstätten oder ähnliche Nutzungen. Der Bereich kann sich auf Grund seiner Potenziale zu „einer Art Zentrum“ für den TIP und das angrenzende CIC entwickeln. Hier kann auch durch den Erhalt des teilweise wertvollen Baumbestandes ein attraktives Arbeitsumfeld entstehen.

Um für diese Funktion geeignete Grundstücke anbieten zu können, werden auch Flächen direkt an der Burger Chaussee als GE-Gebiet festgesetzt, die noch nicht bebaut sind.

Nicht in das GE-Gebiet aufgenommen werden dagegen die Bereiche am ehemaligen Vorfeld des Flugplatzes, die vorwiegend mit relativ großflächigen Gebäuden (z. B. Hangars) bebaut sind. In diesem Übergangsbereich besteht eher ein Potenzial für das An-

siedeln von Industriebetrieben.

Zusätzlich werden einige Grundstücke am Mittleren Ring, die teilweise bereits in Nutzung sind, als Gewerbegebiet festgesetzt.



Karte
 Baufelder Gewerbe

Verkehrlich gut erschlossene Flächen nördlich der Dahlitzer Straße / Fichtestraße, die bisher wegen vorhandener Leitungstrassen nicht bebaut sind, werden ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

In den Baufeldern an der Dahlitzer Straße / Fichtestraße sollen nach dem Leitbild ausschließlich Nutzungen, die das nahe Wohnen (bzw. die Gärten) nicht wesentlich stören, untergebracht werden. Die entsprechenden Baufelder werden deshalb als so genanntes **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** festgesetzt.

GEe-Gebiet

Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 BauNVO. Mit der Festsetzung GEe wird das (gesamte) Gebiet nach den Eigenschaften der Betriebe gegliedert.

Die Zweckbestimmung als Gewerbegebiet wird trotz der Modifizierung gewahrt. Die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstyps wird nicht ausgeschlossen sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen. Das GEe-Gebiet wird dadurch, dass der zulässige Störgrad herabgesetzt wird, nicht zu einem Mischgebiet, weil das Wohnen nicht gleichberechtigt neben der gewerblichen Nutzung steht.

Der zulässige Störgrad im GEe-Gebiet entspricht dem eines Mischgebietes. Durch die Festsetzung als GEe-Gebiet entstehen keine potentiellen Immissionskonflikte zur Wohnnutzung im Umfeld. Eine unmittelbare Benachbarung mit dem Wohnen ist deshalb zulässig.

Um die als Gewerbegebiet festgesetzten Baufelder den spezifischen Bedingungen und den Planungszielen anzupassen, werden gem. § 1 BauNVO die notwendigen Modifizierungen vorgenommen.

Feinsteuerung
 Nutzungskatalog
 GE-Gebiete

Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.

Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Nachfolgend wird der Nutzungskatalog des § 8 der BauNVO entsprechend überprüft.

Gewerbebetriebe aller Art prägen Charakter eines Gewerbegebietes und können schon deshalb nicht generell ausgeschlossen oder in eine Ausnahme umgewandelt werden.

*Gewerbebetriebe
aller Art*

Der Gebietscharakter wird bewahrt, wenn lediglich Einschränkungen für bestimmte Unterarten vorgenommen werden.

Alle Formen von Einzelhandelsbetrieben, sofern sie nicht großflächig sind, sind gem. BauNVO in Gewerbegebieten zunächst allgemein zulässig.

*Sonderfall
Einzelhandelsbetriebe*

Die Kategorie Einzelhandel ist auf Grund der Vorgaben des „Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung“ der Stadt differenziert zu betrachten.

Die Stadt will die bevölkerungsnahe Versorgung ihrer Einwohner nicht dadurch gefährden, dass sich abseits der Verbraucher an verkehrsgünstig gelegenen Standorten Handelseinrichtungen mit einem zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment ansiedeln.

Auch ein entsprechender 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.

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus sieht im TIP keine entsprechenden Versorgungsfunktionen für die Stadt.

Auch für den nicht zentrenrelevanten Handel ist im Plangebiet nur begrenzt Raum. Das Ziel der Entwicklung des TIP besteht in der vorrangigen Ansiedlung von Industriebetrieben. Allerdings können einzelne derartige Betriebe im TIP untergebracht werden.

Allerdings sind Versorgungsmöglichkeiten für die Arbeitskräfte im Industrie- und Gewerbegebiet wegen der Entfernung zu den gegebenen Versorgungsmöglichkeiten durchaus sinnvoll. Um diese Versorgungsaufgabe erfüllen zu können, reichen kleine Läden (wie in Wohngebieten) aus.

Im vorliegenden Fall ist es also richtig, am Standort einige Verkaufsmöglichkeiten für die Arbeitskräfte zuzulassen. Hierfür kommt wegen der Lage insbesondere der Bereich der ehemaligen Kaserne in Frage. Das umso mehr, als dass sich der Bereich am Stadteingang und an der Schnittstelle zum CIC als Zentrum entwickeln soll.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment werden im Gewerbegebiet an der Burger Chaussee nur als Ausnahme in Form von Läden zugelassen, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Als „Gebiet“ in diesem Sinn ist bei der Prüfung der Zulässigkeit von entsprechenden Vorhaben nicht nur der Geltungsbereich des B-Planes TIP zu betrachten sondern es sind auch die Flächen auf Kolkwitzer Gebiet und das benachbarte Cottbuser Innovationscenter (CIC) einzubeziehen.

Ausgeschlossen sind also Läden, die auch auf die Bevölkerung der Stadt zielen. Mit der Einschränkung „der Versorgung des Gebietes dienen“ sind auch Verkaufsflächengrößen, die an das Kriterium der Großflächigkeit heranreichen, mit großer Sicherheit ausgeschlossen. Eine Obergrenze für die Größe der Verkaufsfläche lässt sich unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der B-Plan als Angebotsplan aufgestellt wird, allerdings nicht exakt festlegen.

Betriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment können im Großteil des Gewerbegebietes als Ausnahme zugelassen werden. An der Dahlitzer Straße / Fichtestraße wird Einzelhandel generell ausgeschlossen.

Eine Direktvermarktung von Produkten, die tatsächlich vor Ort hergestellt werden

(Werksverkauf), kann 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.

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

Lagerhäuser und Lagerplätze

Lagerhäuser können sehr voluminös werden (z. B. Hochregallager) und damit den Rahmen, den die erhaltenswerte Bebauungsstruktur an der Burger Chaussee vorgibt, sprengen.

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 werden sich eher die vorhandenen übrigen GE-Gebiete der Stadt anbieten.

Lagerhäuser werden im Gebiet an der Burger Chaussee weitgehend ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Lagerhäuser dort allerdings zugelassen werden, wenn sie von geringer Größe sind (Maßstab vorhandene Hangars). Damit können vorhandene Objekte leichter nachgenutzt werden.

Am Mittleren Ring und an der Dahltzer Straße / Fichtestraße werden Lagerhäuser dagegen grundsätzlich ausgeschlossen. Die Flächen sind zu wertvoll und für verkehrsinensitive Nutzungen wegen der Anbindung an den Mittleren Ring nicht geeignet.

Lagerplätze als selbstständige Betriebe werden im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

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

Öffentliche Betriebe

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gehören zu der Nutzungskategorie, die am besten in die vorhandene Situation passt und die ehemalige Kaserne an der Burger Chaussee mit Leben erfüllen kann. Auch am Mittleren Ring bzw. an der Dahltzer Straße / Fichtestraße sind sie gut aufgehoben. Einschränkungen sind nicht erforderlich.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Auch Tankstellen passen grundsätzlich in das Gewerbegebiet. Es besteht für alle Teilflächen kein Regelungsbedarf.

Tankstellen

Bei Anlagen für sportliche Zwecke wird ebenfalls 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.

Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind immer Gemeinbedarfsanlagen. Gewinnstreben ist für sie absolut nachrangig. Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb daher immer zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Allerdings sind nur wenige Arten dieser Anlagen in einem GE-Gebiet strukturell richtig untergebracht. Sie gehören eher in das Zentrum der Stadt oder der Stadtteile.

Andererseits sind die unter diese Kategorie fallenden Nutzungen allgemein kleinflächig und passen dann in das Konzept für den Standort, insbesondere gilt das Gesagte für den nördlichen Bereich an der Burger Chaussee, da sie potenzielle Nutzer für den Gebäudebestand darstellen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden in den Baufeldern an der Burger Chaussee und an der Dahltzer Straße / Fichtestraße als Ausnahme zugelassen. Am Mittleren Ring werden sie wegen der Erschließungssituation

und dem damit kollidierenden Besucherverkehr ausgeschlossen.

Der angestrebte Gebietscharakter und die vorhanden Baustruktur lassen die Ansiedlung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zunächst grundsätzlich zu. Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen können die entsprechenden Anforderungen, die sich aus dem GE-Gebiet ergeben, erfüllen.

Wohnungen

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.

Die entsprechenden Wohnungen sind als gesetzliche Ausnahme auf allen GE-Teilflächen zulässig.

Vergnügungsstätten, dazu zählen Nachtlokale, Bars, Varietés, Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen bis hin zu Betrieben mit überwiegend Sexdarbietungen, wollen infolge der mit ihnen verbundenen Störungen (und wegen der relativ geringen Grundstückspreise) zunehmend in Gewerbegebieten untergebracht werden.

Vergnügungsstätten

Sie verursachen allerdings häufig in den Abend- und Nachtstunden erheblichen Fahrzeugverkehr. Störungen können auch durch die spezifische Präsentation der Dienstleister entstehen. Besonders schwerwiegend sind auch die mit derartigen Nutzungen verbundenen Sicherheitsprobleme, die oft durch die Gäste der Einrichtungen (Betrunkene) entstehen und das Umfeld bedrohen. Vorhandene oder zulässige Vergnügungsstätten schrecken deshalb oft Unternehmen ab, sich anzusiedeln.

Auch im Nahbereich von Wohngebieten können sie erhebliche Störungen hervorrufen.

Vergnügungsstätten werden im GE-Gebiet ausgeschlossen.

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind in GE-Gebieten ohne Einschränkung zulässig. Sie bereiten allgemein keine Probleme.

Stellplätze und Garagen

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 u. U. tatsächlich relativ störanfällig sein können.

Räume und Gebäude für freie Berufe

Andererseits sind derartige Unternehmen im konkreten Fall besonders geeignet, die vorhandene Bebauung an der Burger Chaussee zu nutzen. Derartige Unternehmen sind in diesem Umfeld schon vorhanden. An der Dahlitzer Straße / Fichtestraße sowie am Mittleren Ring sind sie keinen Störungen ausgesetzt.

Einschränkungen in der Zulässigkeit sind deshalb im Gewerbegebiet nicht erforderlich.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Einschränkungen sind nicht erforderlich. Solche nach Abs. 2 sind gem. BauNVO nur als Ausnahme zulässig.

Nebenanlagen

Auf dem Territorium von Kolkwitz werden keine Gewerbegebiete festgesetzt.

Für die als GE-Gebiet festgesetzten Baufelder ergeben sich entsprechend nachfolgende Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Innerhalb der Baufelder 6, 7, 8, 9, 10 und 13 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, unzulässig. Das gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe

Festsetzung

mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment sowie für Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen. Diese sind als Ausnahme zulässig. Innerhalb dieser Baufelder sind Lagerplätze und Vergnügungsstätten unzulässig. Lagerhäuser sind innerhalb dieser Baufelder nur als Ausnahme zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO)

Innerhalb der Baufelder 34.1 und 34.2 sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, Lagerhäuser, Lagerplätze, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment sind innerhalb dieser Baufelder nur als Ausnahme zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO)

Festsetzung

Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Baufelder 32 und 33 sind zum Schutz der angrenzenden empfindlichen Nutzungen nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig. Innerhalb dieser Baufelder sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, Lagerhäuser, Lagerplätze und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO)

Festsetzung

In den textlichen Festsetzungen sind nur die Nutzungen und Anlagen aufgeführt, für die eine von § 8 BauNVO abweichende Regelung getroffen wird. Für die übrigen Nutzungen und Anlagen gilt die BauNVO. Im Anhang ist eine vollständige Übersicht aller innerhalb der GE-Flächen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen bzw. der nicht zulässigen Anlagen und Nutzungen beigefügt.

In Gewerbegebieten ist allgemein eine Wohnnutzung nicht zulässig, da sie der Zweckbestimmung nicht entspricht. Das im Baufeld 32 vorhandene Wohngebäude soll nach dem Leitbild als solches aber weiter genutzt werden können.

Fremdkörperfestsetzung

In einem Bebauungsplan können auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO entsprechende Regelungen bestandsorientiert erfolgen. Im Interesse der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile können Festsetzungen zugunsten vorhandener aber nach den Baugebietsvorschriften unzulässiger Nutzungen erfolgen.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Abs. 10 sind im vorliegenden Fall erfüllt. Es können für vorhandene weitgehend bebaute Gebiete mit der Neuplanung unzulässig werdender Nutzungen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugelassen oder ausnahmsweise zugelassen werden. Der Abs. 10 schafft einen erweiterten Bestandsschutz für „Fremdkörper“.

Mit diesen Festsetzungen werden die Interessen der Wohnbevölkerung gewahrt. Gleichzeitig ist jederzeit die Umwandlung eines Wohn- in ein Gewerbegrundstück möglich, was der langfristigen Zielstellung der Stadt entspricht.

Innerhalb des Baufeldes 32 ist die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung bzw. die Erneuerung der vorhandenen Wohnnutzung zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Festsetzung

3.2.3.3 Industriegebiet

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

Es ist erforderlich, das GI-Gebiet zu modifizieren, um dem Leitbild zu entsprechen.

Mit Rücksicht auf das Umfeld wird im Interesse der Wohnbevölkerung einerseits der

zulässige Störgrad vom Nordwesten in Richtung Südosten abnehmen. Andererseits werden im Gegenzug im Interesse der Wirtschaft besonders empfindliche Anlagen und Betriebe im „Kern“ des GI-Gebietes ausgeschlossen, um Konflikte mit den „normalen“ Industriebetrieben, für die der Bereich prädestiniert ist, zu vermeiden.



Karte
Industriegebiet

Insgesamt wird das gesamte GI-Gebiet in drei entsprechende Teilbereiche gegliedert. Maßgeblich sind die Abstände der Baufelder zu empfindlichen Nutzungen.

Ein Industriegebiet dient definitionsgemäß der Unterbringung von erheblich belästigenden Betrieben und Anlagen.

