

Dieses Projekt ist gefördert aus Mitteln des Landes Brandenburg.

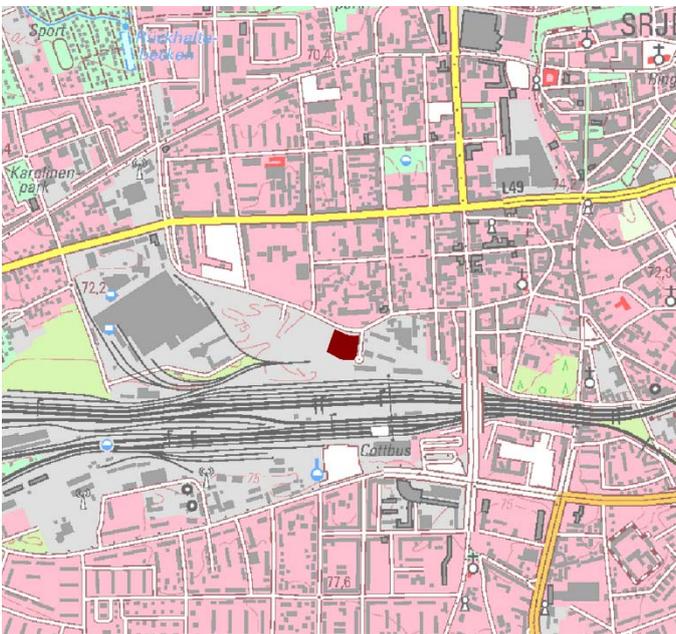


Investitionsbank
des Landes
Brandenburg **ILB**

Stadt / Mesto

Cottbus / Chóšebuz

**Bebauungsplan Nr. W/52/122
„Nördliches Bahnumfeld WEST – Verwaltungs- und
Technologiezentrum (TP 3)“**



© GeoBasis-DE/LGB

Entwurf Stand April 2025

Begründung

Inhalt

1 Planvorhaben	2
1.1 Verfahren	2
1.2 Plangebiet	2
1.3 Planungsgegenstand	3
1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck	3
1.3.2 Aufgabe	3
2 Planerische Grundlagen	3
2.1 Bindende Vorgaben	3
2.1.1 Raumordnung / Landesplanung	3
2.1.2 Sonstige Bindungen	4
2.2 Planungen und sonstige Vorgaben	5
2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung	5
2.2.2 Formelle Planungen	5
2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange	6
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	6
3 Planungskonzept	10
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen	12
4.1 Geltungsbereich	13
4.2 Verkehrsflächen	14
4.3 Art der baulichen Nutzung	14
4.3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet	14
4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen	17
4.4 Maß der Nutzung	17
4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	18
4.4.2 Höhenmaße	18
4.4.3 Berücksichtigung Orientierungswerte §17 BauNVO	19
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen	19
4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
4.6.1 Umweltmaßnahmen	20
4.6.1 Grünordnerische Festsetzungen	21
5 Sonstige Planinhalte	22
6 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen	23
6.1 Entwicklung aus dem FNP	23
6.2 Verfahrenswahl	23
6.3 Beachtung bindene Vorgaben	23
6.4 Auswirkungen	24
6.4.1 Grundsätze der Raumordnung	24
6.4.2 Umwelt	24
7 Anhang	26
7.1 Gesamtübersicht zulässige Nutzungen	26
7.2 Bilanzen	26
7.2.1 Bilanz Flächennutzung	26
7.2.2 Bilanz Grundflächen	27

Übersicht Anlagen

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die Ertaufstellung des Bebauungsplanes W/52/122 „Nördliches Bahnumfeld WEST – Verwaltungs- und Technologiezentrum (TP 3)“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Stadt Cottbus / Chósebusz. Dieser regelt, in Ergänzung zu dem in Aufstellung befindlichen B-Plan W/52,44/109 „Nördliches Bahnumfeld – Teil Ost“, die zukünftige städtebauliche Entwicklung nördlich des Hauptbahnhofes der Stadt.

Planvorhaben

Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Inhalte des Planes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Rechtsgrundlagen

Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in welches insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

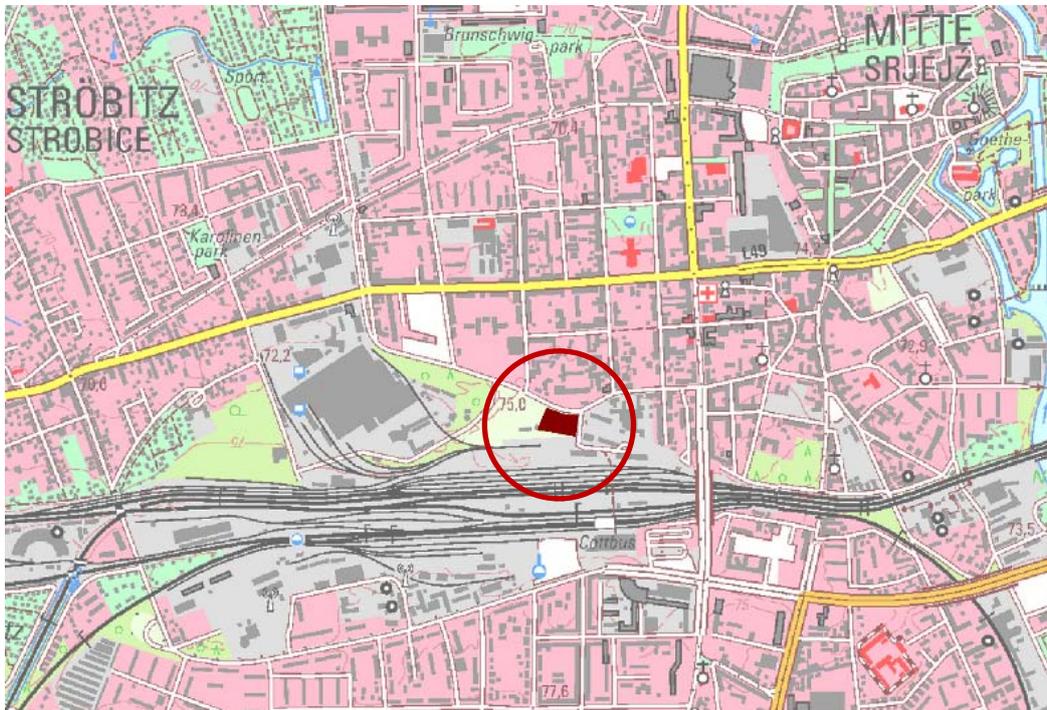
Der vorliegende B-Plan wird im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des §13a BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor (dazu siehe Punkt 6 der Begründung).

Vereinfachtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) als zuständiges Gremium hat am 24.11.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.12.2021 im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Stadt festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.

1.2 Plangebiet



Übersicht

Lage des Plangebietes

© GeoBasis-DE / LGB

Der Geltungsbereich liegt südlich der Wilhelm-Külz-Straße und nordwestlich des Hauptbahnhofes der Stadt. Betroffen ist der Teil des Flurstücks 80 der Flur 143 der Gemarkung Spremberger Vorstadt, der unmittelbar westlich der Güterzufuhrstraße liegt.

Lage

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,67 ha.

Flächengröße

Für die geplanten Vorhaben ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aktuell nicht gegeben.

planungsrechtliche Beurteilung

1.3 Planungsgegenstand

1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck

Im Zusammenhang mit der Planung und der abschnittweisen Umsetzung des städtebaulichen Schwerpunktprojektes „Klimagerechtes Mobilitätsverkehrszentrum“ sind durch die Stadt Cottbus/Chósebus die entsprechenden Schritte zur städtebaulichen Entwicklung des nördlichen Bahnhofsgrundstückes unternommen worden. *Anlass*

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Bahnhofs Cottbus erfolgte 2018 die geradlinige Anbindung des Personentunnels in Richtung Stadtzentrum.

Unmittelbar angrenzend zum Plangebiet wurde Anfang 2024 als ein bedeutsames Projekt des Strukturwandels in der Lausitz die erste von zwei Hallen des Neuen Werkes Cottbus/Chósebus (1.200 Arbeitsplätze) zur Instandhaltung der ICE-Flotte der Deutschen Bahn in Betrieb genommen.

Mit der parallellaufenden Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördliches Bahnumfeld - Teil Ost" wird die städtebauliche Entwicklung der brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs geregelt. Ergänzend und als Bindeglied zwischen dem neuen urbanen Quartier und der vorhandenen industriellen Nutzung des neuen Bahnwerkes Cottbus/Chósebus soll mit dem Bebauungsplan W/52/122 „Nördliches Bahnumfeld WEST – Verwaltungs- und Technologiezentrum (TP 3)“ der Bereich westlich der Güterzufuhrstraße planungsrechtlich geregelt werden. Mit der Inbetriebnahme des gesamten neuen ICE-Instandsetzungswerkes der Deutschen Bahn Ende 2026, ist diese Fläche für den Bahnbetrieb entbehrlich und kann baulich entwickelt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen. *Ziele*

Ein Entwicklungskonzept in Form eines Rahmenplanes für den gesamten Bereich nördlich des Bahngeländes liegt vor und wurde mit den Entwicklungen des Neuen ICE-Instandsetzungswerkes Cottbus/Chósebus fortgeschrieben. Einzelheiten siehe Punkt „Planungskonzept“ bzw. siehe Anlage. *Rahmenplan*

1.3.2 Aufgabe

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die Umgestaltung des nördlichen Bahnumfeldes soll zeitnah realisiert werden.

Die geplanten Vorhaben westlich der Güterzufuhrstraße können, wie auch die östlich gelegenen, unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil die bauplanungsrechtlichen Anforderungen für das Erteilen von Baugenehmigungen aktuell nicht vorliegen.

Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. *Neuaufstellung B-Plan*

Ohne Planung kann die städtebauliche Ordnung für den Planbereich nicht gewährleistet werden und eine bauliche Verwertung der Flächen ist nicht gegeben.

Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplan werden so flexibel wie möglich gestaltet, um eine langfristig haltbare Planung zu gewährleisten und zukünftigen, unvorhersehbaren Entwicklungen gerecht zu werden. Dies bedeutet, dass bei der Planung und Festlegung von Zielen und Maßnahmen Raum für Anpassungen und Veränderungen gelassen wird, um auf neue Gegebenheiten und Herausforderungen reagieren zu können.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bindende Vorgaben

2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

Für Berlin und Brandenburg definiert der Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder. *Grundlagen*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich.