Gliederung
nach Störgrad

Ohne ein Gegensteuern ließen sich auf Grund der relativen Nähe einiger als Industriegebiet festgesetzter Baufelder zu empfindlichen Nutzungen Störungen, insbesondere der Wohnbevölkerung, nicht ausschließen. Es sind zwingend Einschränkungen erforderlich.

Zur allgemeinen Begrenzung des zulässigen Störgrades bietet sich einerseits die Festsetzung der betreffenden Flächen als Gewerbegebiet oder andererseits als eingeschränktes Industriegebiet an.

Eingeschränktes
Industriegebiet Gle

Zwischen beiden Optionen bestehen graduelle Unterschiede.

Trotz der Einschränkung ist das zulässige Störmaß in einem eingeschränkten Industriegebiet (Gle-Gebiet) nicht auf das Niveau des zulässigen Maßes in einem GE-Gebiet reduziert. Bei einem GE-Gebiet sind die „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ für die Störbergrenze maßgeblich.

Beim Gle sind das, entsprechend den allgemeinen Grundsätzen für die Auslegung des Störbegriffes, natürlich auch die empfindlichsten allgemein zulässigen Nutzungsarten. Welche das sind, geht aus dem konkreten Nutzungskatalog für das Teilgebiet bzw. den am Ende tatsächlich vorhandenen Betrieben hervor.

Im vorliegenden Fall ist unter Beachtung der Planungsziele das Festsetzen von Gle-Gebieten, jeweils im Nahbereich der Wohnnutzung, das beste Mittel, um die Bevölkerung zu schützen und um optimale Bedingungen für die Ansiedlung von Unternehmen zu schaffen.

Es ergeben sich zwei Teilflächen, die im Durchschnitt einen geringeren Abstand als 500m zur Wohn- bzw. Gartennutzung aufweisen.



Karte
Industriegebiet
Gle

Mit der Ausweisung eines Gle-Gebietes wird das Industriegebiet als Ganzes 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).

Gewerbebetriebe aller Art mit einem höheren Störgrad als in GE-Gebieten müssen ein GI-Gebiet prägen. Das schließt die Ansiedlung relativ empfindlicher aber nicht grundsätzlich aus.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebietsart Industriegebiet innerhalb des Plangebietes ist trotz der Einschränkungen gewahrt. Es existieren im Gebiet bzw. in der Gemeinde „normale“ GI-Flächen ohne Einschränkungen.

Es liegt im Interesse der Kommunen, dass zumindest der Großteil der Industriegrundstücke nur von solchen Betrieben genutzt wird, die auf diese Gebietsart angewiesen sind. Wenn der B-Plan nicht gegensteuert, sind in einem GI-Gebiet auch relativ empfindliche Nutzungen zulässig.

Feinsteuerung
Nutzungskatalog
GI-Gebiete

Eine entsprechende Nutzungsmischung führt u. U. zwangsläufig früher oder später zu Konflikten und nachbarlichem Streit. Daran ist keinem Industriebetrieb gelegen

Neben den Restriktionen durch das Festsetzen eines Gle-Gebietes, wird das „restliche“ GI-Gebiet in zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Regelungen für die zulässigen Nutzungen innerhalb der Baufelder aufgeteilt.

Auch das Gle-Gebiet wird in dieser Hinsicht auch im Interesse der Stadtentwicklung überprüft.

Der „Kern“ ist für die klassischen Industrieanlagen und Industriebetriebe privilegiert. Dort werden deshalb nur relativ unempfindliche Nutzungen, Betriebe und Anlagen zugelassen bzw. empfindliche ausgeschlossen.

In den Bereichen, die wegen der relativen Nähe zum Wohnen ohnehin einen geringeren Störgrad aufweisen müssen, können sich dagegen auch empfindlichere Nutzer niederlassen. Auf diesen Flächen gibt es nur wenige Einschränkungen.

Um die als Industriegebiet festgesetzten Baufelder den spezifischen Bedingungen und den Zielen anzupassen, werden also die notwendigen Modifizierungen am Nutzungskatalog des § 9 der BauNVO vorgenommen.

Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.

Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Rechtsgrundlage für den Ausschluss von bestimmten Nutzungen und Arten von Anlagen ist § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO.

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

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebietsart Industriegebiet innerhalb des Plangebietes ist trotz der Einschränkungen gewahrt. Es existieren im Gebiet bzw. in der Gemeinde „normale“ GI-Flächen ohne Einschränkungen.

Nachfolgend wird der Nutzungskatalog des § 9 der BauNVO entsprechend überprüft.

Nur im Kern werden aus der Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ solche Betriebe ausgeschlossen, die auch in Wohn- und Mischgebieten zulässig sind, soweit für einzelne (spezielle) Untergruppen derartiger Betriebe nachfolgend nichts Abweichendes festgesetzt ist.

*Gewerbebetriebe
aller Art*

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind, verglichen mit „normalen“ Gewerbebetrieben aller Art, relativ störepfindlich. Sie gehören deshalb nicht in das GI-Gebiet. Sie können im mittleren Teil (insbesondere bei Nutzung des Gebäudebestandes) allerdings durchaus sinnvoll sein. Sie werden hier nur als Ausnahme zugelassen. Im Gle-Gebiet sind sie kein Problem.

*Sonderfall
Betriebe des Beherbergungsgewerbes*

Das Gesagte trifft auch auf Schank- und Speisewirtschaften zu.

*Sonderfall
Schank- und Speisewirtschaften*

Einzelhandel in seinen unterschiedlichen Ausprägungen ist aus den gleichen Gründen, wie oben beim Gewerbegebiet dargelegt, im gesamten TIP, mit Ausnahme von Betrieben mit einem „nicht-zentrenrelevanten“ Sortiment sowie von Läden zur Versorgung des Gebietes auf Teilflächen, nicht zulässig. Im Kern des Gebietes entspricht eine Ansiedlung grundsätzlich nicht den Planungszielen.

*Sonderfall
Einzelhandel
Läden*

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

*Lagerhäuser
Lagerplätze*

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.

Öffentliche Betriebe

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

Tankstellen

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

Wohnungen

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 Industriegebiet angewiesen sondern eher als empfindlich einzuordnen. Im Kern des GI-Gebietes werden sie ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind in GI-Gebieten ohne Einschränkung zulässig. Sie bereiten allgemein keine Probleme.

Stellplätze und Garagen

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.

Räume und Gebäude für freie Berufe

Das trifft sinngemäß auch auf Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht Selbstständigen dienen zu. Diese Art von Betrieben ist allerdings schon auf Grund der Zweckbestimmung im Kern des Industriegebietes nicht zulässig.

Räume und Gebäude für freie Berufe können nur auf Teilflächen allgemein bzw. als Ausnahme 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.

Nebenanlagen

Für die als GI-Gebiet festgesetzten Baufelder ergeben sich entsprechend nachfolgende Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Innerhalb der Baufelder 5.1, 5.2, 14, 15, 16, 17 und 18 sind allgemein Betriebe, die in Wohn- und in Mischgebieten zulässig sind, insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und für sportliche Zwecke sowie Gebäude für freie Berufe unzulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze, Räume für freie Berufe sind nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO)

Festsetzung

Kernbereich

Innerhalb der Baufelder 11, 12, 19, 20, 21, 26 und 27 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbrau-

Festsetzung

Mitte

cher vergleichbar sind, unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Gebäude und Räume für freie Berufe sind innerhalb dieser Baufelder nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4, 5, 8, und 9 BauNVO)

Innerhalb der als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzten Baufelder 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30.1, 30.2 und 31 sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Innerhalb dieser Baufelder sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, und Lagerplätze unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Lagerhäuser sowie Gebäude und Räume für freie Berufe sind nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4, 5, 8, und 9 BauNVO)

Festsetzung

In den textlichen Festsetzungen sind nur die Nutzungen und Anlagen aufgeführt, für die eine von § 9 BauNVO abweichende Regelung getroffen wird. Im Anhang ist eine vollständige Übersicht aller innerhalb der GI-Flächen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen bzw. der nicht zulässigen Nutzungen beigelegt.

In Brandenburg (wie auch in anderen Bundesländern) existiert eine so genannte „Abstandsleitlinie“. Diese will sicherstellen, dass erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche oder ionisierte Strahlung bei bestimmungsgemäßem Betrieb in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen.

Abstandsleitlinie



Karte
Abstandsklassen für die
Industriegebiete

Bei Einhaltung der in den Abstandslisten angegebenen Abstände zwischen Gewerbe- und Wohngrundstück ist mit Sicherheit ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung

vor der Gesamtheit der Immissionen sichergestellt, wenn die gewerblichen Betriebe und Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Überträgt man für die als Industriegebiet ausgewiesenen Baufelder die relevanten Abstandsklassen in eine Karte, ergibt sich für den TIP folgendes Bild.

Die Baufelder, die unter die Abstandsklassen V (Abstand zu einer Wohnnutzung 300m bis 500m) fallen, werden als Gle-Gebiet festgesetzt. Damit wird bereits der entsprechende Schutz erreicht.

Abstandsklassen

Die als „normale“ Industriegebiete ausgewiesenen Flächen fallen unter die Abstandsklasse IV (500m bis 700m) und III (über 700m). Die Baufelder ganz im Norden können sogar Betriebe aufnehmen, die der Abstandsklasse II (mindestens 1000m) zuzuordnen sind.

Betriebe und Anlagen, die im Abstandserlass Brandenburg den Abstandsklassen I zugeordnet sind, sind im Geltungsbereich allgemein unzulässig. Diese erfordern pauschal Abstände von mindestens 1500m (die hier nicht zu erreichen sind).

Unter Nutzung der technisch machbaren Spitzentechnologie zur Reduzierung der Emissionen können im Einzelfall selbst derartige Betriebe im Plangebiet zulässig sein. Diese Einzelfallregelung trifft sinngemäß auch auf die anderen Abstandsklassen zu.

Die Übernahme der Abstandsklassen als Festsetzung in die B-Pläne ist nicht erforderlich. Der jeweilige B-Plan wäre mit der Integration des Abstandserlasses und der damit verbundenen pauschalen Beurteilung von Baugesuchen zu unflexibel.

Verzicht auf Festsetzung

Der Abstandserlass ist auch seit Jahren nicht fortgeschrieben worden. Eine Aufnahme in die Festsetzungen würde bei Änderungen oder der Neufassung des Erlasses jeweils ein Anpassen des B-Planes zwingend erfordern.

Die Abstandsliste im entsprechenden Erlass dient als Orientierung hinsichtlich ausreichender Abstände zwischen emittierenden Anlagen und schutzbedürftigen Gebieten. Die Umweltverträglichkeitsbeurteilung nach der Abstandsleitlinie bezieht sich nicht nur auf den Lärm, schließt diesen aber ein.

*Feinsteuerung
nach dem Emissionsverhalten*

Vorteilhaft beim Verfahren nach der Abstandsleitlinie ist die relativ schnelle Beurteilungsmöglichkeit der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines ansiedlungswilligen Betriebes.

Nachteilig ist die geringe Flexibilität des Verfahrens, da die Beurteilung pauschalisierend vorgenommen wird, weil damit im Einzelfall das relative Unvermögen eines Betriebes verbunden ist, durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, Betriebsorganisation oder ähnliche Maßnahmen seine planerische Zulässigkeit zu erwirken.

Um diese Nachteile zu vermeiden, empfiehlt das vorliegende Gutachten „Schallimmissionschutz“ für die Teilbereiche zusätzlich Emissionskontingente zu beachten.

Geräuschkontingentierung

Die zusätzliche Integration eines Geräuschkontingentierungsverfahrens soll den Nachweis der planungsrechtlichen Zulässigkeit flexibler und hinsichtlich der Ausnutzung von Flächenressourcen effizienter machen.

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.

Damit wird eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten im Nachbarschaftsbereich als Summe aller Lärmimmissionen aus dem Plangebiet verhindert und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Nachfolgend sind die Ergebnisse zu Kontingentierungsberechnungen und die akustischen Planvorgaben wiedergegeben. Sie umfassen die gesamte Liegenschaft.

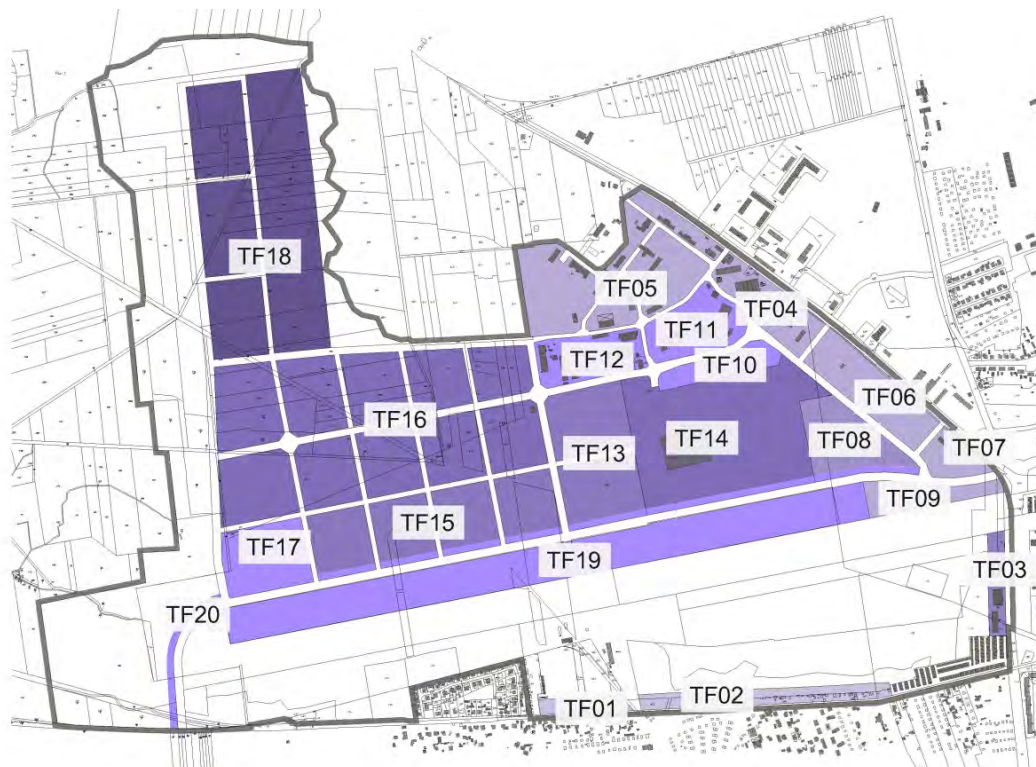
Für die Fläche des Solarparks (TF 19) sind „Reserven“ vorgesehen, so dass bei einer

späteren Umnutzung auch gewerbliche Ansiedlungen möglich sind.

Auch für die geplante Trasse der Anschlussbahn (TF 20) sind Lärmkontingente reserviert.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}^{1)}$ [dB/m ²] Tag/Nacht
TF 1	52 / 35
TF 2	52 / 35
TF 3	57 / 47
TF 4	55 / 41
TF 5	55 / 35
TF 6	57 / 41
TF 7	55 / 35
TF 8	62 / 43
TF 9	58 / 41
TF10	65 / 50
TF11	65 / 50
TF12	65 / 50
TF13	60 / 47
TF14	62 / 49
TF15	61 / 43
TF16	65 / 49
TF17	65 / 50
TF18	67 / 54
TF19	49 / 35 (nicht Teil des BP)
TF20	64 / 50

¹⁾ L_{EK} entspricht: IFSP, L_w



Karte
 Übersicht Teilflächen

Das angegebene Emissionskontingent müssen (nicht zwingend) in Form von LEK [dB] im B-Plan festgesetzt werden. *Verzicht auf Festsetzung*

Das Planungsinstrumentarium der Geräuschkontingentierung verliert seine fokussierende Wirksamkeit nicht, wenn auf diesbezügliche Festsetzungen verzichtet wird und nur eine Aufnahme in die Begründung erfolgt.

Diese Entscheidung verlangt gegebenenfalls eine tiefere Prüfung in Verantwortlichkeit der genehmigenden Behörde.

Der Verzicht auf eine planungsrechtliche Festsetzung erhöht die Flexibilität im Genehmigungsverfahren (z. B. hinsichtlich der Anwendung von Zusatzkontingenten). Ein Austausch bzw. eine bedarfsgerechte Umverteilung von Emissionskontingenten LEK zwischen einzelnen Teilflächen TF bzw. zwischen erworbenen Bauflächen innerhalb einer Teilfläche TF ist grundsätzlich möglich und wird durch den Verzicht auf eine Festsetzung vereinfacht.

3.2.4 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.

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 der Festsetzungen 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 unterschiedlichen Arten zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten. Diese gelten aber nur für die Bauleitplanung durch die Gemeinden (nicht dagegen im Baugenehmigungsverfahren).

Die Bestimmung des Maßes der Nutzung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität, der Wirtschaftlichkeit, dem Verkehr über das Ortsbild, die Arbeits- und Lebensverhältnisse bis zur Umwelt.

Mit der Planaufstellung sollen die Wirtschaft durch (vorwiegend) Industrieansiedlungen „angekurbelt“ und Arbeitsplätze geschaffen werden. Unter Beachtung der Planungsziele werden nur tatsächlich notwendige Einschränkungen vorgenommen.

Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der GRZ gesteuert.

Im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt werden gegenüber den zulässigen Höchstgrenzen der BauNVO sowohl in den Baufeldern, die als GE-Gebiet als auch in denen, die als GI-Gebiet festgesetzt sind, keine Einschränkungen vorgenommen.

Innerhalb der Baufelder, die als **GE-Gebiet** oder als **GI-Gebiet** festgesetzt sind, gilt einheitlich die maximal zulässige **GRZ** von **maximal 0,8**.

Lediglich im **GEE-Gebiet** an der **Dahlitzer Straße / Fichtestraße** wird, wegen der angestrebten geringeren Dichte in Nachbarschaft zu den Wohngebieten, die **GRZ** auf **0,6** als **Höchstwert** reduziert.

Die Zuordnung der Festsetzungen zu den Baufeldern erfolgt zeichnerisch in den entsprechenden **Nutzungsschablonen**.

Im Anhang ist eine Zusammenfassung der Festsetzungen je Baufeld beigefügt. Dort sind auch die festgesetzten GRZ aufgeführt.

*Grundflächen
Grundflächenzahl
GRZ*



Karte
 Grundflächenzahl
 dunkel 0,8
 hell 0,6

Die GRZ dient der Bestimmung einer Mindestfreiflächengröße auf dem jeweiligen Bau-
 grundstück. Sie gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche der baulichen Hauptan-
 lagen 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.

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

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

eingerechnet.

Grundflächen für
 Nebenanlagen,
 Stellplätze, Garagen, ...

Die Festsetzung der zulässigen Höhen beeinflusst vor allem das Orts- und Land-
 schaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

Höhe
 der baulichen Anlage

In Gewerbe- und besonders in Industriegebieten sind Beeinträchtigungen öffentlicher
 Belange durch die Höhe der Bebauung grundsätzlich gegeben. Deshalb ist es erforder-
 lich gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Höhenfestsetzungen für das Plangebiet TIP zu
 treffen.

Es ist im Interesse der Wirtschaft erforderlich, im B-Plan nur die unbedingt erforderli-
 chen Regelungen zu treffen.

Oberkante
 baulicher Anlagen

Um diesem Plananliegen optimal zu entsprechen, werden in Bezug auf die Begrenzung
 der Höhe baulicher Anlagen in den zentralen Bereichen des TIP „großzügige“ Bestim-
 mungen getroffen. Typische (insbesondere auch technische) Industrieanlagen müssen
 hier möglich sein. Die Belange der Wirtschaft (und damit das Schaffen von Arbeitsplät-
 zen) werden den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes vorgezogen.

In den Randbereichen sind dagegen mit Rücksicht auf den Bestand und das Umfeld

Einschränkungen der Auslastbarkeit der Grundstücke erforderlich.

Im gesamten Plangebiet werden nur die maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen bestimmt. Auf eine weiter gehende Differenzierung (z. B. Regelungen zur Traufhöhe, Geschossigkeit u. dgl.) wird verzichtet.

Die Festsetzung der maximalen Höhe bezieht sich auf die oberste Kante der jeweiligen baulichen Anlagen, nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension.

Die maximal zulässigen Höhen werden in den **Nutzungsschablonen** den jeweiligen Baufeldern zugeordnet.

Im Anhang ist eine Zusammenfassung der Festsetzungen je Baufeld beigefügt. Dort sind auch die zulässigen Höhen aufgeführt.



Für die Baufelder, die den „Kern“ des TIP ausmachen, wird die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 35m (**OK max. 35m**) bestimmt. Das entspricht der Höhe eines etwa zehngeschossigen Gebäudes. Das ist in der Stadt eine nicht ungewöhnliche 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 20m (**OK max. 20m**) zugelassen, was immer noch etwa der Dimension eines „Sechsgeschossers“ im Wohnungsbau entspricht.

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 (**OK max. 15m**) als Höhe zugelassen.

An der Dahlitzer Straße /Fichtestraße sind mit Rücksicht auf das Umfeld nur maximal 10m (**OK max. 10m**) als Höhe zugelassen.

Auch für die Flächen des GE-Gebietes, die unmittelbar westlich an den Solarpark angrenzen, sind Höhenbegrenzungen erforderlich, um (in Verbindung mit der Baugrenze) die Verschattungsfreiheit der Solarmodule zu gewährleisten. Auch hier werden nur maximal 10m (**OK max. 10m**) zugelassen.

Häufig sind in Industrie- und Gewerbegebieten betriebsbedingt hohe schlanke (d. h. relativ kleinflächige) Anlagen erforderlich.

*Ausnahmen
zu Höhenfestsetzungen*

Im „Kernbereich“ des TIP werden im Interesse der Wirtschaft erhebliche Abweichungen von den Höhenfestsetzungen nach oben zugelassen. Diese werden im Interesse des Landschaftsbildes allerdings flächenmäßig begrenzt. Ihre Flächengröße wird im Interesse der Wirtschaft von der Grundstücksgröße anhängig gemacht. Das bedeutet, diese Anlagen können nicht dominieren und dennoch ergibt sich die notwendige Flexibilität in der Anwendung.

Auch in den übrigen Bereichen sollen Überschreitungsmöglichkeiten gelten. Hier werden die Spielräume allerdings etwas eingeschränkt.

Für die Bauflächen an der Dahlitzer Straße / Fichtestraße werden im Interesse der nahen Wohngrundstücke keine Ausnahmen vorgesehen.

Die entsprechenden Ausnahmen werden auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen.

Ausnahmen sollen gewährt werden, wenn öffentliche oder private Belange (im Kasernenbereich z. B. der Denkmalschutz, allgemein das Orts- und Landschaftsbild oder die Verschattungsfreiheit im Solarpark) nicht entgegenstehen.

Als Ausnahme können innerhalb der Baufelder 5.1 und 5.2 sowie 14 bis 27 auf bis zu 10% der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks betriebstechnisch notwendige Anlagen bis zu einer Höhe von 60 m zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Festsetzung

Als Ausnahme können innerhalb der Baufelder 13 sowie 28 und 29 betriebstechnisch notwendige bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 30 m zugelassen werden, wenn ihre Grundfläche je Baugrundstück insgesamt 50 m² nicht überschreitet. (§16 Abs. 6 BauNVO)

Festsetzung

Als Ausnahme können innerhalb der Baufelder 6 bis 12, 30.1 bis 31 sowie 34.1 und 34.2 betriebstechnisch notwendige bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 20 m zugelassen werden, wenn ihre Grundfläche je Baugrundstück insgesamt 30 m² nicht überschreitet. (§16 Abs. 6 BauNVO)

Festsetzung

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich.

Höhenbezug

Höhenbezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen (**HB**) ist die durchschnittliche höchste Geländehöhe im jeweiligen Baufeld.

Beachtet ist, dass im Westen des Gebietes in einigen Baufeldern u. U. Auffüllungen erforderlich werden, um einen ausreichend großen Abstand zwischen zukünftigen Gelände und dem höchsten Grundwasserstand zu sichern. Deshalb liegt der Höhenbezug hier ca. 0,5m über dem derzeitigen Gelände. Zu beachten ist allerdings, dass der festgesetzte Höhenbezug nicht mit der geplanten Geländehöhe gleichgesetzt werden kann.

Einige Baufelder, bei denen sich die Geländehöhe um mehr als einen Meter „bewegt“, sind in Teilflächen unterteilt. Damit wird erreicht, dass zwischen benachbarten Baufeldern die Differenz der Bestimmungen nicht mehr als 0,5m beträgt.

Der Höhenbezug wird direkt in den jeweiligen Baufeldern zeichnerisch festgesetzt. Die Unterteilung der Baufelder in entsprechende Teilflächen erfolgt zusätzlich mit dem **Planzeichen 15.14 der PlanzV (hier ergänzend als rote Knötchenlinie)**.

Im Anhang ist eine Zusammenfassung der Festsetzungen je Baufeld beigefügt. Dort sind auch die Höhenbezüge angegeben.

Das lokale Höhenbezugssystem ist DHHN 92.

Bei einer uneingeschränkten Ausnutzung der zulässigen Grundflächen (bzw. GRZ) und der zulässigen Höhen auf den Grundstücken, würde das Orts- und Landschaftsbild durch die dann mögliche massive Bebauung im Extremfall erheblich beeinträchtigt.

Es sind also entsprechende Beschränkungen erforderlich. Diese müssen wiederum den Betrieben einen hinreichend großen Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke bieten.

Das geeignete Mittel ist die Begrenzung der zulässigen Baumasse. Regelungen zur Baumasse sind insbesondere für GE- und GI-Gebiete sinnvoll. Sie ermöglichen in Verbindung mit der zulässigen Grundfläche, unabhängig von der Zahl und Höhe der Geschosse, sowie für bauliche Anlagen, die keine Vollgeschosse enthalten, die eindeutige Bestimmung des Maßes der Nutzung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine flexible Handhabung bei der Planumsetzung.

Der Begriff Baumasse ist nicht mit dem „umbauten Raum“ identisch. Die Ermittlung der Baumasse ist in § 21 BauNVO für verschiedene Anwendungsfälle geregelt.

Die BMZ entspricht einer gedachten über die Grundstücksfläche gleichmäßig verteilten Baumasse mit einer entsprechenden Höhe. Diese kann dann vom Vorhabenträger unter Beachtung der übrigen Festsetzungen, insbesondere der GRZ und der Höhen, in beliebigen Baukörperformen umgesetzt werden.

Baumasse



Karte
 Baumannszahl (BMZ)



Die für das jeweilige Grundstück zulässige Baumasse ist das Produkt aus der im B-Plan festgesetzten **Baumannszahl (BMZ)** und der maßgeblichen Grundstücksfläche.

Die Regelungen zur Baumasse werden im Plangebiet differenziert gehandhabt.

Im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Region werden gegenüber den zulässigen Höchstgrenzen der BauNVO (in § 17 BauNVO maximal 10,0) im Großteil der Baufelder, die als **GI-Gebiet** festgesetzt sind und für die die maximal zulässige Höhe mit 35m festgesetzt ist, nur geringe Einschränkungen vorgenommen. Es gilt im „Kern“ die maximal zulässige **BMZ von 8,0**.

Das bedeutet die Grundstücksflächen können im Durchschnitt 8 m hoch bebaut werden. Oder (wenn die zulässige Höhe voll ausgenutzt wird) ist eine entsprechende Bebauung dann nur auf einem Teil des Grundstücks möglich.

Mit Rücksicht auf die im Umfeld vorhandene Bebauung mit geringem Maß der Nutzung wird die zulässige BMZ in Richtung Stadt von 8,0 bis auf 1,0 abgestuft.

Im Bereich der ehemaligen Kaserne (GE-Gebiet) soll vorrangig der Bestand nachgenutzt werden. Zusätzlich sind in einem verträglichen Maß bauliche Ergänzungen vorgesehen. Die Intensität der Bebauung kann hier nur relativ gering sein. In den Baufeldern wird deshalb die **BMZ** zwischen **3,0** und **5,0** liegen.

An der Dahlitzer Straße „bestimmt“ die südlich angrenzende Bebauung das Maß der Nutzung. In den entsprechenden Baufeldern wird die **BMZ** mit **1,0** festgesetzt.

Im Anhang ist eine Zusammenfassung der Festsetzungen je Baufeld beigefügt. Dort sind auch die BMZ aufgeführt.

3.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Mit der Bestimmung wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, 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 Bebauungstiefen.

In den Baufeldern werden die überbaubaren Flächen durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert.