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. 08. 1998 im Amtlichen Anzeiger für

<p>Brandenburg Nr. 3,</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" bekanntgemacht am 22. 12. 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50, – Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014, – dem Aufstellungsbeschluss des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung" vom 19.12.2022. 	
<p>Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen</p>	<p><i>Bindung an Ziele der Raumordnung</i></p>
<p>Von den zuständigen Planungsstellen liegen Stellungnahmen zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages bzw. im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor.</p>	<p><i>Zielmitteilung</i></p>
<p>Folgende Ziele der Raumordnung sind gem. Zielmitteilung für das konkrete Planvorhaben zu beachten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ziel Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen. 	<p><i>Relevante Ziele</i></p>
<p>Danach ist „der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche (...) entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).</p>	
<p>2.1.2 Sonstige Bindungen</p>	
<p>Im Rahmen einer Bauleitplanung sind weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.</p>	<p><i>Sonstige fachgesetzliche Vorgaben</i></p>
<p>Das trifft auch auf vorliegende verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder auf privilegierte Fachplanungen zu.</p>	
<p>Die Deutsche Bahn hat im Rahmen der Beteiligung folgende Hinweise gegeben.</p>	<p><i>Eisenbahnbetriebsanlagen</i></p>
<p><i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W/52/122 „Nördliches Bahnumfeld West“ betrifft Flächen der DB AG. Bei dem Flurstück 80 der Flur 143 in der Gemarkung Spremberger Vorstadt handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.</i></p>	
<p><i>Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.</i></p>	
<p><i>Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).</i></p>	
<p>Im konkreten Fall sind, neben der Lage des Plangebietes, insbesondere auch die Ergebnisse der privilegierten Fachplanungen der Bahn zum benachbarten ICE-Instandsetzungswerk gem. § 38 BauGB relevant.</p>	<p><i>ICE-Instandsetzungswerk</i></p>
<p>Aus „Naturschutzsicht“ sind keine bindenden Vorgaben (wie Schutzgebiete, geschützte Biotope o. ä.) zu beachten.</p>	<p><i>Bindungen nach dem Umweltrecht</i></p>
<p>Die gem. B-Plan zulässigen Vorhaben könnten, insbesondere dann, wenn die Realisierung in einem größeren zeitlichen Abstand zur B-Plan-Aufstellung erfolgt und der aktuelle Charakter des Plangebietes sich deutlich wandelt, gegebenenfalls Arten betreffen, die unter den besonderen Schutz des § 44 BNatSchG fallen.</p>	<p><i>Besonderer Artenschutz</i></p>
<p>Welche Arten konkret betroffen sein könnten, kann gegenwärtig nicht mit der erforderlichen Genauigkeit prognostiziert werden.</p>	
<p>Das B-Plangebiet befindet sich südlich der Grenze des laut § 3 BbgDSchG in der Denkmalliste verzeichneten Denkmalbereichs "Westliche Stadterweiterung (1870-1914)".</p>	<p><i>Denkmalbereich</i></p>
<p>Im Bereich „Nördliches Bahnumfeld“ finden sich einige dominante denkmalgeschützte Objekte</p>	<p><i>Einzeldenkmale</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> – Bahnhofsempfangsgebäude der Spreewaldbahn Cottbus, – Haus W.-Külz-Str. 17 (Mietwohnhaus), – Haus W.-Külz-Str. 36 (Mietwohnhaus) im Bild nicht dargestellt, 	

- Bahnhofsempfangsgebäude der Cottbus-Großenhainer-Eisenbahn.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmale.

Der Großteil der sonstigen noch vorhandenen Gründerzeitobjekte im Umfeld ist gut erhalten und von einer hohen Qualität.

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 6176 eingetragene Bodendenkmal "Siedlung der Bronze-/Eisenzeit, Cottbus Fpl. 50" (Eintragsverfahren noch nicht abgeschlossen).

Bodendenkmale

Weitere für das Planverfahren verbindlichen Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

Sonstige Bindungen

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

Neben den bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und fachliche Belange, die den Geltungsbereich betreffen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Planungen

2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind, anders als die Ziele, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung und bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.

*Berücksichtigung
Grundsätze der Raumordnung*

Die rechtlichen Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung entsprechen den oben im Begründungstext angeführten Plangrundlagen im Punkt „Ziele der Raumordnung“.

Plangrundlagen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind aus Sicht der Stadt folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.

Grundsätze

G 2.1 Strukturwandel

- In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

- Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren (wie Raumordnungsverfahren), u. dgl. sind für das Planvorhaben aktuell nicht relevant.

*sonstige Erfordernisse
der Raumordnung*

2.2.2 Formelle Planungen

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt besteht ein rechtswirksamer FNP.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Cottbus/Chósebus (Bekanntmachung am 28.04.2022), der für die Aufstellung dieses B-Planes maßgeblich ist, ist das Areal als Gemischte Baufläche bzw. teilweise als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Umfeld finden sich folgende Darstellungen

- Flächen für Bahnanlagen (im Süden),

- Gemischte Baufläche (im sonstigen Umfeld).

Das Plangebiet bzw. sein maßgebliches Umfeld sind von folgenden rechtsverbindlichen bzw. in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Satzungen betroffen

*B-Pläne
sonstige Satzungen*

- B-Plan W/52,44/109 „Nördliches Bahnumfeld-Teil Ost“ (östlich angrenzend).

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Satzungen relevant

- Denkmalsbereichssatzung,
- Stellplatzsatzung der Stadt,
- Spielplatzsatzung der Stadt,
- Baumschutzsatzung der Stadt.

Weitere formelle Planungen, die das Planvorhaben betreffen, sind nicht vorhanden.

weitere

2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange

Informelle Planungen und Konzepte oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Informelle Planungen

Das sind im Hinblick auf das Planvorhaben bzw. den Standort folgende:

Rahmenplan

- Rahmenplan „Nördliches Bahnumfeld“ (Fortschreibung 2023 siehe auch Punkt 3 der Begründung).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt wurde ein Landschaftsplan (LP) aufgestellt.

Landschaftsplan

Dort sind der Erhalt und die Entwicklung des „Inneren und Mittleren Grüner Rings“ als Planungsziel vorgesehen.

Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach aktuellen Kenntnissen durch die Planungsabsicht nicht berührt.

*Planungen
Nachbargemeinden*

Sonstige im Planverfahren zu beachtende Vorhaben oder fachliche Belange sind gegenwärtig nicht bekannt.

*Sonstige fachliche Be-
lange*

2.3 Städtebauliche Randbedingungen

Das Geländere relief im Plangebiet ist relativ eben. Markante Strukturelemente (wie Böschungen, Mulden, ...) sind nicht vorhanden.

Geländeeigenschaften

Die absoluten Höhen im Geltungsbereich bewegen sich zwischen rund 75,4 m im Nordwesten an der Wilhelm-Külz-Straße und rund 75,7 m an der Güterzufuhrstraße.

Der Ist-Zustand von Natur und Landschaft ist durch folgende Bedingungen gekennzeichnet:

*Umweltbedingungen
Naturgüter*

- auf einer Teilfläche besteht noch eine Baustelleneinrichtung für das ICE-Instandhaltungswerk,
- auf der anderen größeren Teilfläche besteht ein provisorischer Parkplatz.

Es finden sich keine natürlichen Bedingungen mehr. Insbesondere die Bodenverhältnisse sind erheblich durch die vorangegangene Bautätigkeiten und den bestehenden Parkplatz (Versiegelung) vorbelastet

Im Artenschutzbeitrag zur Planfeststellung für das Instandhaltungswerk wurde im Untersuchungsgebiet die Zauneidechse nachgewiesen. Bei der gegenwärtigen Nutzung der Fläche sind allerdings keine Arten, die unter den besonderen Artenschutz fallen, zu erwarten.

Besonderer Artenschutz

Das wurde durch aktuelle Untersuchungen bestätigt.

Die Plangebietsfläche wurde Ende Oktober 2024 begangen und auf relevante Habitatstrukturen bezüglich streng und/oder besonders geschützter Arten überprüft.

Das Plangebiet umfasst am Nord- und Ostrand einen geschotterten Streifen bzw. versiegelte Bereiche, die als Parkfläche dienen.

Der übrige, flächenmäßig größte Bereich, ist als eine vegetationslose Baustelleneinrichtungsfläche für das angrenzende Bahnwerk anzusprechen. Nur am Nordrand zur Wilhelm-Külz-Straße besteht ein schmaler Streifen aus Ruderalvegetation und relativ jungen, frisch gepflanzten Bäumen (Bergahorn).

Auf der Fläche bestehen derzeit keine Strukturen oder Vegetationen, die eine Ansiedlung von streng- und/oder besonders geschützten Arten erlaubt. Eine Habitateignung ist aktuell weder für Brutvögel noch für Eidechsen vorhanden.

Über das Potenzial der Fläche für den Fall, dass in absehbarer Zeit die zulässigen Vorhaben nicht realisiert werden, kann derzeit keine sichere Aussage getroffen werden.

Das Potenzial hängt unmittelbar an der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit von Vegetationsstrukturen und der Nutzungsintensität der Fläche, die nicht vorhersehbar sind.

Auch an der Güterzufuhrstraße finden sich Straßenbäume (Linden). Im Gebiet ist nur randlich und nur sehr vereinzelt Gehölzaufwuchs (Robinien) vorhanden.

Zusätzlich zu den bestehenden Vorbelastungen der Naturgüter durch die nahezu vollständige Überbauung der Fläche bestehen erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

Vorbelastungen

Der städtebauliche Orientierungswert für den Tageszeitraum von 60 dB (A) ist bis zu 4 dB (A) überschritten. Betroffen ist die nördliche Baulinie zur W.-Külz Straße. Die Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswertes reicht bis ca. 20 m in das Plangebiet, gerechnet von der nördlichen Baulinie.

Straßenverkehrslärm

In dieser Plantiefe liegen auch geringfügige Überschreitungen im Bereich der östlichen und westlichen Baulinie vor.

Die festgestellte Verkehrslärmgröße begründet keine Festsetzungen zum Schallschutz, da sie den abwägungsrelevanten Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB (A) tags nicht überschreitet.

Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation erreicht keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen kann.

Das Schutzziel „Aufenthalt im Freien“ wird hier bei ≤ 64 dB tagsüber in Anlehnung an die 16. BImSchV gesehen.

Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation im Tageszeitraum erzeugt keine Konfliktsituation bezüglich der Schutzziele im Außenwohnbereich. Insofern sind keine Abwägungsentscheidungen erforderlich.

Der städtebauliche Orientierungswert für den Nachtzeitraum in Höhe eines Beurteilungspegels von 50 dB (A) ist bis in eine Plantiefe von 40 m überschritten.