*Baugrenzen
Baufenster*

Die Struktur der Bebauung in einem Industriegebiet ist nicht vorhersehbar. Nach dem Leitbild will die Stadt als Eigentümer (insbesondere auf den bisher nicht genutzten Flächen) unter Umständen auch Baufelder zusammenfassen. Die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Flächen müssen deshalb hinreichend flexibel sein. Baugrenzen werden nur im notwendigen Umfang (z. B. Abstände zu den wichtigen Straßen, nicht überbaubare Leitungstrassen, ...) bestimmt.

Dieses Herangehen verschafft den Unternehmen eine optimale Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken. Die öffentlichen Interessen sind gewahrt.

Die Verschattungsfreiheit des Solarparks im TIP-Gelände ist durch die Höhenbeschränkungen gesichert.

Entlang der Burger Chaussee wird (auch unter Berücksichtigung der einzelnen vorhandenen Gebäude) eine Baugrenze in 5 m Abstand und parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so dass der Abstand zur Fahrbahnkante bei durchschnittlich 11 m liegt. Angestrebt wird eine durchgehende „klare“ Linie der Bebauung.

Im Baufeld am Mittleren Ring wird unter Beachtung des Gebäudebestandes ein Bau-

fenster mit einer Tiefe von 40 m bestimmt, welches parallel zur Straße verläuft. Der Abstand zum Geltungsbereich beträgt 20 m.

Im Bereich der Kaserne werden die Baugrenzen allgemein in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie gelegt. Dabei werden, soweit das möglich ist, die vorhandenen Gebäude beachtet.

Einige Bestandsgebäude können perspektivisch allerdings nicht erhalten werden bzw. sie liegen außerhalb der überbaubaren Fläche. Diese Objekte genießen Bestandschutz (zum Bestandsschutz bzw. Ausnahmeregelungen siehe unten). Die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche wirken erst beim Ersatz von Gebäuden.

In Bereich der ehemaligen Kaserne ist ein Hauptsammler für Niederschlagswasser außerhalb des Straßenraumes vorhanden, der nicht überbaut werden kann. Die entsprechende Trasse wird in einer Breite von 10m frei gehalten.

An der Dahlitzer Straße / Fichtestraße wird wegen des vorhandenen Leitungsbestandes in einem Abstand von ca. 11,5 m zur Straßenbegrenzungslinie ein 30 m tiefes Baufenster festgesetzt. Im Westen wird der vorhandene Gebäudebestand berücksichtigt.

Auf dem Großteil der als Industriegebiet festgesetzten Flächen werden nur zu den wichtigen Verkehrsflächen und zum Wald Bebauungsabstände durch Baugrenzen bestimmt.

Im Innern besteht kein Bedarf für eine detaillierte Regelung.

Entlang der Hauptverkehrsachse (Ost-West-Straße) wird ein „großzügiger“ Bebauungsabstand von **25 m** von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. In diesem Bebauungsabstand kann dann bei Bedarf eine Anschlussbahn untergebracht werden.

Für eine eingleisige Strecke wird ein Raum von 6,6 m benötigt, für jedes weitere Gleis werden zusätzlich 5,5 m benötigt. Um rangieren zu können, werden drei Gleise nebeneinander benötigt, was einen entsprechenden Freihaltestreifen erfordert.

Der entsprechende Streifen auf den Baugrundstücken kann zwischenzeitlich durch die Betriebe genutzt werden (z. B. als Grün- oder Stellplatzfläche). Das Übernehmen des Freihaltbereiches in den öffentlichen Straßenraum würde der Wirtschaft die entsprechende Baulandfläche entziehen.

Im Nordwesten des TIP (Territorium von Kolkwitz) sind Trassen der vorhandenen Hauptversorgungsleitungen von Bebauung frei zu halten. Diese queren die Baugrundstücke teilweise diagonal.

Sollten diese Trasse zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr benötigt werden (z. B. bei einer Nutzungsaufgabe oder einer Umverlegung), so können Abweichungen vom B-Plan und somit eine Überbauung zugelassen werden.

Unter Beachtung der Zweckbestimmung und des Bestandes bzw. der Entwicklungsabsichten werden auch innerhalb der Grünflächen für das **Flugplatzmuseum** überbaubare Flächen bestimmt.



Karte
 überbaubare Flächen

Um für bestehende Gebäude, die nicht innerhalb der überbaubaren Flächen liegen, einen „erweiterten“ Bestandsschutz zu ermöglichen, wird eine Ausnahmefestsetzung erforderlich. Die Rechtsgrundlage ist § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO.

Ausnahmeregelung

Gebäude, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses außerhalb der überbaubaren Flächen Bestand haben, dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu den bestehenden Außenkanten dieses Gebäudes überschreiten. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Festsetzung

Das bedeutet, diese Objekte können eine Baugenehmigung für eine Aufwertung oder für anderweitige Umbauten erhalten. Das bedeutet auch, dass auch eine Wärmedämmung, die außen angebracht wird, zulässig ist.

Die Festsetzungen des B-Planes hinsichtlich der Baugrenze werden praktisch erst bei einem Ersatzneubau relevant.

3.2.6 Weitere Planungsgegenstände

Neben den Hauptgebäuden sind im Plangebiet Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig, soweit der B-Plan keine Einschränkungen vorsieht (dazu siehe Tabellen im Anhang).

Flächen für Nebenanlagen

Das trifft sinngemäß auch für derartige Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien (z. B. Sonnenenergie) zu.

Ein darüber hinausgehender Regelungsbedarf für diese Kategorie besteht nicht.

Nebenanlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässig, soweit der Charakter des Plangebietes gewahrt bleibt.

Technische Infrastruktur
 Versorgungsflächen

Das betrifft auch und insbesondere Anlagen für die Rückhaltung, Speicherung oder Behandlung von Niederschlagswasser.

Beim TIP kann davon ausgegangen werden, dass sowohl entsprechende Anlagen auf

den Grundstücken, die für die Eigenversorgung benötigt werden, als auch Anlagen, die der Versorgung des gesamten Gebietes dienen, im TIP innerhalb der Bauflächen untergebracht werden können.

Natürlich können darüber hinaus Ver- oder Entsorgungsanlagen oder -betriebe, die gewerblich betrieben werden, als Industriebetriebe im Plangebiet angesiedelt werden.

Die exakten Standorte und die Flächengrößen derartiger Anlagen können ohnehin noch nicht bestimmt werden (Angebots-B-Plan).

Im Südwesten des Plangebietes wird der Standort für ein mögliches Umspannwerk festgesetzt. Er liegt außerhalb der als Baugebiet ausgewiesenen Flächen und wäre im Wald nicht ohne weiteres zulässig.

Umspannwerk

Der Standort und die Größe sind im Versorgungskonzept Stadttechnik kalkuliert worden. 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.

Hauptleitungen

Das ist der **Hauptsammler für Niederschlagswasser** des ehemaligen 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 (teilweise als Doppelleitungen).

Die Lage der Haupt-Leitungen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in den B-Plan aufgenommen.

Weitere Leitungen liegen in der Burger Chaussee, im Mittleren Ring und an der Dahlitzer Straße / Fichtestraße innerhalb des öffentlichen Raumes.

Zusätzlich zu den Hauptleitungen queren Trassen für unterschiedliche Medien die zukünftigen Bauflächen. Diese sind im B-Plan beachtet. Die Trassen werden teilweise über entsprechende Rechte (siehe unten) zusätzlich im B-Plan gesichert.

Eine Darstellung der Systeme außerhalb des Geltungsbereiches und von Nicht-Hauptleitungen im B-Plan ist nicht erforderlich.

In einem B-Plan können Grünflächen festgesetzt werden. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Grünflächen

Die Kategorie „Grünfläche“ umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. Der Verwendungszweck ist im B-Plan näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. Bei unspezifischen Zweckbestimmungen sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünfläche gehören.

Im B-Plan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt.

Zu berücksichtigen ist, dass eine Grünfläche nicht zwingend vollständig „grün“ sein muss. Nicht nur „erforderliche bauliche Anlagen“ sondern auch solche die (gemessen an der Zweckbestimmung) „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen grundsätzlich zulässig. Ein Areal bleibt so lange eine Grünfläche, wie das „Grün“ dominiert.

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



Karte
 Grünflächen

Die unmittelbar südöstlich des Solarparks gelegenen Freiflächen werden als **private Grünfläche (PG)** mit der Zweckbestimmung Fläche für den **Drachen und Gleitschirmflug** festgesetzt.

Fläche für den Drachen- und Gleitschirmflug

Hier soll eine Fläche für den am Standort bereits bestehenden Luftsport in Form von Drachen- und Gleitschirmfliegen bereitgehalten werden. Lage und Dimension des Grundstücks ist mit den Nutzungsanforderungen des Betreibers abgestimmt.

Die Fläche, die das Flugplatzmuseum derzeit nutzt, wird als **privater Grünfläche (PG)** mit der Zweckbestimmung **Flugplatzmuseum** erhalten. Eine drüber hinaus gehende Entwicklung des Museums und die damit verbundene Vergrößerung der Fläche sind gewährleistet.

Flugplatzmuseum

Die vorhandene an das Eigenheimgebiet Fichtestraße östlich angrenzende Gartenanlage wird als solche erhalten und entsprechend als **private Grünfläche (PG)** mit der Zweckbestimmung **Garten** festgesetzt.

Kleingartenanlage

Am Kreisverkehr Mittlerer Ring / Juri-Gagarin-Straße besteht ein Garagenkomplex. Der Komplex besitzt Bestandsschutz. Sie bleibt mittelfristig erhalten. Für eine andere Nutzung sieht die Stadt derzeit keinen Bedarf.

Garagenstandort

Eine Festsetzung als Bau- oder Verkehrsfläche ist deshalb nicht vorgesehen.

Der Bereich wird den angrenzenden Nutzungen angepasst und als **private Grünfläche (PG)** ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Der ehemalige Fichtesportplatz wird, soweit er nicht Bauland ist, als **private Grünfläche (PG)** ebenfalls ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Hier betreibt der Eigentümer eine Pferdekoppel mit den entsprechenden baulichen Anlagen. Konflikte mit der nachbarlichen Umgebung sind nicht erkennbar.

Ehemaliger Sportplatz

Die übrigen nicht für eine spezielle Nutzung benötigten Grünflächen werden als Ausgleichsflächen für den Naturschutz herangezogen.

Ausgleichsfläche
 Naturschutz

Die Bereiche werden als **private Grünfläche (PG)** ohne Zweckbestimmung, allerdings mit grünordnerischen Festsetzungen ausgewiesen (zu den Maßnahmen siehe unter

„Grünordnerische Festsetzungen“).

Innerhalb der Grünflächen sollen, abhängig von der jeweiligen Zweckbestimmung und dem Bestand, bauliche Nutzungen zulässig sein. Das betrifft neben bestehenden Gebäuden u. U. auch Neubauten und Erweiterungen.

*bauliche Nutzung
der Grünflächen*

Regelungen zur zulässigen Grundfläche für die Grünflächen sind nicht erforderlich, da definitionsgemäß nur ein untergeordneter Teil der Grünflächen überbaut werden können. Was „untergeordnet“ ist, richtet sich nach dem Einzelfall.

Für einige Grünflächen wurden überbaubare Flächen definiert (siehe unter Punkt „überbaubare Grundstücksflächen“). In den entsprechenden Baufenstern sollen die erforderlichen „größeren“ Gebäude, die städtebaulich relevant sind, eingeordnet werden.

Das Festsetzen von Baufenstern in den Grünflächen bedeutet aber nicht, dass außerhalb dieser Flächen keine weiteren Gebäude oder baulichen Anlagen zulässig sind.

Im Plangebiet wird ein großer Teil des Waldbestandes erhalten. Für die Waldflächen, die beseitigt werden, sollen 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.

Wald

Der Wald dient auch der Abschirmung des Industriegebietes von den Wohnbereichen in Kolkwitz und Cottbus und wird soweit wie möglich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen.



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können im B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen diese Rechte inhaltlich genau bestimmt sein.

*Geh-, Fahr- und Lei-
tungsrechte*

Im vorliegenden Fall werden **Leitungsrechte** (die natürlich auch das Begehen und Befahren im Bedarfsfall einschließen) für die vorhandenen **Hauptversorgungsleitungen** festgesetzt, die in absehbarer Zeit nicht umverlegt werden können oder sollen, soweit sie innerhalb von privaten Bau- oder Grünflächen liegen.

Leitungen, die innerhalb der öffentlichen Verkehrs- oder die innerhalb von Waldflächen

liegen, müssen nicht planerisch gesichert werden.

Betroffen sind der Bereich der alten Kaserne, Grundstücke nördlich der Dahlitzer Straße und Flächen im Nordwesten des TIP. Der Kreis der Begünstigten umfasst den jeweiligen Baulastträger.

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

Sollte die erforderliche Erschließung einzelner Baugrundstücke über private Flächen erforderlich sein, so sind ggf. beschränkt persönliche Dienstbarkeiten nach § 6 Abs. 2 BbgBO erforderlich. Die Eintragung einer Baulast zur Sicherung der Erschließung ist in Brandenburg nicht möglich, eine vertragliche Regelung nicht ausreichend.

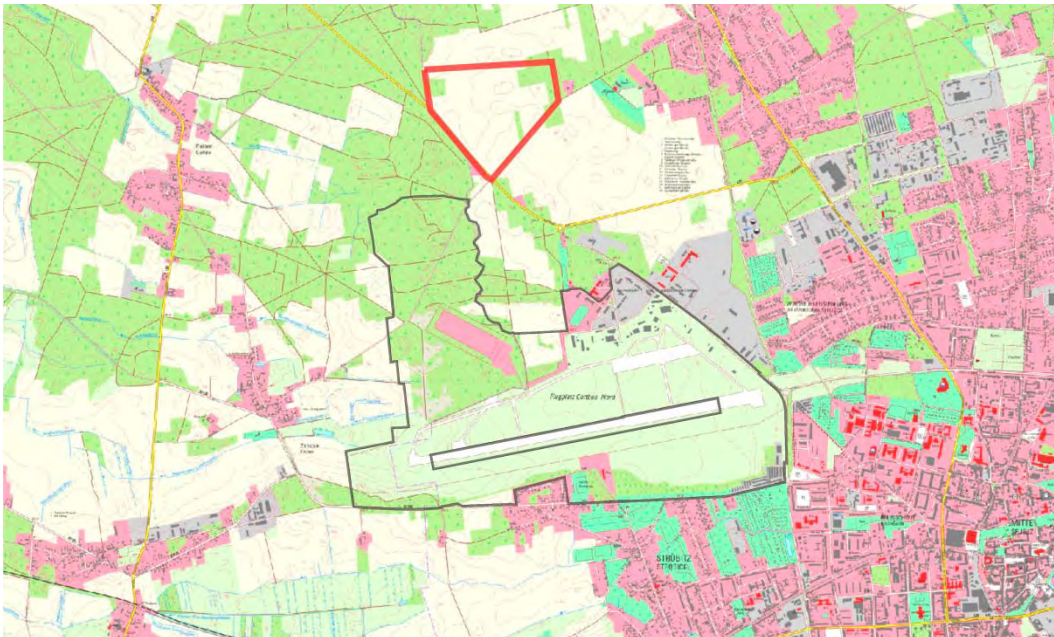
3.2.7 Grünordnerische Festsetzungen

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 Stadt.