Die Überschreitungsgröße an der nördlichen Baulinie ist mit bis zu 7 dB (A) festgestellt, diese resultiert maßgeblich aus der Wilhelm-Külz Straße.

Diese Überschreitungsgröße begründet die Notwendigkeit von Festsetzungen zum Schallschutz und zur Lüftung, insbesondere bei der Einordnung von temporären Wohnnutzungen wie Hotels oder Pensionen.

Festsetzungen zur Grundrissorientierung als prioritätsische Maßnahme der Abwägungspyramide gegenüber einer ausschließlichen Festsetzung einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage begründen sich in weiten Teilbereichen der Planfläche nicht.

Grundrissfestsetzungen sind nur begründet, wenn sich durch die Lärmabschattung des eigenen Gebäudes eine ruhige Fassadenseite ergibt, auf der in zum Schlafen geeigneten Räumen eine Fensterlüftung ermöglicht wird. Auf Grund des mehrseitigen Verkehrslärmeinflusses ist erkennbar, dass sich diese abschirmende Situation nur lokal an Einzelobjekten einstellen wird.

Auf Grund eines diesbezüglich nicht ausreichend städtebaulichen Konzeptes sind tiefergehende Aussagen nicht möglich. Ableitend aus dem gegebenen akustischen Sachverhalt wird gutachterlich nicht empfohlen, Festsetzungen zur Grundrissbindung gegenüber Verkehrslärm zu treffen.

Im Tageszeitraum wird festgestellt, dass die gewerblichen Anlagen des Bahnwerkes keine Vorbelastung auf der Planfläche erzeugen, die das Schutzziel eines Beurteilungspegels von 60 dB (A) überschreitet.

Schienenverkehrslärm

Der Beurteilungspegel ist mit 54 dB (A) im südlichen Baulinienbereich am höchsten festgestellt.

Im Nachtzeitraum wird aus dem Betrieb der Bahnanlagen ein Beurteilungspegel bis zu 55 dB (A) im südlichen Baulinienbereich prognostiziert. Der städtebauliche Orientierungswert von 50 dB (A) ist mit bis zu 5 dB (A) überschritten.

Der abwägungsrelevante Grenzwert nach 16. BImSchV von 54 dB (A) nachts ist ausschließlich im südlichen Planbereich überschritten.

Die festgestellten Überschreitungen des Orientierungswertes für die Nacht begründen die Notwendigkeit der Festsetzung von Maßnahmen zur Konfliktbewältigung ausschließlich für den Fall, dass nachgeschützte Nutzungen im südlichen Planbereich vorgesehen sind.

Eine Summenbildung aus der schienengebundenen und straßengebundenen Verkehrslärmimmission wird nicht vorgenommen. Das ist darin begründet, dass auf Grund der Quellenlage und der Gebäudeeigenabschattung immer nur eine Quelle auf die jeweiligen Fassaden einwirken kann.

Die Planfläche wird in unmittelbarer Nachbarschaft zur neuen Halle 2 des Bahninstandsetzungswerkes und des zukünftig westlich der Planfläche gelegenen DB-Betriebsparkplatzes entwickelt.

*Immissionssituation
Gewerbelärm*

Bei den Untersuchungen zum Schall für das neue Bahninstandhaltungswerk wurde eine „Flächenfreihaltung für ein Verwaltungs- und Technologiegebäude“ im Bereich des hier gegenständlichen B-Planes berücksichtigt.

Im Bereich der Wilhelm-Külz-Straße werden an Wohngebäuden (z. B. an den Hausnummern 30 und 33) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm knapp unterschritten. Zusätzliche Emissionen sind dadurch praktisch nicht möglich.

Diese Einschätzung des Eisenbahnbundesamtes wird durch die vorliegenden tiefer gehenden Untersuchungen (Gutachten SSB Schallschutzberatung Jackisch) bestätigt.

Im Tageszeitraum wird festgestellt, dass die gewerblichen Anlagen des Bahnwerkes keine Vorbelastung auf der Planfläche erzeugen, die das Schutzziel eines Beurteilungspegels von 60 dB (A) überschreitet

Dagegen muss im Nachtzeitraum eine Überschreitung des Schutzzieles von 45 dB (A) um bis zu 3 dB (A) im Plangebiet erwartet werden. Dieses quantitative Ergebnis stützt die Entscheidung für eine GEE-Planfläche ohne Zulassung von Wohnungen. Es wird nicht empfohlen, eine Wohnungsnutzung zuzulassen und mittels Planungen zur architektonischen Selbsthilfe Planungsrecht zu erlangen.

Für die Einordnung von temporären Wohnformen sind Festsetzungen erforderlich, die den beschriebenen gewerblichen Sachstand berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der Wahrung „gesunder Wohnverhältnisse“ sind nicht öffentbare Fenster in Richtung Gewerbelärmeinfluss, eine maschinelle Raumlüftung und Grundrissfestsetzungen/Gebäudetypfestsetzungen für einen Beherbergungsbetrieb (temporäres Wohnen) durchaus sachgerecht.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich verläuft im Norden die öffentlich gewidmete Straße „Wilhelm-Külz-Straße“. Östlich grenzt der Geltungsbereich an die „Güterzufuhrstraße“. Das Plangebiet ist praktisch über diese Straßen erschlossen.

Verkehr

Die Stadt Cottbus hat 2018 einen Kaufvertrag zum Erwerb des Grund und Bodens der Güterzufuhrstraße von der Deutschen Bahn abgeschlossen. Die Verkehrsfläche wurde bis zu diesem Zeitpunkt bis zum Bereich des jetzigen Wendebereichs als öffentlich zugängliche Privatstraße der Deutschen Bahn genutzt. Sie diente der Erschließung der dort befindlichen Gebäude sowie über den Personentunnel der Erreichbarkeit des Bahnhofsgebäudes.

Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Übernahme mit einer Verkehrsfläche bebaut. Die Fahrbahnbefestigung bestand aus Großgranitpflaster, es existierten ein einseitiger Gehweg, Beleuchtung, Parkflächen und eine Regenentwässerung. Im Anschluss an die Übernahme erfolgte 2020 die Erneuerung als grundhafter Ausbau durch die Stadt Cottbus.

Durch die Erneuerung der Verkehrsfläche gab es keine Änderung der baulichen Nutzung der Güterzufuhrstraße. Aufgrund der bisherigen Nutzungshistorie wird davon ausgegangen, dass die Güterzufuhrstraße bereits öffentlich gewidmet ist.

Das Plangebiet kann unter Beachtung der Planungsziele als verkehrlich ausreichend erschlossen eingestuft werden.

Anlagen sonstiger Verkehrsträger spielen für das Planvorhaben ebenfalls eine Rolle.

Bahnanbindung

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Hauptbahnhof der Stadt und ist demnach

für Bahnnutzer gut erreichbar.

Eine Anbindung des Bereiches an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über bestehende Buslinien, eine Haltestelle befindet sich unmittelbar am Plangebiet in der W.-Külz Straße, zusätzlich zur direkten Anbindung an den Bahnhof und damit auch an die Straßenbahn gegeben.

Öffentlicher Nahverkehr

Östlich des Geltungsbereiches verläuft im Bereich der Güterzufuhrstraße die fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Bahnhofstunnel und dem Stadtgebiet.

Nicht-motorisierter Verkehr

Eine spezielle Infrastruktur für den nicht-motorisierten Verkehr ist in Form einer gesonderten Wegführung (noch) nicht vorhanden, aber geplant.

Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind die notwendigen und sonstige Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden.

Stadttechnik

Das betrifft nach den vorliegenden Informationen u. a. die Medien

- Strom,
- Fernwärme,
- Erdgas,
- Trinkwasser,
- Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser).

Aus dem B-Plan lassen sich keine hinreichend exakten Kapazitäten ableiten, mit denen man den Schmutzwasseranfall ermitteln könnte. Die Ableitung von Schmutzwasser für angenommen (nach grober Schätzung) rund 100 Personen für Wohnen und Gewerbe ist grundsätzlich gesichert.

Schmutzwasserableitung

Ein möglicher Einleitpunkt ist der Schacht im Gehweg der Güterzufuhrstraße. Alternativ kann auch der Schacht in der Wilhelm-Külz-Straße als Anbindeschacht genutzt werden.

Einzelheiten können erst im Rahmen der weiteren Planungen entschieden werden, wenn konkrete Bauvorhaben bekannt sind.

Im Bereich der anliegenden Straßen wurde 2009/2010 in der Zuständigkeit der Stadt ein Regenwasserkanal (DN 500) im Zuge des Straßenbaus "Mittlerer Ring" errichtet.

Niederschlagswasser

Im Ergebnis überschlüsslicher hydraulischer Beobachtungen ist davon auszugehen, dass eine direkte Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser in das bestehende Netz wahrscheinlich nicht möglich ist.

Eine zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung der abflusswirksamen Flächen in das Niederschlagswassernetz (z. B. mit Notüberlauf) wäre

- bei Nachweis der Versickerungsunfähigkeit im Bebauungsplangebiet und
- bei Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Netzes

zu prüfen.

Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen.

Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in Randlage zum Stadtzentrum und ist überwiegend durch umliegende historisch gewachsene Mischgebietsflächen gekennzeichnet.

Umfeld

Die östlich der Güterbahnhofstraße angrenzenden Flächen sind Bestandteil des in Aufstellung befindlichen B-Planes „Nördliches Bahnumfeld – Teil Ost“, der vorrangig die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU-Gebiet) zum Ziel hat. In diesem Teilbereich sollen auch die bisher geduldeten Kultureinrichtungen (z. B. Prima Wetter) planungsrechtlich gesichert werden.

Südlich und westlich angrenzend bestehen Bahnflächen des neuen ICE-Instandsetzungswerks.

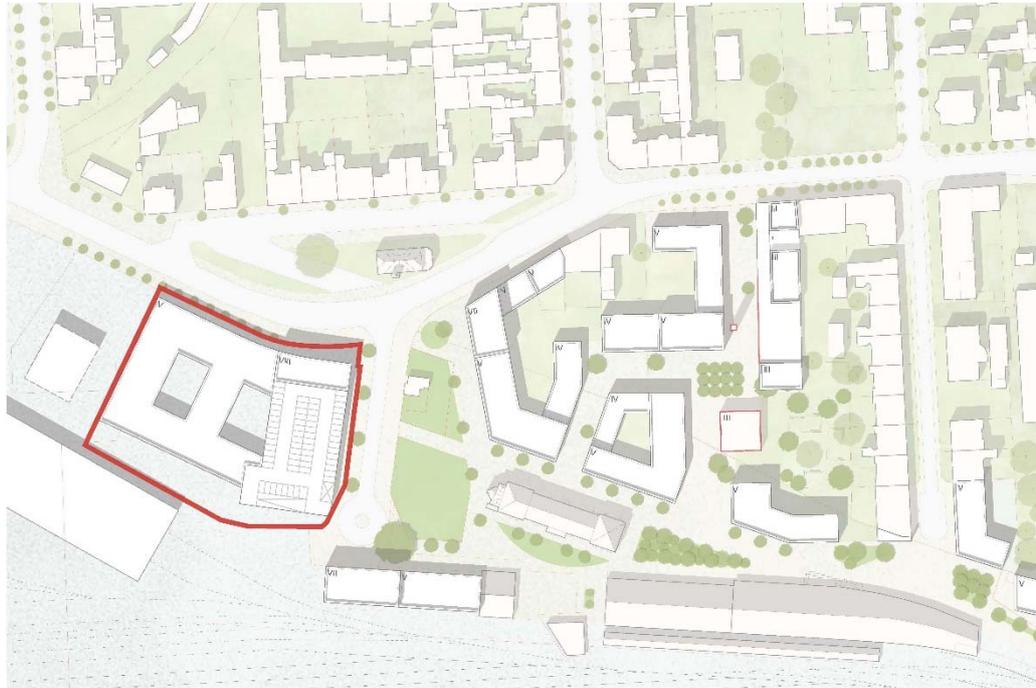
Im Plangebiet selbst besteht keine bauliche Nutzung. Die Fläche wird derzeit größtenteils als Interimsparkplatz genutzt, der aus minderbelastetem Rezyklat aufgebaut wurde. Ein Teil der Fläche ist noch Baustelleneinrichtung der Bahn. Die gegenwärtige Nutzung kann als Verkehrsfläche angesprochen werden.

Plangebiet

3 Planungskonzept

Nachfolgend wird der städtebauliche Fachbeitrag bzw. „Rahmenplan“, welcher dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst. Das Bild zeigt das räumliche Entwicklungskonzept für den gesamten Bereich „Nördliches Bahnumfeld“.

Das Bild veranschaulicht das räumliche Entwicklungskonzept für den gesamten Bereich des „Nördlichen Bahnumfelds“. Das künftige Quartier fungiert als Verbindungsstück zwischen dem neu gestalteten Stadteingang und der historischen Altstadt (Westliche Stadterweiterung). Es soll dazu beitragen, einen attraktiven, urbanen und funktionalen Übergang zwischen dem Stadteingang und der historischen Altstadt zu schaffen.



Plangebiet TP3, Plangebiet Nördliches Bahnumfeld OST
Stand März 2024

Nagler&Dieck
Architekten
und Stadtplaner

Das eigentliche Plangebiet des B-Planes wird zukünftig zum großen Teil baulich genutzt werden. Die Fläche ist Teil des Entwicklungsgebietes „Nördliches Bahnhofsumfeld“ zwischen dem Gelände des Cottbuser Hauptbahnhofes und der Wilhelm-Külz-Straße.

Struktur

Auf Grund der erheblichen Vorbelastungen für den Standort wird das Wohnen keine Rolle spielen können. Im Plangebiet sollen sich vorrangig nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln. Diese dürfen die Immissionssituation nicht verschärfen. Schwerpunkt werden also Betriebe sein, die sich auf Verwaltung und Technologie orientieren.

Neben den entsprechenden Nutzungen soll eine Lösung für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Aufgrund der Flächenkonkurrenz wird eine gestapelte Lösung bevorzugt. Es soll der Bau eines mehrgeschossigen Parkhauses ermöglicht werden.

Die Gestaltung der Gebäude wird sich am maßgeblichen Umfeld orientieren. Es werden aber auch neue Akzente gesetzt.

Im Geltungsbereich, an der Einmündung der Güterzufuhrstraße in die Wilhelm-Külz-Straße, soll ein bis zu 24 Meter hohes Gebäude als städtebauliche Dominante errichtet werden. Die übrigen Bauten sind mit Höhen zwischen 12 und 16,5 Meter höhenmäßig an das bestehende Umfeld angepasst. Dieses Konzept berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes.

Die verkehrliche Erschließung wird vollständig über die bestehenden unmittelbar angrenzenden Straßen erfolgen. Allerdings können aus Sicherheitsgründen im unmittelbaren Nahbereich der Einmündung der Güterzufuhrstraße keine Anbindungen an die Wilhelm-Külz-Straße geschaffen werden. Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt mittels privater Wege.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet kann nach vorliegendem Kenntnisstand grundsätzlich aus den vorhandenen lokalen Systemen mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik, wie Trinkwasser, Schmutzwasser und Strom vollständig versorgt bzw. entsorgt werden.

Stadttechnische Erschließung

Das Niederschlagswasser soll dagegen vollständig im Gebiet versickert werden. Eine

Einleitung in das vorhandene Netz ist aus Kapazitäts- und Umweltgründen nicht vorgesehen.

Diese Lösung entspricht dem in der Niederschlagswassersatzung der Stadt formulierten Ziel, Cottbus zur "Schwammstadt" umzubauen und das Stadtklima zu verbessern.

Lediglich Niederschlagswasser, welches auf belasteten Flächen anfällt, könnte im Ausnahmefall nach einer entsprechenden Vorbehandlung abgeleitet werden.

Für das Projekt werden Flächen des ehemaligen Cottbuser Güterbahnhofs genutzt, die für den Bau des ICE-Instandsetzungswerkes Cottbus (Halle 2) als Baustelleneinrichtung bzw. als Interimparkplatz hergerichtet wurden. Potenzielle umweltrelevante Auflagen für den Standort wurden bereits im Plangenehmigung- bzw. Planfeststellungsverfahren für das neue Werk berücksichtigt.

Umweltkonzept

Der Bereich kann demnach mit einer relativ hohen Dichte überbaut werden, ohne dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Natur kommt. Im Interesse der Umwelt werden die Straßenbäume erhalten. Sie sind während der Bauphase entsprechend zu schützen.

Die bestehenden Vorbelastungen aus dem Schienenverkehrslärm und dem Straßenverkehrslärm sind oben im Punkt „Städtebauliche Randbedingungen“ dargelegt.

Verkehrslärm

Durch die Planungen im Geltungsbereich werden keine erheblichen Veränderungen der Bestandssituation verursacht.

Das vorliegende „Schalltechnische Gutachten“ (SSB Schallschutzberatung Jackisch) kommt hinsichtlich der Gewerbelärmwirkung der Planfläche zu nachstehendem Ergebnis.

Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Der Bebauungsplan lässt die Einordnung von Gewerbebetrieben mit einem nicht störenden Charakter zu. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes muss eine Konfliktfreiheit bezüglich gewerblicher Geräuschimmissionen in den gegebenen nachbarschaftlichen Drittbereichen erwartet werden.

Ergänzend zu der textlichen Nutzungsbeschreibung wurde eine Prüfung der Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen vorgenommen.

Methodisch wird die Planfläche mit einem Emissionskontingent von $L_{EKT,N} = 55/40$ dB (A) belegt. Die Höhe dieses Emissionskontingentes entspricht der Gebietstypik GEE.

Die nachbarschaftlichen Wohnlagen sind sämtlich einer gemischten Baufläche zuzuordnen. Es gelten Immissionsrichtwerte in Höhe von 60/45 dB (A) gegenüber Gewerbelärm.

Die Berechnungen zeigen, dass mit dem beschriebene Emissionsansatz die geltenden Immissionsrichtwerte mit ca. 15 dB (A) im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum unterschritten bleiben. Selbst die für einen gewerblichen Vorbelastungsfall anzuwendenden um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte sind eingehalten.

Aus den Ergebnissen ist abzuleiten, dass die verbale Beschreibung der zulässigen gewerblichen Nutzungen ausreichend ist, eine quantitative Festsetzung zu gewerblichen Emissionsgrößen, beispielsweise in Analogie einer Emissionskontingentierung, zur Sicherung der äußeren Schutzziele nicht notwendig ist.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

Plan- und Kartengrundlagen

Der Lageplan wurde im April 2024 zur Verfügung gestellt.

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Es wird zusätzlich auf topographische Karten bzw. die ALK und Luftbilder aus dem Web-Dienst (www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.

Zusätzliche Quellen

Ziel der Planung ist es, in Verbindung mit einer relativ hohen baulichen Dichte im nördlichen Bahnumfeld eine lebendige breitgefächerte Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Handel und Dienstleistungen sowie Freizeit und Kultur zu erreichen.

*Planungsziel
Mischung*

Es wurden Alternativen für die Festsetzungen hinsichtlich der Flächennutzung geprüft. Die Unterschiede betreffen insbesondere die Art der Nutzung als auch die Lösung für das Parken.

Alternativen

Die BauNVO kennt unterschiedliche Arten von Mischgebieten, die sich hinsichtlich der speziellen Zweckbestimmung nicht unerheblich unterscheiden.

Ein Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) oder ein Kerngebiet (MK gem. § 7 BauNVO) entsprechen nicht oder nur teilweise den planerischen Zielen.

Bei einem Mischgebiet müssten das Wohnen und Gewerbebetriebe gleichgewichtig vorhanden sein, was die Flexibilität erheblich einschränken würde. Das Wohnen wäre zwingend Teil der zulässigen Nutzungen.

MI-Gebiet

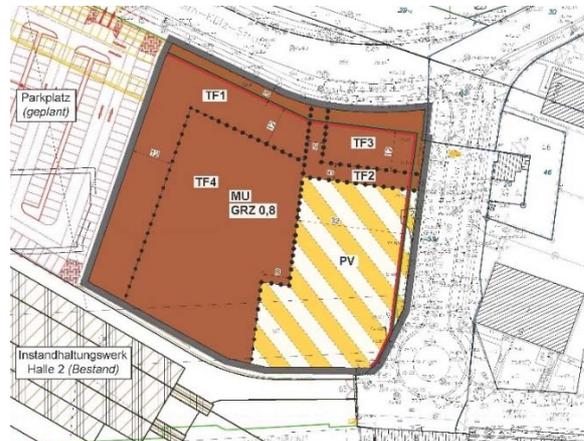
Bei einem Kerngebiet läge, ausweislich des § 7 Abs. 1 BauNVO, prinzipiell der Schwerpunkt beim Handel und bei zentralen Einrichtungen der Verwaltung. MK-Gebiete sind dementsprechend den Zentren von Metropolen vorbehalten. Es werden entsprechend große Flächen benötigt. Das Wohnen spielte allerdings nur eine untergeordnete Rolle.