Die Belange von Natur- und Landschaft sind in Form eines (2014 erstellten) Grünordnungsplanes (GOP) untersucht worden und in konzentrierter Form in den Umweltbericht eingeflossen. Daneben wurde ein separater Artenschutzbeitrag (ASB) erarbeitet (2014 aktualisiert).

Die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen im Umweltbericht zusammenfassend fachlich begründet.

Das Ausgleichskonzept setzt seinen Schwerpunkt allerdings auf eine Fläche im Nahbereich des TIP außerhalb des Geltungsbereiches. Ein vollständiger Ausgleich im Geltungsbereich würde dem Planungsziel zuwiderlaufen.



Karte
Lage der Ausgleichsfläche außerhalb (rot)

Unten sind die im Geltungsbereich des B-Planes vorgesehenen Flächen für die naturschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen überlagernd dargestellt, unabhängig von der zulässigen Flächennutzung (als Grünfläche oder Wald).



Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden einige der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Die „klassischen“ sind § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB.

Aber auch Regelungen zum Wald, zu Gewässern, Grünflächen o. a. Planinhalten enthalten natürlich „grünordnerische“ Aspekte (dazu siehe unten).

Nachfolgend werden die für das Gebiet TIP (ohne den Solarpark) erforderlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB erläutert.

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

- 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** festgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmen werden durch Text bestimmt.

Um die eindeutige Zuordnung der textlich festgesetzten Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden im B-Plan die Flächen mit **M1, M2** u. s. w. (M gleich Maßnahmenfläche) bezeichnet.

Eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die am nordwestlichen Rand des B-Plan-Gebietes geplante „Anlage eines Teiches und eines Fließgewässers“ mit Anschluss an das vorhandene Grabennetz außerhalb des Geltungsbereiches.

Maßnahmen und Flächen nach Nr. 20

Maßnahme
 Renaturierung bzw.
 Neuanlage von Gewässern

Der Teich soll die Anteile der in den Bauflächen anfallenden Oberflächenwässer aufnehmen und der Vorflut dosiert übergeben, die auf den Flächen anfallen, auf denen eine Versickerung nicht möglich ist.

Die entsprechende **Maßnahme M1** betrifft nicht den B-Plan Cottbus.

Für die Teile der Waldflächen, die den TIP in Richtung Westen zur offenen Landschaft abschirmen soll gem. GOP ein „Vorbau“ der bestehenden Waldstrukturen vorgenommen werden.

*Maßnahme
Waldentwicklung durch
„Vorbau“*

Die Erhöhung des Laubholzanteils erfolgt durch etwa 50 % selektive Lichtung des Bestandes und Unterpflanzung mit Laubgehölzen und Waldrandstrukturen (Großsträucher).

Diese Waldflächen dienen neben der Aufwertung als Lebensraum auch der Abschirmung des Industriegebietes gegenüber der westlich gelegenen Siedlung Zahsow. Betroffen von der **Maßnahme M2** sind die bestehenden Waldflächen westlich des GI-Gebietes. Der Geltungsbereich des B-Planes Cottbus ist von der Maßnahme nicht betroffen.

Die entsprechende **Maßnahme M2** betrifft nicht den B-Plan Cottbus.

Im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches sind Flächen für eine Neuaufforstung vorgesehen. Vorhandene Einzelgehölze und -gruppen sind zu erhalten.

*Maßnahme
Neuanlage Wald*

Dazu sind aus Umweltsicht heimische Arten zu bevorzugen, wobei der Laubholzanteil mind. 60 % betragen soll.

Als Hauptbaumarten werden Kiefer und Trauben-Eiche vorgesehen, die standortbedingt mit Ahorn, Ulme und Eberesche angereichert werden. In den Waldrandzonen sind gestufte Waldmäntel und Saumgesellschaften als mind. 5-reihige Strauchpflanzungen anzulegen.

Die genaue Artenzusammensetzung wird durch den zuständigen Landesbetrieb Forst im Rahmen von Waldumwandlungsgenehmigungen erteilt. Die **Maßnahme** Neuanlage von Wald wird im B-Plan mit **M3** bezeichnet.

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.3 der PlanzV und mit M3 gekennzeichneten Waldfläche ist Mischwald anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

Einige Anteile der Waldflächen im Geltungsbereich des B-Planes werden als Flächen für die natürliche Sukzession ausgewiesen.

*Maßnahme
Sukzession Wald*

Diese Flächen für die natürliche Waldentwicklung dienen als besondere Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die **Maßnahme** wird im B-Plan mit **M4** gekennzeichnet.

Diese Flächen sind gegebenenfalls extensiv zu pflegen bzw. ohne forstliche Nutzung zu erhalten.

Die geplanten Waldflächen, die mit dem Planzeichen 13.3 der PlanzV und mit M4 gekennzeichnet sind, sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

Die „Abstandsfläche“ südlich des Solarparks wird als extensiv genutzte Wiese erhalten. Auf der Fläche sollen Sandtrockenrasen, Grasnellen- und / oder Silbergrasfluren neu als Ersatz für die entsprechenden in Anspruch genommenen geschützten Biotope angelegt werden. Sie soll auch für Maßnahmen zu Gunsten des Artenschutzes insbesondere als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse herangezogen werden.

*Maßnahme
Erhalt
extensive genutzte
Wiese*

Die **Maßnahme** wird im B-Plan mit **M5** gekennzeichnet. Sie betrifft fast ausschließlich Cottbus.

Am nördlichen Rand dieser Fläche können Gesteinshügel als Lesesteinriegel aus natür-

lichem Feldstein, Betonbruch oder ähnlichem als Lebensraum für Reptilien eingerichtet werden. Die Gesteinshügel sind linear mit einer Höhe von 40 bis 60 cm zu schütten. Insgesamt sind 200 m³ loses Gesteinsmaterial einzubauen.

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.3 der PlanzV und mit M5 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Wiese zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Teile sind durch die Anlage von Magerstandorten bzw. Rohbodenstrukturen als Silbergras bzw. Grasnelkenflur zu entwickeln. In diese Fläche sind Lebensräume für Reptilien durch das Anlegen von Steinwällen zu integrieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

Die Bodenversiegelung durch die Baumaßnahmen soll im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Steuerung erfolgt über den zulässigen Versiegelungsgrad, der vor allem von den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (GR) abhängt (Einzelheiten siehe unter Maß der Nutzung).

Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu mindern sind weitere Festsetzungen zur Einschränkung des Versiegelungsgrades notwendig. Zusätzlich zum bereits erfolgten Rückbau sind sollen die noch vorhandenen befestigten Flächen außerhalb der Baugebiete entsiegelt werden.

Die **Maßnahme** wird im B-Plan mit **M6** gekennzeichnet.

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.3 der PlanzV und mit M6 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Versiegelungen vollständig zur beseitigen. Die gewonnenen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

Im Nordwesten des Geltungsbereiches ist lt. GOP eine „Schutzfläche bzw. ein Bereich für die natürliche Waldentwicklung“ vorgesehen. Hier soll keine oder nur eine schonende forstliche Nutzung erfolgen. Die Fläche wird in den B-Plan mit der Bezeichnung **Maßnahme M7** übernommen.

Maßnahme
Natürliche Waldentwicklung

Die entsprechende **Maßnahme M7** betrifft nicht den B-Plan Cottbus.

Im Südwesten des Geltungsbereiches sind zwei Flächen für Naturschutzmaßnahmen vorgesehen. Die nördliche Fläche wird in den B-Plan mit der Bezeichnung **Maßnahme M8** übernommen.

Maßnahme
Schutzmaßnahme und Sukzessionsfläche

Sie dient lt. GOP durch das Einbringen von speziellen Nahrungspflanzen der Entwicklung von Ersatzlebensräumen für Falter bzw. als ungestörter Lebensraum für die entsprechenden Brutvogelarten.

Die entsprechende **Maßnahme M8** betrifft nicht den B-Plan Cottbus.

Die südlich des Radweges gelegene Fläche dient der natürlichen Sukzession (analog **Maßnahmefläche M4**).

Durch die geplante Entwicklung des Standortes wird die Fledermauspopulation beeinträchtigt. Als Kompensation bzw. CEF Maßnahme sind lt. GOP Fledermauskästen an Gebäuden anzubringen.

Maßnahme
Fledermausschutz

Die Anzahl ist abhängig von der tatsächlich überbauten Fläche je Baugrundstück.

In den Baufeldern 1.1 bis 12 ist auf den Baugrundstücken je 1.000 m² vollständig überbauter Fläche ein Fledermauskasten an geeigneten Fassadenteilen der Gebäude anzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers beizutragen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu-

Versickerung
Niederschlagswasser

rückzuhalten bzw. zu versickern. Die Versickerung vor Ort führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Voraussetzung ist allerdings, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Die erforderlichen Flächen dafür sind auf dem Großteil der Grundstücke im ausreichenden Maß vorhanden. Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen im Allgemeinen auf dem Großteil der Grundstücke eine schadlose Versickerung zu.

Eine Festsetzung zur „Versickerungspflicht“ ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig. Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.

Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) **Festsetzung**

Bei einigen Baufeldern ist allerdings der Abstand zwischen der Geländeoberfläche und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand geringer als einen Meter. In diesen Fällen kann die erforderliche Reinigungswirkung des dazwischen liegenden Bodens nicht gesichert werden.

Auch auf den Flächen, die belastet sind (z. B. vorhandene Altlasten) ist eine Versickerung ohne weiteres ebenfalls nicht möglich.

Mit dem Begriff „schadlos“ in der Festsetzung ist gesichert, dass die Regelung für die betroffenen Flächen nicht gilt, solange die Ursache besteht und ein schadloses Versickern nicht nachgewiesen werden kann.

Für die betroffenen Flächen sind andere Entwässerungsmöglichkeiten bzw. Lösungen möglich. Im weiteren Verfahren sind dazu noch präzisierende Untersuchungen erforderlich.

Als Ausgleich für die Überbauung von Flächen durch Straßen und Wege sollen an den Straßen Bäume gepflanzt werden. Diese **Baumpflanzungen** werden **zeichnerisch** festgesetzt. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. **Pflanzgebote**

Im Grünordnungsplan (GOP) wird von einem Ansatz ein Baum je 100m² befestigter Straßenverkehrsfläche ausgegangen. Wenn man rund mit einer Fahrbahnbreite von 5m rechnet, bedeutet das, dass einseitig alle 20m ein Baum zu pflanzen wäre. Bei einer Allee verdoppelt sich der Pflanzabstand.

Um eine „ordentliche“ Allee zu erhalten ist eine dichtere Pflanzung erforderlich.

Aus gestalterischen Gründen ist es ohnehin sinnvoll, nicht alle Straßen gleich zu behandeln. Deshalb wird das Pflanzen von Straßenbäumen als Ausgleich für die Versiegelung durch Straßen nur an der Ost-West-Straße und an anderen wichtigen Trassen vorgesehen. Insgesamt ist damit der Eingriff auf Grund des Straßenbaus (Ausgleich für die Versiegelung) kompensiert.



Karte
Baumpflanzungen im
Straßenraum

Im GOP ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzlisten).

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 einheimischer 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.

Die Listen sind nicht abschließend. Um die Vielfalt der zum Einsatz gelangenden Gehölze nicht einzuschränken, wird die ausschließliche Anwendung heimischer Pflanzen nicht generell vorgeschrieben. Es können auf den Baugrundstücken auch andere standortgerechte Gehölze gewählt werden.

Für die Pflanzungen im Rahmen der Ersatzaufforstung oder des Waldumbaus sind ohnehin die einschlägigen Vorschriften zu gebietsheimischen Arten zu beachten. Die endgültige Entscheidung hier liegt beim zuständigen Forstamt.

Die Listen (siehe Anhang) werden deshalb nicht als Festsetzung in den B-Plan übernommen.

3.3 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflus-

sende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich (noch) **Altlasten**. Diese sind im B-Plan gekennzeichnet. Auf die jeweilige Ursache der Belastung wird hingewiesen. Die Flächen sind entsprechend mit **A, B, C, ...** gekennzeichnet.

Altlasten



Karte
Altlasten

Den Angaben des aktuellen B-Planes (2014) liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

Grundlagen

- Grundwasser-Monitoring-Bericht 08/2012 (Abschlussbericht): Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro (LMI); Welzow, 08.10.2012.
- KF 15 Tanklager; Endbericht zur hydraulisch-biologischen insitu Sanierung und zu den begleitenden Grundwasseruntersuchungen 2007 bis 2012 (im Rahmen des Abschlussberichtes zur Sanierungsausführung Phase IIIb): if Ingenieurgruppe Fritsche; Cottbus, 22.02.2013.

Betroffen ist insbesondere das Grundwasser. Nach den darin gegebenen Informationen steht der jetzige Zustand / Gefährdungsgrad der festgestellten Altlasten nicht im Widerspruch zur geplanten Nutzung als GE- bzw. GI-Gebiet.

Gefährdungen

Allerdings ist das Versickern von Niederschlagswasser auf den gekennzeichneten Flächen unzulässig, da es nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht schadlos möglich ist.

Restriktionen

Grundwasserentnahmen sind in den betroffenen Bereichen ebenfalls unzulässig.

Altlastenverdachtsflächen werden in einem B-Plan nicht dargestellt. Der jeweilige Verdacht ist im Hinblick auf die Umweltwirkungen und die geplante Flächennutzung in den vorliegenden Untersuchungen hinreichend ausgeräumt worden. Die übrigen noch vorhandenen Belastungen gelten nicht als Altlast.

Verdachtsflächen

Auf diesen Flächen mit minderbelasteten Böden kann es u. U. zu einem erhöhten Entsorgungs- oder Gründungsaufwand kommen.