MK-Gebiet

Das im Rahmenplan als erforderlich herausgearbeitete Parkhaus wird in der ersten Variante als solches zwingend festgesetzt. Damit kann die entsprechende Fläche nur als Parkhaus genutzt werden.

Variante 1

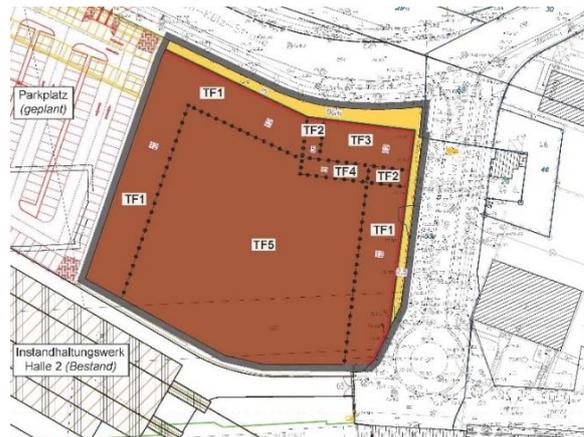
Die „Restfläche des Geltungsbereiches ist, wie im B-Plan-Gebiet für die östlich angrenzenden Flächen, als Urbanes Gebiet (MU-Gebiet) ausgewiesen.



In der zweiten Variante wird die gesamte Baufläche als MU-Gebiet ausgewiesen. Ein Parkhaus ist nicht festgesetzt. Das Parken kann in diesem Fall an beliebiger Stelle im gesamten Baugebiet realisiert werden.

Variante 2

Alternativ ist in dieser Variante der Bereich zwischen den geplanten Gebäudefluchten und den bestehenden Straßengrundstücken zusätzlich als Verkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Straßenraum würde also erweitert werden.



Schwerpunkt zur Erreichung der o. a. Planungsziele für den gesamten Bereich „Nördliches Bahnumfeld“ wird das östlich angrenzende Baugebiet sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördliches Bahnumfeld WEST – Verwaltungs- und Technologiezentrum (TP 3)“ muss aus Gründen des Immissionsschutzes auf das Wohnen verzichtet werden. Das dient auch dem Schutz des angrenzenden Bahnwerkes vor einer heranrückenden störende empfindlichen Nutzung. Potenziell könnten bei einem MU-Gebiet im Hinblick auf das benachbarte ICE-Instandhaltungswerk Immissionskonflikte nicht ausgeschlossen werden.

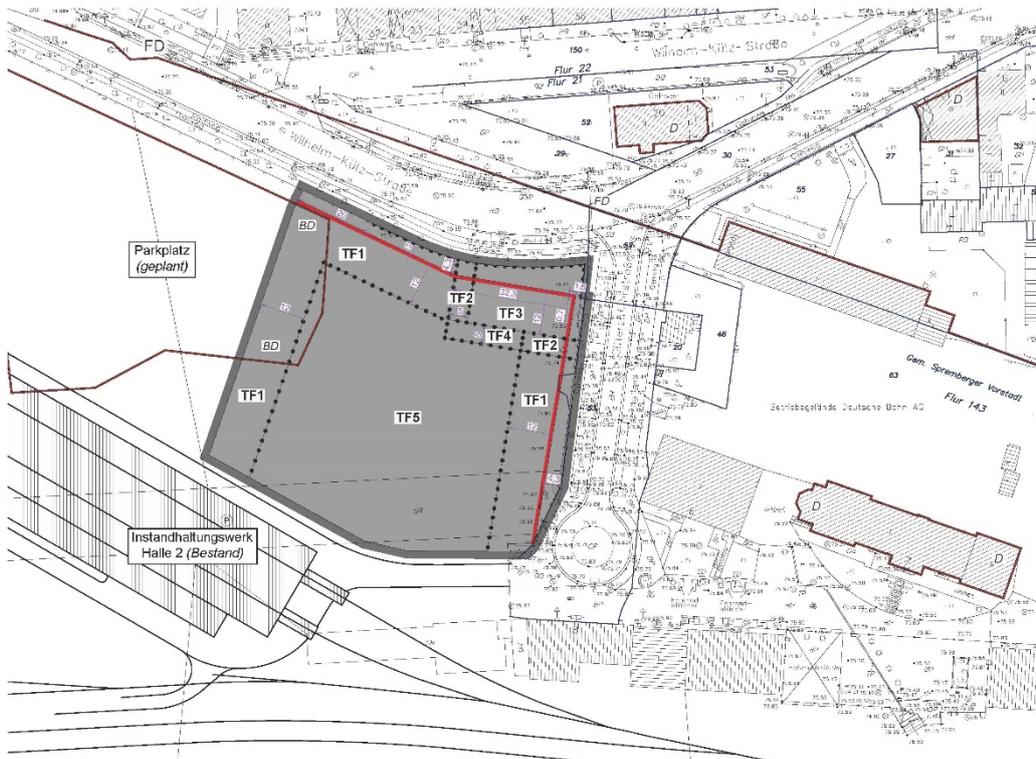
Abweichend von den bisherigen planerischen Vorstellungen wird im weiteren Verfahren im Geltungsbereich auf die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ gem. § 6a BauNVO (MU-Gebiet) verzichtet.

Die Vorzugsvariante geht deshalb davon aus, dass das Baugebiet als so genanntes „eingeschränktes“ Gewerbegebiet entwickelt wird. Das bedeutet, dass nur Nutzungen zulässig sind, die „nicht wesentlich stören“. Der Störgrad entspricht dem eines Mischgebietes nach § 6 bzw. eines MU-Gebietes nach § 6a BauNVO.

Variante 3
(Vorzugsvariante)

Ein solches Baugebiet hat den Vorteil, dass keine erheblichen zusätzlichen Immissionen verursacht werden und dass sich gleichzeitig im Gebiet keine empfindlichen Nutzungen niederlassen können.

Da in einem GE-Gebiet ein Parkhaus, auch als selbstständiger Gewerbebetrieb, grundsätzlich zulässig ist, braucht das notwendige Parkhaus im B-Plan nicht verortet werden.



Bebauungsplan

4.1 Geltungsbereich

Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst die für die geplante bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen westlich der Güterzufuhrstraße.

Wahl Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch die „Wilhelm-Külz-Straße“,
- im Osten durch die „Güterzufuhrstraße“,
- im Süden durch das Grundstück des in Betrieb genommenen zweigleisigen ersten der beiden Instandhaltungshallen des neuen Bahnwerkes Cottbus
- und Westen an den zugehörigen Werksparkplatz.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte teilweise unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte.

Die Abgrenzung zum Grundstück der Deutschen Bahn entspricht der Abgrenzung des Planfeststellungsverfahrens für das neue Bahnwerk Cottbus (Halle 2).

4.2 Verkehrsflächen

§ 30 ff BauGB verlangen als Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens eine dem Vorhaben angemessene gesicherte Erschließung. Neben den stadtechnischen Medien spielt hier die verkehrliche Erschließung der Grundstücke eine wesentliche Rolle.

Rechtsgrundlagen

Zu den Verkehrsflächen zählen insbesondere private und öffentliche Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Die Festsetzung in einem B-Plan erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist über die unmittelbar angrenzenden bestehenden öffentlichen Straßen gewährleistet. Es ist deshalb nicht erforderlich, neue Anlagen für den fließenden Verkehr festzusetzen.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Kreuzungsbereich Wilhelm-Külz-Straße/Güterzufuhrstraße wird auf einem Teil dieser Straße incl. der Einmündung der Güterzufuhrstraße ein **Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt** ausgewiesen.

Ein- und Ausfahrten

Die Strecke ohne Ein- bzw. Ausfahrt umfasst, von der Einmündung der Güterzufuhrstraße ausgehend in Richtung Westen rund 57 m. Eine Grundstückerschließung von der Wilhelm-Külz-Straße ist also auf einer Länge von **20 m** möglich.

Dimensionen

4.3 Art der baulichen Nutzung

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

Rechtsgrundlagen

Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln dabei jeweils die Zweckbestimmung und geben die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im entsprechenden Baugebiet vor.

Das Baugebiet wird in **Teilflächen (TF)** mit unterschiedlichen Regelungen (teilweise) zur Art und zum Maß der Nutzung gegliedert.

Gliederung in Teilflächen

4.3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im vorliegenden Fall entspricht, wie oben dargelegt, ein **„Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE-Gebiet)** den planerischen Zielvorstellungen der Stadt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das „GEE-Gebiet“ ist ein besonderer Typ eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Gebietscharakter

Das Baugebiet wird nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert. Der zulässige Störgrad ist eine solche Eigenschaft. Er entspricht z. B: dem eines MI-Gebietes nach § 6 BauNVO oder eines MU-Gebietes nach § 6a BauNVO).

Störgrad

Der einschränkende Unterschied besteht darin, dass diese Betriebe „das Wohnen nicht wesentlich stören“ dürfen. Rechtsgrundlage für die einschränkende Festsetzung ist § 1 Abs. 4 BauNVO.

Rechtsgrundlage

Die Einschränkungen für dieses GE-Gebiet sind zulässig, da im Stadtgebiet uneingeschränkte Gewerbegebiete bestehen (§1 Abs. 4 BauNVO).

Die notwendigen Einschränkungen, die sicherstellen, dass diese Ziele erreicht werden, erfolgen durch Text.

1. Im Baugebiet sind nur solche Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs 4 BauNVO)

Von der Einschränkung sind alle zulässigen Nutzungen im Gebiet, nicht nur Gewerbebetriebe betroffen.

Die Zweckbestimmung als Gewerbegebiet wird durch die 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.

Zweckbestimmung gewahrt

Die Stadt nimmt in Kauf, dass in dem Gebiet sich nur eine begrenzte Zahl der sonst in GE-Gebieten zulässigen Betriebstypen niederlassen kann.

Die allgemein und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem GEE-Gebiet

Modifizierung

entsprechen denen, die in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführt sind.

des Nutzungskataloges

Die plangebende Gemeinde kann auf der Grundlage des § 1 BauNVO diesen Nutzungskatalog modifizieren, soweit die Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Nachfolgend wird geprüft, ob Modifikationen des Baugebietstyps auf Grund der Planungsziele erforderlich sind.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes wird der Schwerpunkt bei der Ansiedelung von arbeitsplatzintensiven Betrieben, Verwaltungen liegen. Daneben sollen im Gebiet die notwendigen Stellplätze für das Bahnumfeld untergebracht werden. Das Schaffen von Wohnkapazitäten ist nicht geplant.

Standortspezifische Ziele

Das Gebiet soll auf Grund seiner Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Ortsteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind. Das betrifft insbesondere den Einzelhandel.

Der Nutzungskatalog der BauNVO für das GEE-Gebiet wird deshalb wie folgt modifiziert.

Anpassung Nutzungskatalog

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen.

Regelungsbedarf allgemein zulässige Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Abweichende Regelungen sind für

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
- Lagerplätze sowie
- Tankstellen

erforderlich.

Unter Beachtung der gegebenen Standortverhältnisse und der planerischen Ziele ist klar, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder aus Windenergie als selbstständige Gewerbebetriebe im Gebiet nicht zugelassen werden können. Es geht dabei nicht um untergeordnete Nebenanlagen auf Dächern, an Wänden oder auf dem jeweiligen Grundstück.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie

Windenergieanlagen (WEA) kommen unstrittig als störende Anlagen grundsätzlich nicht in Frage.

Solaranlagen sind zwar nicht störend, sie entsprechen aber nicht den planerischen Zielen. Sie beanspruchen größere Flächen. Damit wäre kein Raum mehr für die gewünschten arbeitsplatzintensiven gewerblichen Nutzungen.

Lagerplätze als selbstständige Gewerbebetriebe inmitten der Siedlungsfläche entsprechen ebenfalls nicht den Entwicklungszielen.

Lagerplätze

Für die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls Abweichungen vom Nutzungskatalog erforderlich.

Regelungsbedarf Ausnahmen

Kein Regelungsbedarf besteht für folgende Ausnahmen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Diese Nutzungen können auf der Basis der Planungsziele als Ausnahme zugelassen werden.

Abweichende Regelungen sind für

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und
- Vergnügungsstätten

erforderlich.

„Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“, sind nicht erforderlich. Bei Bedarf können solche im Umfeld in den weniger belasteten Arealen gefunden werden. Sie sollen auch wegen der im

Ausschluss Wohnungen

Gebiet bestehenden Immissionsbelastungen nicht zugelassen werden.

Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe besonderer Art“ können ihr Umfeld erheblich beeinträchtigen.

Ausschluss Vergnügungsstätten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde sorgfältig geprüft, welche Nutzungen im GEE-Gebiet (Gewerbegebiet mit Einschränkungen) zulässig sein sollen. Dabei wurde berücksichtigt, dass sich nördlich des Plangebiets Wohnnutzungen befinden, die vor Lärm- und anderen Störungen geschützt werden müssen.

Vergnügungsstätten sind typischerweise mit Begleiterscheinungen verbunden, die die Wohnruhe erheblich beeinträchtigen können. Da diese Auswirkungen in der Praxis nicht vollständig verhindert werden können, wurde entschieden, Vergnügungsstätten im gesamten GEE-Gebiet auszuschließen. Diese Entscheidung dient dem Schutz der Wohnqualität im nördlichen Nahbereich des Baugebiets und trägt dazu bei, ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen zu gewährleisten.

Die Festsetzung des Bebauungsplans trägt somit den Belangen des Lärmschutzes und der Wohnruhe Rechnung und dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets

Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird durch Text wie folgt festgesetzt.

2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder aus Windenergie, Lagerplätze, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes ist gewahrt. Im Gebiet werden weiterhin Gewerbebetriebe als typische Hauptnutzung dominieren.

Zweckbestimmung gewährleistet

In der Textfestsetzung sind nur die Nutzungen benannt, die vom Katalog der BauNVO für die Baugebietskategorie abweichen. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach der BauNVO.

Zusammenfassung im Anhang

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die speziellen Regelungen für das Baugebiet zu finden.

Im vorliegenden Fall sind zusätzliche Differenzierungen gem. § 1 Abs. 4, 7, 8 und 9 BauNVO hinsichtlich der Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ erforderlich.

Weitere Modifizierungen

In einem Gewerbegebiet sind, ohne entsprechende Einschränkungen im B-Plan, Einzelhandelsbetriebe jeglicher Form allgemein zulässig, sofern sie nicht großflächig sind.

Einschränkung Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB soll mit der Aufstellung eines B-Planes u. a. der Erhalt und / oder die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches gewährleistet werden.

Cottbus hat sich ein „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ (Zentrenkonzept) unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt gegeben. Das Plangebiet liegt nicht im „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt.

Beachtung Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept sieht zum Schutz der verbrauchernahen Versorgung das Begrenzen der Verkaufsfläche (VFL) von Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortiment vor. Zulässig sollen nach dem Zentrenkonzept nur typische „Cottbuser Nachbarschaftsläden“ sein. Als entsprechende Obergrenze wird eine VFL von nur 300 m² gesehen.

Der B-Plan übernimmt die im Zentrenkonzept vorgesehenen Einschränkungen.

Es werden im B-Plan also folgende Kategorien hinsichtlich des nichtgroßflächigen Einzelhandels unterschieden

- Betriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment,
- Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Erstere sind nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche 300 m² nicht überschreitet.

Die übrigen Arten von Einzelhandelsbetrieben sind im gesamten Baugebiet zulässig. Voraussetzung ist, dass sie jeweils die Schwelle der „Großflächigkeit“ nicht überschreiten.

Um dem Agglomerationsverbot des LEP HR Betriebe mit einem zentrenrelevanten

Beachtung

Sortiment zu entsprechen, muss zusätzlich die Gesamtverkaufsfläche für die entsprechenden Sortimente gedeckelt werden.

Agglomerationsverbot

Das ist dadurch indirekt gesichert, dass derartige Betriebe nur innerhalb eines Teils des Baugebietes zugelassen werden. Für Betriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment steht innerhalb der TF 2, TF 3 und TF 4 nur eine Grundstücksfläche von insgesamt rund 750m² zur Verfügung. Damit ist gewährleistet, dass Agglomerationen nicht entstehen können.

3. Innerhalb der Teilflächen TF 2, TF 3 und TF 4 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment nur mit einer Verkaufsfläche kleiner als 300 m² zulässig. In den Teilflächen TF 1 und TF 5 sind solche Einzelhandelsbetriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 4, 8 u. 9 BauNVO)

Rechtsgrundlage für die einschränkende Festsetzung ist § 1 Abs. 4 BauNVO. Das Baugebiet wird hier nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Größe der Verkaufsfläche ist eine solche Eigenschaft.

Rechtsgrundlagen

Gleichzeitig bezieht sich die Festsetzung gem. § 1 Abs. 9 BauNVO auf eine „bestimmte Art der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen“. Konkret um den Einzelhandel als eine solche bestimmte Art eines Gewerbebetriebes. Betroffen ist nur ein Teil des Baugebietes (§ 1 Abs. 8 BauNVO).

4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen

Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“ sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO neben den Baugebieten separat behandelt werden.

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs.1 BauNVO zulässig.

Stellplätze und Garagen

Sofern ein Parkhaus als Nebenanlage einzustufen ist, wäre es auf dieser Basis im B-Plan zulässig. Ein Parkhaus kann im Gebiet aber auch als „sonstiger Gewerbebetrieb“ zugelassen werden.

Im B-Plan wird deshalb für das Baugebiet kein weiterer Regelungsbedarf zum Thema Stellplätze und Garagen gesehen.

Gebäude und / oder Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler) sind gem. § 13 BauNVO in den Baugebieten nach den § 2 bis 9 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Gebäude und Räume für Freie Berufe

Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu keine Einschränkungen erforderlich.

Die Zulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebietskategorien ist in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt. Sie sind, wenn der B-Plan keine Einschränkungen enthält, im Plangebiet auch ohne eine spezielle Festsetzung allgemein zulässig.

sonstige Nebenanlagen

Bestimmte Anlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung können nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden, ohne dass es einer speziellen Festsetzung im B-Plan hierfür bedarf.

Die Stadt sieht kein Erfordernis, detailliertere Festsetzungen zu den von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO erfassten Nutzungen zu treffen.

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in einem B-Plan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen zu der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche und zur Höhe als Elemente des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem qualifizierten B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO stets erforderlich.

Darüber hinaus wird geprüft, ob weitere Parameter (GFZ und BMZ) im B-Plan festgesetzt werden müssen.

Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der

Geländeoberfläche getroffen werden.

4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Zur Bestimmung der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche kann wahlweise die Größe der Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden.

Die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche wird im vorliegenden B-Plan durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit wird das Verhältnis zwischen der durch bauliche Hauptanlagen überdeckten und der nicht überdeckten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im vorliegenden Fall wird angestrebt, die Nutzungen auf einer möglichst geringen Fläche zu konzentrieren bzw. die verfügbare Fläche innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt optimal zu nutzen. Damit wird mit dem verfügbaren Bauland sparsam umgegangen, da zusätzliche Flächen für die geplante Nutzung nicht in Anspruch genommen werden müssen. Gleichzeitig entstehen kurze Wege und der Erschließungsaufwand wird reduziert.

Festsetzung GRZ

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für das gesamte Baugebiet einheitlich wie folgt festgesetzt: **GRZ 0,8**

4.4.2 Höhenmaße

Die Festsetzung zur dritten Dimension der baulichen Anlagen beeinflusst neben der städtebaulichen Dichte vor allem das Ortsbild.

Grundlagen

Die Höhenmaße können in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wahlweise als „Zahl der Vollgeschosse“ oder als „Höhe baulicher Anlagen“ bestimmt werden.

Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen im B-Plan ist der Rahmenplan für das gesamte nördliche Bahnumfeld. Dieser enthält unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange ein detailliertes Höhenkonzept.

Höhenkonzept

Die Höhendimension der baulichen Anlagen wird im vorliegenden B-Plan allein über Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse sind wegen möglicher unterschiedlicher Geschosshöhen im Hinblick auf die erforderliche Rücksichtnahme auf den Denkmalschutz zu ungenau.

Höhe baulicher Anlagen

Im vorliegenden Fall sind für die Teilflächen (TF) des Baugebietes unterschiedliche Regelungen für erforderlich.

Im B-Plan wird die Höhe mit dem Parameter **Oberkante der baulichen Anlagen (OK)** festgeschrieben. Es wird eine **Obergrenze (OKmax.)** bzw. ein Spielraum als **Mindest- und als Höchstmaß (OK von ... bis...)** bestimmt.

Entsprechend wird für die Teilflächen die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt

Festsetzung Höhe

Teilfläche	Höhe
TF 1	OK 12,0 m - 16,5 m
TF 2	OK 12,0 m - 24,0 m
TF 3	OK 20,0 m - 24,0 m
TF 4	OK max. 24,0 m
TF 5	OK max. 16,5m

Die Regelungen in den Teilfläche TF 2 und TF 4 mit ihren großen Spielräumen dienen, da es sich um einen Angebotsplan handelt, der notwendigen Flexibilität der Bestimmungen. Ohne diese Flexibilität könnte die vorgesehene Höhendominante nur exakt innerhalb der Dimensionen der TF 3 realisiert werden. Ein Gebäude mit einer größeren Breite oder Tiefe wäre nicht möglich.