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften

(d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit **Bodendenkmale** entdeckt. Diese werden in den B-Plan nachrichtlich übernommen.

Bodendenkmale



*Karte
Bodendenkmale und
Denkmale*

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

Denkmale

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus bzw. die Baumschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße, die für Kolkwitz gilt, wird nachrichtlich hingewiesen.

Baumschutzsatzung

Für die Stadt Cottbus besteht eine rechtswirksame „Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus“ -Cottbuser Baumschutzsatzung- (CBSchS).

*Nachrichtliche
Übernahme*

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 Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit Bodendenkmale entdeckt. Es muss neben den im Plan gekennzeichneten Fundplätzen mit dem Vorhandensein weiterer Funde gerechnet werden. Auf die entsprechenden gesetzlichen Regelungen wird hingewiesen.

*Auffinden von Boden-
denkmalen*

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 dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

Zuständige Stellen sind das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde.

Nach bisherigen Kenntnissen befindet sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Bereich. *Kampfmittel*

Solange für eine betroffene Fläche kein verbindlicher Abschlussbericht vorliegt, ist im Rahmen der Bauplanung der staatliche Munitionsbergungsdienst rechtzeitig einzuschalten.

Im vorliegenden Fall wurde der Großteil der Liegenschaft bereits untersucht. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. I der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Die Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes möglich sind, wird gem. § 1a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch sonstige Maßnahmen auf von der Stadt Cottbus bereitgestellten Flächen gewährleistet. Kolkwitz und Cottbus werden die erforderlichen Verträge schließen. *Hinweis
Ausgleich außerhalb*

4 Auswirkungen / Konfliktbewältigung

Die nachfolgenden Erläuterungen sind Bestandteil der planerischen Abwägung.

B-Pläne sind allgemein aus dem FNP zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus wurde am 27.11.2002 (Beschluss-Nr. IV-041-42/02) beschlossen und am 06.08.2003 rechtswirksam.

Entwicklung aus dem FNP

Die FNP der eingemeindeten Orte sind im vorliegenden Fall nicht von Belang.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des B-Planes werden zurzeit auch der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan für die Stadt Cottbus überarbeitet.

Die Anpassungspflicht der Bauleitplanung bezieht sich auf die Ziele der Landesplanung. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen. Das Vorhaben entspricht den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

Neben den „normalen“ Umweltbelangen (siehe unten) spielen im Rahmen der Bauleitplanung folgende Schutzaspekte eine „besondere Rolle“.

Arten- Habitatschutz

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck „besonders geschützter Gebiete“ (der Natura 2000-Gebiete d. h. der FFH- und Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (nachfolgend Habitatschutz) sowie
- die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. §44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“ (nachfolgend Artenschutz)

Ein B-Plan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann. Die Fragen des Arten- und Habitatschutzes sind durch die gemeindliche Abwägung nicht zu überwinden.

Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. auf die Natura 2000-Gebiete grundsätzlich möglich ist.

Die Prüfung der Artenschutzbelange kann nicht auf die nachfolgenden Planungsstufen delegiert werden. Sie muss der Planungsebene angemessen vollständig im Rahmen der Bauleitplanung abgearbeitet werden.

Allerdings kann gegen die Zugriffsverbote nur durch tatsächliche Handlungen verstoßen werden. Die Erfüllung der Verbotstatbestände kommt nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungs- oder Flächennutzungsplänen zustande. Ein Bauleitplan bedarf daher nicht der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, Ausnahme oder Befreiung.

Es geht im Rahmen der Bauleitplanung also darum vorausschauend zumindest zu prüfen (auch unter Nutzung einer Abwendungs-, Ausnahme oder Befreiungslage), ob unüberwindbare arten- oder habitatschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung entgegenstehen.

Sind Beeinträchtigungen nicht zu befürchten, sind die betroffenen Europäischen Schutzgebiete bzw. Arten mit dem entsprechenden Gewicht im Rahmen der Abwägung zu beachten.

Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der arten- bzw. habitatschutzrechtlichen Prüfung für das Planvorhaben dargestellt.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote können gemäß den vorliegenden

Untersuchungen bei der Planumsetzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sie sind aber vermeid- bzw. abwendbar.

Im Umweltbericht sind geeignete Maßnahmen vorgegeben. Sie setzen räumlich-funktional an den Bestand an. Um Verstöße sicher abzuwenden, müssen die Maßnahmen u. U. funktionstüchtig umgesetzt sein, bevor die konkreten Eingriffe durchgeführt werden (CEF-Maßnahmen).

Die erforderlichen CEF-Maßnahmen können im Zusammenhang mit den „normalen“ Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich und außerhalb ausgeglichen werden.

Im Plangebiet sind folgende Maßnahmen artenschutzrechtlich relevant.

- Flächen für die Sukzession und natürliche Waldentwicklung
- Flächen zur Erhaltung und Pflege extensiver Wiesenfluren
- Flächen zur Schaffung von Sicherungslebensräumen für Reptilien
- Flächen zum Schutz und zur Erhaltung Offenlandbereichen
- Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Fledermauspopulationen
- Aufforstungen

Neben den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind zur vollständigen Kompensation noch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, die als CEF-Maßnahmen Ersatzlebensräume für Offenlandarten schaffen.

Diese CEF-Maßnahmenfläche liegt in relativer Nähe nördlich des Geltungsbereiches des B-Planes und beinhaltet die Umwandlung von ackerbaulich genutzter Landwirtschaftsfläche in extensiv genutztes Dauergrünland mit einer Strukturanreicherung durch Hecken und Feldgehölze. Auf ca. 26 ha werden so optimierte Lebensraumbedingungen für zu schützende Offenlandbrüter sowie Insekten und Nahrungsraum für Fledermäuse geschaffen.

Die Sicherung von konkreten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann nicht über den B-Plan erfolgen, da deren tatsächliche Erforderlichkeit von dem jeweiligen konkreten Vorhaben und dem tatsächlichen Zeitpunkt des Eingriffs bestimmt werden.

So kann z. B. die Bauzeitenregelung in einem B-Plan nicht festgesetzt werden, da es für die Konfliktbewältigung auch Alternativen gibt und es vom konkreten Vorhaben abhängt, ob überhaupt der § 44 BNatSchG berührt wird. Solche sind erst im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -genehmigung durchsetzbar.

Im vorliegenden Fall ist für die Ebene der Bauleitplanung allerdings der hinreichende Nachweis erbracht, dass

- der B-Plan nicht im Konflikt mit Natura-2000-Gebieten steht
- der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf § 44 BNatSchG möglich ist.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgebiete

Die vorhandenen geschützten Biotope können im B-Plan nicht als zwingend zu erhaltend festgesetzt werden. Die Ziele der Planung wären auf großen Teilen der Fläche nicht umsetzbar. Im Interesse der Wirtschaft und der Arbeitsplatzversorgung wird auf den Erhalt verzichtet. Die Lebensräume selbst würden am Ende isoliert innerhalb eines Industriegebietes liegen.

Geschützte Biotope

In der Umweltprüfung wird allerdings der zeitlich befristete Erhalt angeregt. Darüber hinaus kann ein Ersatz außerhalb des Plangebietes erreicht werden.

Ein entsprechender Antrag auf Inaussichtstellung für eine entsprechende Ausnahme / Befreiung wurde gestellt und bestätigt.

Für die erforderliche Waldumwandlung liegt die grundsätzliche Zustimmung der Forstbehörde vor.

Waldumwandlung

Einzelheiten werden im weiteren Verfahren geklärt

Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt im Rahmen der Erschließung und baulichen Entwicklung des Technologie- & Industrieparks Cottbus kann gem. GOP grundsätzlich eine vollständige natur-schutzfachliche Kompensation sichergestellt werden.

Für alle nicht innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes kompensierbaren Eingriffe (Verlust von Grünland) ist eine Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes möglich.

Allerdings wären für den Ausgleich für das Schutzgut Boden zusätzliche Flächen erforderlich.

Die vorgesehene Fläche nördlich des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt.

Hier sind eine Extensivierung der Nutzung, biotopverbessernde Maßnahmen mit der Entwicklung von artenreichem Grünland auf Acker, die Anlage von Baumgruppen und baumüberschirmten Hecken vorgesehen.

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Nur ein geringer Anteil an Nutzfläche geht dauerhaft für Pflanzungen verloren.

Allerdings werden nicht alle in der Umweltprüfung vorgeschlagene Maßnahmen als Festsetzung in den B-Plan übernommen, was aber nicht heißt, dass sie nicht im Rahmen der Realisierungsplanung umgesetzt werden.

Nicht-Übernahme

Das betrifft z. B. die Forderung, dass „die vorhandenen Gehölzflächen im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes, geplant als Gewerbegebiet, sowie innerhalb der festgesetzten Grünflächen weitestgehend zu erhalten sind“. In diesem Fall hat die Mobilisierung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung Vorrang. Da im Fall der Beseitigung von Bäumen die Baumschutzsatzung wirkt, ist der Erhalt bzw. Ersatz auf diesem Weg sichergestellt. Detaillierte Regelungen im B-Plan, die auf einzelne Gehölze zielen, wären kontraproduktiv.

Erhalt von Bäumen in Kaserne

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes werden alle Möglichkeiten genutzt, die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden im Plangebiet zu reduzieren. Mit der Umsetzung der Pflanz- und Extensivierungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wird ebenfalls ein Beitrag zum Ausgleich für das Schutzgut erreicht. Dier lässt sich aber kaum quantifizieren.

Entsiegung

Entsiegelungsflächen oder weitere Flächen für eine Extensivierung in der Größenordnung, die der GOP (siehe GOP Tabelle Punkt 6 und Kompensationsnachweis) ermittelt hat, stehen in der Stadt nicht zur Verfügung. Solche Maßnahmen wären auch nicht finanzierbar. Die Kosten für die Standortentwicklung würden ein Maß erreichen, was eine Umsetzung erschwert.

Im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und der Schaffung von Arbeitsplätzen werden neben den Maßnahmen nördlich des TIP keine weiteren Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Zu beachten ist auch, dass im Rahmen des Stadtumbaus bereits Flächen in einem erheblichen Umfang entsiegelt worden sind, was die Gesamtbilanz der Stadt deutlich verbessert hat.

Großflächige Maßnahmen zur Extensivierung von Ackerflächen (wie im GOP alternativ vorgeschlagen) gehen zu Lasten der Landwirtschaft, der bereits durch den Bergbau Flächen entzogen wurden.

Beachtet ist auch, dass es sich bei dem Standort um einen erheblich vorbelasteten Bereich handelt und dass mit seiner Entwicklung bisher unbelastete Standorte geschont werden können.

Mit der Planung ist gesichert, dass die Orientierungswerte in den Wohngebieten als auch in den Gartenanlagen eingehalten werden.

Die im Schallschutzgutachten gegebene Beurteilung der Lärmsteigerung durch anlagenbezogenen Fahrverkehr im öffentlichen Straßenbereich kommt zu einem sehr positiven Ergebnis.

Tendenziell wird keine entscheidende Lärmsteigerung zum Bestand nachgewiesen, da die zusätzlichen Fahrverkehre im Wesentlichen durch die geplante neue äußere Erschließung aufgenommen werden.

Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, ältere und behinderte Menschen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) als auch die verbrauchernahe Versorgung werden nicht beeinträchtigt.

Die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten sozialen Belange werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Unzulässige Auswirkungen auf stadtplanerischen Belange, wie

- Erneuerung, Anpassung, Entwicklung Umbau vorhandener Ortsteile
- Baukultur, Denkmalschutz
- Ortsbild

sind nicht erkennbar.

Die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens sind berücksichtigt.

Die Regelungen zu den Lärmfragen sichern die Unterbringung von Industriebetrieben auf einem großen Teil der Fläche des TIP, ohne dass die empfindlichen Nutzungen beeinträchtigt werden. Im Lärmgutachten ist dazu Folgendes ausgeführt:

Die Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen liegen nur teilweise in der Nähe der empfohlenen Annahmen der DIN 18005 in Höhe von LEK = 65 dB/m² für Industriegebiete.

Daraus resultiert, dass klassische Industrieansiedlungen hinsichtlich einer möglichen Geräuschemission nur begrenzt möglich sind. Das trifft insbesondere auch auf das Geräuschverhalten in der Nacht zu. Eine identische Geräuschimmission im Tages- und Nachtzeitraum ist nicht möglich. Insofern kann sich bei durchlaufenden Betriebstechnologien die planungsrechtliche Zulässigkeit durchaus nur am zur Verfügung stehenden Emissionskontingent für die Nacht orientieren.

Insbesondere werden auf den Teilflächen TF16 bis TF18 Industrieansiedlungen mit einem fortschrittlichen Stand der Lärminderungstechnik möglich sein.

Die Entwicklung des TIP dient der Schaffung von Arbeitsplätzen. Erste Erfolge wurden erzielt.

Die Belange des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt.

Der Standort ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Entwicklung des Netzes entsprechend den Anforderungen ist möglich.

Die Möglichkeit, ein Anschlussgleis in das Gebiet zu legen, ist berücksichtigt. Die notwendige Trasse ist frei gehalten. Die Planung selbst muss der Fachplanung überlassen

werden.

Die Integration einer Anschlussbahn anstelle der vorgesehenen Industriegebietsflächen ist mit den Vorgaben der Emissionskontingentierung verträglich.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wurden die Belange der stadttechnischen Ver- und Entsorgung untersucht.

Grundsätzlich ist die Ver- und Entsorgung gewährleistet.

Für einen erhöhten Bedarf an Strom ist die Fläche für ein Umspannwerk festgesetzt.

Bestehen in einem B-Plan-Gebiet Bodenbelastungen, so muss beurteilt werden, ob die beabsichtigten Ausweisungen mit den vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar sind.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung mit dem B-Plan das Vertrauen erzeugt, dass die ausgewiesenen Nutzungen ohne Gefahr realisierbar, insbesondere der Boden nicht übermäßig belastet ist.

Hat die Gemeinde Anhaltspunkte für Bodenbelastungen und geht sie diesen nicht nach, kann das Schadensersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung begründen.

Die entsprechend Sanierungsplan noch vorhandenen Altlastenstandorte sind im B-Plan gekennzeichnet.

Gemäß den Aussagen des Sanierungsplans und des anschließenden Monitorings sind bei der beabsichtigten, geplanten Nutzung keine aktiven Sanierungs- oder Sicherungsarbeiten mehr erforderlich.