Flexibilität

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

Höhenbezug (HB)

Im vorliegenden Fall wird auf die bestehende Geländehöhe im unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraum abgestellt, da diese im Zuge der Planverwirklichung nicht abgeändert werden soll.

Es sind für den Geltungsbereich unterschiedliche Regelungen erforderlich, da die Geländehöhen (wenn auch geringfügig) verschieden sind.

Festsetzung HB

Entsprechend wird für die Teilflächen der jeweilige **Höhenbezug (HB)** wie folgt festgesetzt

<u>Teilfläche</u>	<u>HB</u>
TF 1 / TF 5	75,7 m
TF 2 / TF 3 / TF 4	75,8 m

Maßgeblich ist das **Höhenbezugssystem DHHN 92.**

Höhenbezugssystem

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen für die einzelnen Teilflächen (TF)** in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone

4.4.3 Berücksichtigung Orientierungswerte §17 BauNVO

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Orientierungswerte für Obergrenzen

Für Gewerbegebiete liegt der Orientierungswert für die GRZ bei 0,8. Die festgesetzte GRZ für das Baugebiet als Ganzes entspricht dieser Größe. Damit hält der B-Plan die Vorgaben des § 17 BauNVO ein.

Grundflächenzahl

Für die Geschosflächenzahl (GFZ gem. § 20 BauNVO) gilt für Gewerbegebiete eine GFZ von 2,4 als Orientierungswert. Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Geschossflächenzahl

Dieser Wert könnte bei der festgesetzten GRZ von 0,8 schon bei Gebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen überschritten werden.

Um die angestrebten Höhen und die Bebauungsdichte zu ermöglichen, muss in den Teilflächen (TF) jeweils eine GFZ zugelassen werden, die über dem Orientierungswert liegt.

Festsetzung GFZ

<u>Teilfläche</u>	<u>GFZ</u>
TF 1 / TF 5	4,0
TF 2 / TF 3 / TF 4	6,5

Für die Baumassenzahl (BMZ gem. § 21 BauNVO) gilt für Gewerbegebiete eine BMZ von 10 als Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Die BMZ gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind

Baumassenzahl

In allen Teilflächen könnte in der Summe unter Beachtung der zulässigen GRZ der Orientierungswert für die BMZ bei Höhen über 12 m überschritten werden.

Um die angestrebten Höhen und die Bebauungsdichte zu gewährleisten, muss in den Teilflächen (TF) jeweils eine BMZ festgesetzt werdend, die über dem Orientierungswert liegt.

Festsetzung BMZ

<u>Teilfläche</u>	<u>BMZ</u>
TF 1	13
TF 2 / TF 3 / TF 4	20
TF 5	10

Für die Teilfläche TF 5 wird der Orientierungswert nicht überschritten.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in einem B-Plan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Mit diesem Mittel wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung zulässig bzw. nicht zulässig ist.

Rechtsgrundlagen

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

Der Rahmenplan, der Grundlage für den B-Plan ist, gibt insbesondere für die Höhendominante an der Einmündung der Güterzufuhrstraße (TF 3) eine klare Bauflucht vor. Auch die übrige straßenbegleitende Bebauung soll den jeweiligen Straßenraum deutlich definieren.

Im erforderlichen Umfang werden entlang der Straßen deshalb **Baulinien** festgesetzt. Dagegen werden in Richtung Süden und Westen keine Grenzen für die Bebauung vorgegeben. Dort richtet sich der Mindestabstand der Bebauung zur Grundstücksgrenze nach den landesrechtlichen Vorgaben.

Baulinie

4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die weiteren Planinhalte behandelt, die zusätzlich zu den für einen „qualifizierten B-Plan“ notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

4.6.1 Umweltmaßnahmen

Erfordernisse für umweltrelevante bzw. grünordnerische Festsetzungen ergeben sich aus den Forderungen des § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt. *Rechtsgrundlagen*

Beim § 1a Abs. 3 BauGB geht es um die Berücksichtigung der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG; also um Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet wurden und im Umweltbericht zusammengefasst sind. *Umweltprüfung
Umweltbericht*

Die Umweltbelange sind, wie andere Belange auch, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Die entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten sind demnach auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Maßnahmen begrenzt. *Ergebnis der Abwägung*

Über die in § 9 Abs. BauGB abschließend vorgegebenen Inhalte hinaus besteht für die plangebende Gemeinde kein Festsetzungsfindungsrecht.

Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Alternativ kann es zurückgehalten und z. B. für die Bewässerung der Freiflächen genutzt werden. *Versickerung Niederschlagswasser*

Ein Ableiten des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Eine entsprechende Festsetzung 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.

4. Das im Geltungsbereich von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB u. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Ein Ableiten des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist nicht vorgesehen. Diese Maßnahme führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Die Regelung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt. Die Durchsetzung erfolgt im Rahmen der Vorhabenplanung und -genehmigung.

Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse sowie die Regelungen des B-Planes hinsichtlich des zulässigen Überbauungsgrades (GRZ) lassen eine Versickerung grundsätzlich zu. 20 % unversiegelter Fläche je Grundstück, die der B-Plan sichert, sind ausreichend, um eine Versickerung über Mulden zu gewährleisten.

Die Stadt hat sich das Ziel gesetzt, das neue Stadtquartier „klimafreundlich“ zu gestalten und entsprechende Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu treffen. Die Grundlage für entsprechende Bestimmungen bietet § 1 Abs. 5 BauGB. *Klimaschutz und Klimaanpassung*

Bei der Standortentwicklung sollen die Möglichkeiten genutzt werden, den CO²-Ausstoß zu minimieren bzw. den Standort sogar CO₂-neutral zu betreiben. Dabei geht es um die Nutzung erneuerbarer Energien und um das Einsparen von Energie im Interesse des Klimaschutzes.

Ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz wurde bereits durch die grundsätzlichen Entscheidungen zu einem Standort innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt geleistet. Der Außenbereich wird durch das Nachnutzen der vorbelasteten Fläche im Innenbereich geschont. Landwirtschafts- oder Waldflächen müssen nicht in Anspruch genommen werden. Durch die Standortwahl kann der individuelle Fahrverkehr minimiert werden, da der öffentliche Personennahverkehr bzw. die Bahn verfügbar sind. Auch die Anbindung an das Fernwärmenetz der Stadt ist möglich.

Die Begrünungsvorschriften für die Gebäude (siehe Punkt Grünordnerische Festsetzungen) leisten ebenfalls ihren Beitrag.

In einem B-Plan können Flächen bestimmt werden, „in denen bei der Errichtung von

Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“.

Das Festsetzen einer bestimmten Lösung und damit das Fixieren auf nur eine einzige Lösung in einem B-Plan ist allerdings nicht „technologieoffen“ und damit relativ unflexibel. Neue zum Zeitpunkt der Planung noch unbekannt Lösungen wären gegebenenfalls ausgeschlossen. Zumindest könnte der Anreiz für das Nutzen alternativer Lösungen durch einen entsprechenden Zwang für eine Lösung reduziert werden.

Auch könnten gesetzliche Vorgaben, die nach dem Wirksamwerden des B-Planes eingeführt werden, zu Konflikten führen, wenn der B-Plan nur eine Lösung vorgibt.

Auf eine zwingende Festsetzung zur Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung oder zur Wärmeversorgung wird deshalb im B-Plan verzichtet. Ohnehin ist die Nutzung erneuerbarer Energie gesetzlich vorgegeben (siehe § 32a Abs. 1 BbgBO).

4.6.1 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Fassaden- und Dachbegrünung. Das Begrünen wirkt sich auch positiv auf die Tierwelt und auch das Ortsbild aus. *Begrünung der Gebäude*

Flach bzw. gering geneigte Dächer sollen im Baugebiet deshalb begrünt werden. Ausgenommen sind Dächer oder Teile davon, die durch technische Anlagen oder Einrichtungen genutzt sind und die deshalb nicht geeignet sind. *Dachbegrünung*

Diese Forderung betrifft auch die Dächer von Nebengebäuden bzw. von Garagen und Parkhäusern.

5. Im Plangebiet sind Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15°, die nicht für technische Anlagen oder Einrichtungen, wie Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Oberlichter oder andere genutzt werden, dauerhaft zu begrünen. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung für trockene Standorte oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünungen reduzieren auch den Wasserabfluss. Bei einer Substratdicke von mindestens 10 cm beträgt (gem. DWA-A 117) der mittlere Abflussbeiwert 0,3. Es kommt zu einer zeitverzögerten und zu einer mengenmäßig reduzierten Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen.

Zusätzlich sollen aus gestalterischen aber auch aus Umweltgründen die Fassaden der Gebäude begrünt werden. *Fassadenbegrünung*

6. Im Geltungsbereich sind Fassadenabschnitte mit einer Breite von mehr als 10 m, die über die gesamte Gebäudehöhe ohne Fensteröffnungen sind, mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je ein Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Je nach Pflanzenartwahl und deren zu erwartender Höhe sind diese mit den erforderlichen Rankhilfen zu versehen. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Regelung bezieht sich ausdrücklich auf „fensterlose“ Fassadenflächen. Das bedeutet, dass z. B. ein Parkhaus mit horizontal durchgehend verlaufenden offenen Flächen für die natürliche Belüftung, die im Sinne dieser Festsetzung keine „Fenster“ sind, ebenfalls zu begrünen ist. Eine solche Fassade wäre „fensterlos“.

Sollte die geforderte Fassadenbegrünung allerdings (z. B. aus hygienischen, Sicherheits- oder anderen Gründen) bedenklich sein, so muss von dieser Forderung abgesehen bzw. befreit werden.

Unzumutbare erhebliche zusätzliche Belastungen für die Bauherren ergeben sich mit der Umsetzung der Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung nicht.

5 Sonstige Planinhalte

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.

nachrichtliche Übernahmen

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

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Baudenkmale. Allerdings sind im relevanten Umfeld Baudenkmale ausgewiesen (siehe Punkt 2.1.2 der Begründung).

Auf die Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an das Flächendenkmal „Westliche Stadterweiterung (1870-1914)“, das durch eine entsprechende kommunale Satzung geschützt ist, und auf die nahen Denkmale wird hingewiesen.

Das Plangebiet grenzt an das Flächendenkmal „Westliche Stadterweiterung (1870-1914)“. Weiterhin befinden sich im Umfeld Einzeldenkmale. Bei der Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder bei sonstige Maßnahmen in der Umgebung der Denkmale ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

*Nachrichtlich
Beachtung Denkmale*

Das Plangebiet betrifft das **Bodendenkmal** "Siedlung der Bronze-/Eisenzeit, Cottbus Fpl. 50". Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Darauf wird nachrichtlich hingewiesen.