Die erlassenen Nutzungseinschränkungen: (hier keine Versickerung auf Altlastenstandorten zulässig) sind ausreichend.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Kennzeichnung der Flächen mit Bodenbelastungen im Bauleitplan. Auf die jeweilige Ursache der Bodenbelastung wird hingewiesen.

Auf dem Areal liegen auch minderbelastete Böden vor, die nicht als Altlasten einzustufen sind, die einen ggf. erhöhten Entsorgungs- oder Gründungsaufwand bedingen können.

Eventuell erforderlichen Maßnahmen, die im Zusammenhang mit den konkreten Vorhaben stehen, werden den nachfolgenden Verwaltungsverfahren überlassen.

5 Anhang

5.1 Verfahrensübersicht

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.10.2007 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden. Die Mitteilung über die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung liegt vor.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 26.02.2008 in Form einer Anhörung durchgeführt.

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.10.2007 über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.06.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.05.2008 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.07.2008 bis zum 22.08.2008. Das Ergebnis der Abwägung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung abgegebenen Stellungnahmen ist von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 28.01.2009 gebilligt worden.

5.2 Zusammenfassung Festsetzungen je Baufeld (Auswahl)

Baufeld	Art der Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumas-senzahl (BMZ)	zulässige Höhe in Klammern: Ausnahme	Höhenbe-zug
1.1	GI	0,8	8	35 / 60	66,0
1.2	GI	0,8	8	35 / 60	66,0
1.3	GI	0,8	8	35 / 60	66,0
2	GI	0,8	8	35 / 60	66,0
3	GI	0,8	8	35 / 60	66,0
4.1	GI	0,8	8	35 / 60	66,0
4.2	GI	0,8	8	35 / 60	66,0
5.1	GI	0,8	8	35 / 60	66,5
5.2	GI	0,8	8	35 / 60	66,5
6	GE	0,8	3	15 / 20	67,0
7	GE	0,8	3	15 / 20	67,0
8	GE	0,8	3	15 / 20	67,5
9	GE	0,8	3	15 / 20	67,0
10	GE	0,8	3	15 / 20	67,0
11	GI	0,8	5	15 / 20	67,0
12	GI	0,8	5	15 / 20	67,5
13	GE	0,8	4	20 / 30	68,0/ 68,5
14	GI	0,8	8	35 / 60	(66,0) 66,5
15	GI	0,8	8	35 / 60	(66,0) 66,5
16	GI	0,8	8	35 / 60	66,5
17	GI	0,8	8	35 / 60	66,5
18	GI	0,8	8	35 / 60	66,5
19	GI	0,8	8	35 / 60	67,0
20	GI	0,8	6	35 / 60	67,5 / 68,0
21	GI	0,8	6	35 / 60	(65,5) 66,0
22	Gle	0,8	6	35 / 60	(66,0) 66,5
23	Gle	0,8	6	35 / 60	66,5
24	Gle	0,8	6	35 / 60	67,0
25	Gle	0,8	6	35 / 60	67,0
26	GI	0,8	6	35 / 60	67,0
27	GI	0,8	6	35 / 60	67,5 / 68,0
28	Gle	0,8	4	20 / 30	69,0
29	Gle	0,8	4	20 / 30	69,0
30.1	Gle	0,8	3	10 / 20	69,5
30.2	Gle	0,8	3	15 / 20	69,5
31	Gle	0,8	3	15 / 20	69,5
32	GEe	0,6	1	10	67,0
33	GEe	0,6	1	10	67,5 / 68,0 / 68,5
34.1	GE	0,8	2	15 / 20	69,5
34.2	GE	0,8	2	15 / 20	69,5

5.3 Übersicht zulässige Nutzungen Gewerbegebiet

Nutzung	BauNVO § 8	Baufelder 6, 7, 8, 9, 10, 13			Baufeld 34. 1, 34.2			Baufelder 32, 33		
		z	a	u	z	a	u	z	a	u
Gewerbebetriebe aller Art	X	X			X			X		
davon Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind	X			X			X			X
davon Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind	X		X			X				X
davon Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	X		X				X			X
Lagerhäuser	X		X				X			X
Lagerplätze	X			X			X			X
öffentliche Betriebe	X	X			X			X		
Tankstellen	X	X			X			X		
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	X	X			X			X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X	X			X			X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	X		X				X		X	
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind	X		X			X			X	
Vergnügungsstätten	X			X			X			X
Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)	X	X			X			X		
Gebäude und Räume 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	

5.4 Übersicht zulässige Nutzungen Industriegebiet

Nutzung	BauNVO § 9	Baufelder 1.1, 1.2, 1.3, 2, 3, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 14, 15, 16, 17, 18			Baufelder 11, 12, 19, 20, 21, 26 und 27			Baufelder 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30.1, 30.2, 31		
		z	a	u	z	a	u	z	a	u
Gewerbebetriebe aller Art	X	X			X			X		
davon Betriebe, die in Wohn- und in Mischgebieten zulässig sind	X			X	X			X		
davon Betriebe des Beherbergungsgewerbes	X			X		X		X		
davon Schank- und Speisewirtschaften	X			X		X		X		
davon Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind	X			X			X			X
davon Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbar sind	X			X		X			X	
davon Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	X			X		X			X	
davon Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	X			X		X			X	
Lagerhäuser	X		X			X			X	
Lagerplätze	X		X			X				X
öffentliche Betriebe	X	X			X			X		
Tankstellen	X	X			X			X		
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse 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								
Räume für freie Berufe (§13 BauNVO)	X		X			X			X	
Gebäude für freie Berufe (§13 BauNVO)	X			X		X			X	
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	X			X		X			X	
Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO)	X	X			X			X		
Nebenanlagen (§14 Abs. 2 BauNVO)	X		X			X			X	

5.5 Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

(Quelle: „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung“)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1) Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 52.31)
Blumen	Schnittblumen aus (WZ-Nr. 52.49.1)

Zentrenrelevante Sortimente

Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ: 52.49.2) ohne Heimtiernahrung
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1), Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2),
Büroorganisation	
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5) Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogroßgeräte (WZ-Nr. 52.45.1)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel für den Garten (aus WZ-Nr. 52.44.33) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4) Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 52.44.7) Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60), Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003)

5.6 Fundstellen / Rechtsgrundlagen

(Auswahl Aktualisierungsstand August 2014)

BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2013 (GVBl.I/13, Nr. 18)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 (Nr. 29))
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 und Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes v. 7.8.2013 I 3154 (Nr. 48)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	rechtswirksam seit 01.06.2013
NatSchZustV	Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)	
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100, Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]	
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)	
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

5.7 Flächenbilanz

Basisdaten	Fläche (ha)
Geltungsbereich B-Plan Teil Cottbus	218,99
Geltungsbereich B-Plan Teil Kolkwitz	112,58
Summe B-Pläne gesamt (ohne Solar)	331,57
Geltungsbereich B-Plan Solar	20,77
Summe B-Pläne Liegenschaft TIP	352,34

Übersicht Bestand Flächennutzung (Basis 2008)



Übersicht Planung Flächennutzung



Flächenbilanz B-Plan Cottbus

Kategorie	Bestand			Planung			Änderung Flächenanteil in ha
	Fläche Anteil in ha	Anteil an Geltungsbereich Cottbus (%)	Anteil an Liegenschaft TIP incl. Solarpark (%)	Fläche Anteil in ha	Anteil an Geltungsbereich Cottbus (%)	Anteil an Liegenschaft TIP (%)	
Baubrache Kaserne	14,41	6,6%	4,1%				
Baubrache Flugplatzvorfeld	11,47	5,2%	3,3%				
Flugfeld	116,27	53,1%	33,0%				
SO Flugplatz	127,74	58,3%	36,3%				
GI				56,28	25,7%	16,0%	
Gle				32,74	15,0%	9,3%	
GE				14,23	6,5%	4,0%	
GEe				4,51	2,1%	1,3%	
Summe Bauflächen	142,15	64,9%	40,3%	107,76	49,2%	30,6%	-34,39
Landwirtschaftsfläche	17,86	8,2%	5,1%				
Grünfläche Museum				6,41	2,9%	1,8%	
Grünfläche Gartenanlage				0,65	0,3%	0,2%	
Grünfläche Luftsport				13,04	6,0%	3,7%	
Grünfläche ohne Zweckbestimmung	48,07	21,9%	13,6%	18,93	8,6%	5,4%	
Summe Grün / Landwirtschaft	65,93	30,1%	18,7%	39,03	17,8%	11,1%	-26,89
Wald	10,18	4,6%	2,9%	51,01	23,3%	14,5%	40,83
Fläche für die Versorgung	0,00	0,0%	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	0,00
Verkehrsfläche Rad-/ Fußweg	0,00	0,0%	0,0%	0,00	0,0%	0,0%	
Verkehrsfläche Straße	0,73	0,3%	0,2%	21,19	9,7%	6,0%	
Summe Verkehrsfläche	0,73	0,3%	0,2%	21,19	9,7%	6,0%	20,46
Summe Nicht-Bauflächen	76,84	35,1%	21,8%	111,23	50,8%	31,6%	34,39
Gesamtsumme	218,99	100,0%	62,2%	218,99	100,0%	62,2%	0,00

Flächenbilanz B-Plan Kolkwitz							
Kategorie	Bestand			Planung			Änderung Flächenanteil in ha
	Fläche Anteil in ha	Anteil an Geltungsbereich Kolkwitz (%)	Anteil an Liegenschaft TIP incl. Solarpark (%)	Fläche Anteil in ha	Anteil an Geltungsbereich Kolkwitz (%)	Anteil an Liegenschaft TIP (%)	
Baubrache Kaserne	0,00	0,0%	0,0%				
Baubrache Flugplatzvorfeld	0,00	0,0%	0,0%				
Flugfeld	12,15	10,8%	3,4%				
SO Flugplatz	12,15	10,8%	3,4%				
GI				50,30	44,7%	14,3%	
Gle				0,00	0,0%	0,0%	
GE				0,00	0,0%	0,0%	
GEe				0,00	0,0%	0,0%	
Summe Bauflächen	12,15	10,8%	3,4%	50,30	44,7%	14,3%	38,15
Landwirtschaftsfläche	4,26	3,8%	1,2%				
Grünfläche Museum				0,00	0,0%	0,0%	
Grünfläche Gartenanlage				0,00	0,0%	0,0%	
Grünfläche Luftsport				0,00	0,0%	0,0%	
Grünfläche ohne Zweckbestimmung	0,00	0,0%	0,0%	0,66	0,6%	0,2%	
Summe Grün / Landwirtschaft	4,26	3,8%	1,2%	0,66	0,6%	0,2%	-3,60
Wald	95,90	85,2%	27,2%	50,05	44,5%	14,2%	-45,85
Fläche für die Versorgung	0,00	0,0%	0,0%	0,51	0,5%	0,1%	0,51
Verkehrsfläche Rad-/ Fußweg	0,27	0,2%	0,1%	0,27	0,2%	0,1%	
Verkehrsfläche Straße	0,00	0,0%	0,0%	10,79	9,6%	3,1%	
Summe Verkehrsfläche	0,27	0,2%	0,1%	11,06	9,8%	3,1%	10,79
Summe Nicht-Bauflächen	100,43	89,2%	28,5%	62,28	55,3%	17,7%	-38,15
Gesamtsumme	112,58	100,0%	32,0%	112,58	100,0%	32,0%	0,00

Flächenbilanz B-Pläne Cottbus und Kolkwitz							
Kategorie	Bestand			Planung			Änderung Flächenanteil in ha
	Fläche Anteil in ha	Anteil an BP Kolkwitz / Cottbus (%)	Anteil an Liegen- schaft TIP incl. Solarpark (%)	Fläche Anteil in ha	Anteil an BP Kolkwitz / Cottbus (%)	Anteil an Liegenshaft TIP (%)	
Baubrache Kaserne	14,41	4,3%	4,1%				
Baubrache Flugplatzvorfeld	11,47	3,5%	3,3%				
Flugfeld	128,42	38,7%	36,4%				
SO Flugplatz	139,89	42,2%	39,7%				
GI				106,58	32,1%	30,2%	
Gle				32,74	9,9%	9,3%	
GE				14,23	4,3%	4,0%	
GEe				4,51	1,4%	1,3%	
Summe Bauflächen	154,30	46,5%	43,8%	158,06	47,7%	44,9%	3,76
Landwirtschaftsfläche	22,12	6,7%	6,3%				
Grünfläche Museum				6,41	1,9%	1,8%	
Grünfläche Gartenanlage				0,65	0,2%	0,2%	
Grünfläche Luftsport				13,04	3,9%	3,7%	
Grünfläche ohne Zweckbestimmung	48,07	14,5%	13,6%	19,59	5,9%	5,6%	
Summe Grün / Landwirtschaft	70,19	21,2%	19,9%	39,69	12,0%	11,3%	-30,50
Wald	106,08	32,0%	30,1%	101,05	30,5%	28,7%	-5,02
Fläche für die Versorgung	0,00	0,0%	0,0%	0,51	0,2%	0,1%	0,51
Verkehrsfläche Rad-/ Fußweg	0,27	0,1%	0,1%	0,27	0,1%	0,1%	
Verkehrsfläche Straße	0,73	0,2%	0,2%	31,98	9,6%	9,1%	
Summe Verkehrsfläche	1,00	0,3%	0,3%	32,25	9,7%	9,2%	31,25
Summe Nicht-Bauflächen	177,27	53,5%	50,3%	173,51	52,3%	49,2%	-3,76
Gesamtsumme	331,57	100,0%	94,1%	331,57	100,0%	94,1%	0,00

5.8 Bilanz Überbaute Fläche

Basisdaten	Fläche (ha)
Geltungsbereich B-Plan Teil Cottbus	218,99
Geltungsbereich B-Plan Teil Kolkwitz	112,58
Summe B-Pläne gesamt (ohne Solar)	331,57
Geltungsbereich B-Plan Solar	20,77
Summe B-Pläne Liegenschaft TIP	352,34

Übersicht Bestand überbaute Flächen (Basis 2008)



Bilanz Überbauung B-Plan Cottbus								
Kategorie	Bestand			Planung			Änderung über- baute Fläche in ha	
	Fläche Anteil in ha	überbaute Fläche in ha	Überbauungsgrad in %	Fläche Anteil in ha	zulässige GRZ bzw. angesetzter Überbauungsgrad	überbaubare Fläche in ha		
Baubrache Kaserne	14,41	0,00	0,0%					
Baubrache Flugplatzvorfeld	11,47	0,00	0,0%					
Flugfeld	116,27	0,00	0,0%					
SO Flugplatz	127,74	0,00	0,0%					
GI				56,28	0,8	45,02		
Gle				32,74	0,8	26,19		
GE				14,23	0,8	11,38		
GEe				4,51	0,8	3,61		
Summe Bauflächen	142,15	36,04	25,4%	107,76		86,21	50,17	
Landwirtschaftsfläche	17,86	0,05	0,3%					
Grünfläche Museum				6,41	15,6%	1,00		
Grünfläche Gartenanlage				0,65	31,0%	0,20		
Grünfläche Luftsport				13,04	0,8%	0,10		
Grünfläche ohne Zweckbestimmung	48,07	9,51	19,8%	18,93	11,1%	2,10		
Summe Grün / Landwirtschaft	65,93	9,56	14,5%	39,03	8,7%	3,40	-6,16	
Wald	10,18	0,03	0,3%	51,01	0,0%	0,00	-0,03	
Fläche für die Versorgung	0,00			0,00		0,00	0,00	
Verkehrsfläche Rad-/ Fußweg	0,00			0,00		0,00		
Verkehrsfläche Straße	0,73	0,50		21,19	60,0%	12,71		
Summe Verkehrsfläche	0,73	0,50	68,3%	21,19	60,0%	12,71	12,21	
Summe Nicht-Bauflächen	76,84	10,09	13,1%	111,23	14,5%	16,11	6,02	
Gesamtsumme	218,99	46,13	21,1%	218,99	46,7%	102,32	56,19	

Bilanz Überbauung B-Plan Kolkwitz								
Kategorie	Bestand			Planung			Änderung über- baute Fläche in ha	
	Fläche Anteil in ha	überbaute Fläche in ha	Überbauungsgrad in %	Fläche Anteil in ha	zulässige GRZ bzw. angesetzter Überbauungsgrad	überbaubare Fläche in ha		
Baubrache Kaserne	0,00							
Baubrache Flugplatzvorfeld	0,00							
Flugfeld	12,15	0,85	7,0%					
SO Flugplatz	12,15	0,85	7,0%					
GI				50,30	0,8	40,24		
Gle				0,00		0,00		
GE				0,00		0,00		
GEe				0,00		0,00		
Summe Bauflächen	12,15	0,85	7,0%	50,30		40,24		39,39
Landwirtschaftsfläche	4,26	0,00	0,0%					
Grünfläche Museum				0,00		0,00		
Grünfläche Gartenanlage				0,00		0,00		
Grünfläche Luftsport				0,00		0,00		
Grünfläche ohne Zweckbestimmung	0,00	0,00	0,0%	0,66	0,0%	0,00		
Summe Grün / Landwirtschaft	4,26	0,00	0,0%	0,66	0,0%	0,00		0,00
Wald	95,90	2,39	2,5%	50,05	0,0%	0,00		-2,39
Fläche für die Versorgung	0,00	0,00	0,0%	0,51	60,0%	0,30		0,30
Verkehrsfläche Rad-/ Fußweg	0,27	0,12	44,1%	0,27	45,0%	0,12		
Verkehrsfläche Straße	0,00	0,00		10,79	60,0%	6,47		
Summe Verkehrsfläche	0,27	0,12	44,1%	11,06	59,6%	6,60		6,48
Summe Nicht-Bauflächen	100,43	2,51	2,5%	62,28	11,1%	6,90		4,39
Gesamtsumme	112,58	3,36	3,0%	112,58	41,9%	47,14		43,77

Bilanz Überbauung B-Pläne Cottbus und Kolkwitz								
Kategorie	Bestand			Planung			Änderung über- baute Fläche in ha	
	Fläche Anteil in ha	überbaute Fläche in ha	Überbauungsgrad in %	Fläche Anteil in ha	zulässige GRZ bzw. angesetzter Überbauungsgrad	überbaubare Fläche in ha		
Baubrache Kaserne	14,41	0,00	0,0%					
Baubrache Flugplatzvorfeld	11,47	0,00	0,0%					
Flugfeld	128,42	0,85	0,7%					
SO Flugplatz	139,89	0,85	0,6%					
GI				106,58	0,8	85,26		
Gle				32,74	0,8	26,19		
GE				14,23	0,8	11,38		
GEe				4,51	0,8	3,61		
Summe Bauflächen	154,30	49,49	32,1%	158,06		126,45	76,96	
Landwirtschaftsfläche	22,12	0,05	0,2%					
Grünfläche Museum				6,41	0,0%	0,00		
Grünfläche Gartenanlage				0,65	0,0%	0,00		
Grünfläche Luftsport				13,04	0,0%	0,00		
Grünfläche ohne Zweckbestimmung	48,07	9,51	19,8%	19,59	0,0%	0,00		
Summe Grün / Landwirtschaft	70,19	9,56	13,6%	39,69	0,0%	0,00	-9,56	
Wald	106,08	2,42	2,3%	101,05	0,0%	0,00	-2,42	
Fläche für die Versorgung	0,00			0,51	60,0%	0,30	0,30	
Verkehrsfläche Rad-/ Fußweg	0,27	0,12	44,1%	0,27	45,0%	0,12		
Verkehrsfläche Straße	0,73	0,50	68,3%	31,98	60,0%	19,19		
Summe Verkehrsfläche	1,00	0,62	61,8%	32,25	59,9%	19,31	18,69	
Summe Nicht-Bauflächen	177,27	12,60	7,1%	173,51	11,3%	19,61	7,01	
Gesamtsumme	331,57	62,09	18,7%	331,57	44,1%	146,06	83,97	

5.9 Pflanzlisten

Hauptbaumarten	Pinus silvestris	Kiefer
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Ergänzungsbaumarten	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Fraxinus exelsior	Esche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Sträucher für den Waldmantel	Corylus avellana	Haselnuss
	Cytisus scoparius	Besen-Ginster
	Frangula alnus	Faulbaum
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rubus idaeus	Himbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Die zur Bepflanzung zu verwendenden Arten Pflanzqualitäten und -quantitäten werden entsprechend den Standortverhältnissen durch den Landesbetrieb Forst im Rahmen des Erstaufforstungsbescheides festgelegt.

	Betula pendula	Birke
	Pinus silvestris	Kiefer
	Populus alba	Silber-Pappel
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Salix alba	Silber-Weide
	Corylus colurna	Baum-Hasel
	Sorbus aria	Mehlbeere
Bäume 1. Ordnung	Betula pendula	Birke
	Pinus silvestris	Kiefer
	Populus alba	Silber-Pappel
	Quercus cerris	Zerr-Eiche
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Sophora japonica	Japan. Schnurbaum
Bäume 2. Ordnung	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Corylus colurna	Baum-Hasel
	Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
	Sorbus aria	Mehlbeere
Sträucher für naturnahe Pflanzungen	Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne
	Berberis vulgaris	Berberitze
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cytisus scoparius	Besen-Ginster
	Frangula alnus	Faulbaum
	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
	Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rosa glauca	Hecht-Rose
	Salix caprea	Sal-Weide

Sträucher für gestaltete Pflanzungen

Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Caragana arborescens
Colutea arborescens
Cornus mas
Cotinus coggygria
Cytisus scoparius
Juniperus communis
Prunus spinosa
Rosa glauca

Gewöhl. Felsenbirne
Berberitze
Erbsenstrauch
Blasenstrauch
Kornelkirsche
Perückenstrauch
Besen-Ginster
Gemeiner Wacholder
Schlehe
Hecht-Rose

5.10 Kompensationsnachweis (Quelle GOP Aug. 2014)

Schutzgut Boden					
EINGRIFF		KOMPENSATION		Verbleibender Kompensations- bedarf	Bemerkungen
Beschreibung	Bewertung	Beschreibung	Bewertung		
Versiegelung bisher unver- siegelter aber vorbelasteter Flächen (Sondergebiet Mili- tärflugplatz) ca. 100 ha	erheblich	Entsiegelung vorbelasteter Kon- versionsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B- Plans - Entwicklung von Grünland und Wald ca. 22,5 ha (einschl. bereits entsiegelter Flächen von ca. 20 ha) Sanierung bisher intensiv landwirt- schaftlich genutzter Flächen zu extensivem Dauergrünland außer- halb des Geltungsbereiches des B- Plans ca. 24,7 ha	1 : 1 2 : 1 (entspr. ca. 49,4 ha)	ca. 77,5 ha ca. 28,1 ha	keine vollständige Kompensation Entsiegelung und Sanierung von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans im Verhältnis 1 : 2

Schutzgut Wasser					
EINGRIFF		KOMPENSATION		Verbleibender Kompensations- bedarf	Bemerkungen
Beschreibung	Bewertung	Beschreibung	Bewertung		
Verringerung der Grund- wasserneubildungsrate durch Versiegelung ca. 100 ha	erheblich	Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken ca. 100 ha	vollständig	keiner	vollständige Kompensation

Schutzgut Klima					
EINGRIFF		KOMPENSATION		Verbleibender Kompensations- bedarf	Bemerkungen
Beschreibung	Bewertung	Beschreibung	Bewertung		
Verbauung von offenen Durchlüftungsbahnen	nicht erheblich	Offenhaltung einer Durchlüftungsbahn in Hauptwindrichtung	ausreichend	keiner	vollständige Kompensation

Schutzgut Lebensräume					
EINGRIFF		KOMPENSATION		Verbleibender Kompensations- bedarf	Bemerkungen
Beschreibung	Bewertung	Beschreibung	Bewertung		
Inanspruchnahme von vorbelasteten Offenlandbereichen durch Bebauung ca. 50 ha	erheblich	Schaffung und Sicherung extensiver Offenlandstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches als CEF-Maßnahmen ca. 24,7 ha	2 : 1	keiner	vollständige Kompensation
Inanspruchnahme von vorbelasteten Waldflächen durch Bebauung ca. 63 ha	erheblich	Schaffung von Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ca. 56,3 ha ca. 0,7 ha (außerhalb B-Plan) Verbesserung der vorhandene Waldstruktur durch Waldvorbau ca. 6 ha	1 : 1 1 : 1	ca. 6 ha keiner	vollständige Kompensation mit erheblichem Überschuss an qualitativ wertvolleren Waldstrukturen

Schutzgut Pflanzen und Tiere		wird im Artenschutzbeitrag gesondert und detailliert behandelt			
EINGRIFF		KOMPENSATION		Verbleibender Kompensations- bedarf	Bemerkungen
Beschreibung	Bewertung	Beschreibung	Bewertung		
Verlust von geschützten Standorten Silbergras- und Grasnelkenfluren durch Über- bauung ca. 1 ha	erheblich	Anlage von Rohbodenstrukturen und Einbringen von Silber- gras- und Grasnelkenmahd als <u>CEF- Maßnahme</u> im Bereich der geplanten Steinwälle für Reptilien ca. 1 ha	1 : 1	keiner	vollständige Kompensation
Fledermäuse	erheblich	Anbringen von Fledermauskästen als <u>CEF-Maßnahme</u> bei allen hoch- baulichen Maßnahmen im Gel- tungsbereich des B- Plans	100%	keiner	vollständige Kompensation
Vögel	erheblich	Schaffung von Ersatzlebens- räu- men als <u>CEF-Maßnahme</u> (Offen- land) außerhalb des Geltungsberei- ches des B-Plans ca. 24,7 ha und Schaffung von Wald- und Vorwaldflächen (Aufforstungs- flächen) innerhalb des Geltungs- bereiches des B-Plans ca. 56,3 ha	100%	keiner	vollständige Kompensation
Reptilien	erheblich	Anlage von Sicherungslebens- räumen zum Umsetzen aller be- troffenen Individuen im Rahmen der ökologischen Baubetreuung ca. 1 ha	100%	keiner	vollständige Kompensation
Falter	erheblich	Entwicklung von Ersatzlebens- räumen durch Einbringen von speziellen Nahrungspflanzen in verbleibende Offenlandflächen als CEF-Maßnahme	100%	keiner	vollständige Kompensation

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit					
EINGRIFF		KOMPENSATION		Verbleibender Kompensationsbedarf	Bemerkungen
Beschreibung	Bewertung	Beschreibung	Bewertung		
Beeinträchtigung von Siedlungsstrukturen im Umfeld des Entwicklungsgebiets	erheblich	Vermeidung jedweder Überschreitung von Grenzwerten hinsichtlich Lärm, Abgasen, Feinstaub u. ä.	100 %	keiner	vollständige Kompensation vollständige Kompensation mit deutlichem Überschuss gegenüber der Situation als Sondergebiet Militärflugplatz
		Abschirmung der Entwicklungsflächen gegenüber den Siedlungsstrukturen durch Schaffung neuer hochwertiger Waldflächen und Verdichtung bestehender, verbleibender Waldflächen	100 %	keiner	
		ca. 6 ha			

Schutzgut Kultur und Sachgüter					
EINGRIFF		KOMPENSATION		Verbleibender Kompensationsbedarf	Bemerkungen
Beschreibung	Bewertung	Beschreibung	Bewertung		
Nutzung vorbelasteter Sondergebietsflächen (Militärflugplatz) als Gewerbe- und Industriestandort	nicht erheblich	Sanierung des Standortes und Neuordnung	kein Kompensationsbedarf	keiner	kein Kompensationsbedarf
Verlust von vorbelasteten Forstflächen durch Überbauung ca. 63 ha	erheblich	Neuanlage von Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ca. 56,3 ha ca. 0,7 ha (außerhalb B-Plan)	1 : 1	ca. 6 ha	vollständige Kompensation durch flächenmäßigen Ausgleich und Verbesserung der Qualität der verbleibenden Waldstrukturen wird ein qualitativer Überschuss erreicht.
		Vorbau in verbleibenden Waldflächen mit Laubholzarten und Anlage von Waldrandpflanzungen ca. 6 ha	2 : 1	keiner	

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert					
EINGRIFF		KOMPENSATION		Verbleibender Kompensations- bedarf	Bemerkungen
Beschreibung	Bewertung	Beschreibung	Bewertung		
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch störende Industrieaustrukturen	nicht erheblich	Abschirmung von umliegenden Siedlungsstrukturen durch Schaffung neuer und Verdichtung verbleibender Waldriegel	100%	keiner	vollständige Kompensation
Verlust von zeitweilig nutzbaren Konversionsflächen ca. 25 ha	nicht erheblich	Schaffung von nutzbaren hochwertigen Waldstrukturen ca. 35 ha	100 %	keiner	vollständige Kompensation mit erheblicher Verbesserung gegenüber derzeitiger Situation