*Nachrichtlich
Lage Bodendenkmal*

Das Plangebiet berührt ein Bodendenkmal. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig.

*Nachrichtlich
Beachtung Bodendenkmal*

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

Kennzeichnungen

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.

Hinweise / Vermerke

Bei der Planung und bei der Realisierung von Vorhaben sind insbesondere die zum gegebenen Zeitpunkt u. U. wirksamen städtischen Satzungen zu berücksichtigen, wie insbesondere die

Sonstige städtische Satzungen

- Stellplatzsatzung,
- Baumschutzsatzung,
- Niederschlagswassersatzung.

Es wird davon ausgegangen, dass bei der Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht mit Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu rechnen ist. Allerdings kann das bei Vorhaben, die längerfristig umgesetzt werden sollen, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, wenn bis dahin der Ist-Zustand des Plangebietes sich von dem zum Zeitpunkt der Erstellung des B-Planes deutlich unterscheidet.

Besonderer Artenschutz

Einzelheiten können erst im Rahmen der Vorhabenplanung festgelegt werden. Um darauf aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis zum Artenschutz in die Planzeichnung übernommen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

*Hinweis
Artenschutz*

Weitere Hinweise sind aktuell nicht erforderlich.

6 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen

6.1 Entwicklung aus dem FNP

Der Bebauungsplan Nr. W/52/122 „Nördliches Bahnumfeld WEST – Verwaltungs- und Technologiezentrum (TP 3)“ kann gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt entwickelt werden. Die Darstellungen des FNP stehen räumlich und Inhaltlich nicht im Konflikt mit den Festsetzungen des B-Planes. Dazu siehe auch Aussagen zum Stand des FNP im Punkt 2.2.2 der Begründung.

Entwicklung aus dem FNP

6.2 Verfahrenswahl

Neben dem Regelverfahren zur Aufstellung eines B-Planes gibt es unter bestimmten Voraussetzungen Möglichkeiten der Verfahrenserleichterung.

Verfahrenswahl

Nach § 13a kann ein so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Verfahren nach §13a

Die gegebenen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- die zulässige Grundfläche ist insgesamt geringer als 20 000 m² (2 ha),
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Da der Geltungsbereich deutlich kleiner als 1 ha ist, kann die GRZ die Marke von 2 ha nicht überschreiten. Die in einem GEE-Gebiet zulässigen Vorhaben sind nicht „BlmSchG-pflichtig“ und keine „Störfallbetriebe“. Sie unterliegen nicht der Pflicht für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Europäische Schutzgebiete sind nicht betroffen.

6.3 Beachtung bindene Vorgaben

Die Ziele der Raumordnung sind anders, als die landesplanerischen Grundsätze, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, für die planende Gemeinde bindend. Die Ziele können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Ziele der Raumordnung

Für den B-Plan ist das Ziel Z 2.14 „Einzelhandelsagglomerationen“ maßgeblich (siehe Punkt 2.1.1 der Begründung).

Relevante Ziele

In der vorliegenden Zielmitteilung gibt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) bereits die maßgebliche Bewertung zum Ziele Z 2.14 ab:

Zielmitteilung

Die einzelnen geplanten Verkaufsflächengrößen im Plangebiet befinden sich unterhalb der Großflächigkeit (< 300 m² Verkaufsfläche).

Ziel 2.14 Einzelhandelsagglomerationen

Auf Grund der Größe der Teilflächen, der festgesetzten Einschränkungen auf die Teilflächen 2-4 und der Größe der einzelnen Teilflächen in Summe ist eine unzulässige Agglomeration außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten.

Es besteht demnach kein Zielkonflikt.

Bei den mit dem B-Plan überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Für Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen zur Festlegung und Darstellung als kommunale Planungsfläche besteht jeweils ein Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Abs. 1 AEG i.V.m. § 3 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG).

Bahnbetriebsfläche

Die Stadt ist aber nicht gehindert, dass Planverfahren durchzuführen.

Bei der Planung des neuen ICE-Instandsetzungswerkes Cottbus (Halle 2) ist die von der Stadt beabsichtigte Entwicklung eines „Verwaltungs- und Technologiegebäudes“ im Geltungsbereich bereits berücksichtigt worden.

Sonstige bindende Vorgaben, die zu beachten wären, sind nicht bekannt.

Sonstige Bindungen

6.4 Auswirkungen

6.4.1 Grundsätze der Raumordnung

G 2.1 Strukturwandel

- In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

- Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Das Projekt ist Element und Folge des Strukturwandels in der Region. Es liegt ein Entwicklungskonzept zu Grunde.

G 2.1 Strukturwandel

Die Nachverdichtungspotenziale der Stadt incl. die bestehende Infrastruktur werden genutzt. Es wird eine Funktionsmischung angestrebt.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Das Projekt berücksichtigt die Anforderungen aus dem Klimawandel. Das Niederschlagswasser wird nicht abgeleitet. Die Dächer und Fassaden der Gebäude sind gem. B-Plan zu begrünen.

G 8.3 Klimaanpassung

6.4.2 Umwelt

Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für einen Bauleitplan ist, von Ausnahmen abgesehen, gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung (UP) und in der Folge gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht.

Für diesen B-Plan sind eine förmliche Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach dem gewählten Planverfahren nicht erforderlich.

Umweltprüfung nicht erforderlich

Der B-Plan hat sich dennoch mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen auseinander zu setzen und zu prüfen, ob Beeinträchtigungen vermieden oder gemindert werden können.

Auf Grund der Lage und Naturausstattung des Plangebietes und unter Beachtung der geplanten Nutzung ist erkennbar, dass der B-Plan keine erheblichen Beeinträchtigungen der Naturschutzgüter hervorruft.

Natur und Landschaft

Die im Landschaftsplan (LP) als Erhaltungsziel für die Stadt ausgewiesene Frischluftzufuhr im Bereich wird durch die Planung nicht behindert.

Landschaftsplan

Das Erfordernis für das Aufstellen eines Grünordnungsplanes (GOP) wurde geprüft. Auf Grund der Lage und des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes ist es nicht erkennbar, dass ein GOP zu neuen maßgeblichen Erkenntnissen hinsichtlich der Ausgangslage früheren würde.

Grünordnungsplan (GOP)

Auf der anderen Seite muss der B-Plan verhältnismäßig abstrakt und flexibel sein, um den zukünftigen Ansprüchen der konkreten Vorhaben zu genügen. Planerische Aussagen zu wohnungsnahen Grün-, Frei- und Spielflächen, zur Stadtnatur, zur Erholung oder zur Aufenthaltsqualität kann der B-Plan im konkreten Fall nicht leisten. Entsprechende Lösungen sind erst im Zusammenhang mit der Vorhabenplanung realistisch.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes hat der Plangeber vorausschauend zu prüfen, ob die Regelungen auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse treffen können.

Artenschutz Grundlagen

Ein B-Plan, der

- mit den europäischen Schutzgebieten in Konflikt steht oder
- der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann,

ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auf Dauer nicht vollziehbar. Der B-Plan wäre damit bauleitplanerisch nicht „erforderlich“ und damit unzulässig.

Die Prüftiefe hängt von der Ausgangssituation, der Planungsebene und dem Detaillierungsgrad der Regelungen des Planes ab.

Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.

Europäische Schutzgebiete sind hier nicht relevant.

Gebietsbezogener Schutz

Die Fläche des Geltungsbereiches ist vollständig devastiert. Die Artenschutzproblematik wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Hallenkörper der deutschen Bahn behandelt.

Konflikte mit dem Artenschutz sind direkten Zuge der B-Planaufstellung ist daher nicht erkennbar.

Im Fall, dass das Plangebiet über eine längere Periode bis zur Realisierung „sich selbst überlassen wird“ kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer schnellen Wiederbesiedlung durch Zauneidechsen kommt.

Auch in einem solchen Fall müsste die Vorhabenrealisierung nicht an den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG scheitern.

Die Reptilien wären nach einer entsprechenden Genehmigung umzusiedeln.

Hierbei sind auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu betrachten.

Immissionsschutz

Zur Sicherung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG, zur Beurteilung bestehender (Vorbelastung) und den zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen wurden die notwendigen fachlichen Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planunterlagen eingearbeitet.

Im vorliegenden Fall ist der Trennungsgrundsatz (§ 50 Satz 1 BImSchG) beachtet. Der B-Plan weist zwischen dem ICE-Instandsetzungsbetrieb, welches als GI-Gebiet eingestuft werden kann, und der gemischt genutzten Bebauung nördlich der Wilhelm-Külz-Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Der Standort des westlich gelegenen Fahrzeuginstandhaltungswerkes Cottbus der Deutschen Bahn mit genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist berücksichtigt.

Trennungsgrundsatz

Westlich und südlich des Plangebietes sind auf dem Gelände der DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH Werk Cottbus, Waisenstraße 21 genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorhanden. Der aktuelle Anlagenbestand einschließlich zu beachtender Emissions- und Immissionswerte wurden im Zuge der Planaufstellung als Vorbelastung beachtet.

Gewerbelärm

Da im Plangebiet keine empfindliche Wohnnutzung zulässig ist und im Gebiet auch keine störenden Nutzungen angesiedelt werden, werden unzulässige Belastungen durch Gewerbelärm nicht hervorgerufen.

Die bestehenden Verkehrslärmimmissionen durch den Schienen- und den Straßenlärm, die sich aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich der Bahnanlagen des Hauptbahnhofes Cottbus und der Wilhelm-Külz-Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße ergeben, sind berücksichtigt.

Verkehrslärm

Auch erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Sonstige in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführte umweltrelevante Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Umweltbelange

7 Anhang

7.1 Gesamtübersicht zulässige Nutzungen

Nachfolgend sind alle im Geltungsbereich allgemein zulässigen (z), ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen jeweils dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO für WA-Gebiete gegenübergestellt.

Art der Nutzung	§ 8 BauNVO		GEE		
	z	a	z	a	u
Gewerbebetriebe aller Art	x		x		
<i>einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie</i>	x				x
Lagerhäuser	x		x		
Lagerplätze	x				x
öffentliche Betriebe	x		x		
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,	x		x		
Tankstellen	x				x
Anlagen für sportliche Zwecke	x		x		
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind		x			x
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke		x	x		
Vergnügungsstätten.		x			x

Nicht aufgeführt sind die Kategorien Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO), und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

7.2 Bilanzen

7.2.1 Bilanz Flächennutzung

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Brache (Interimparkplatz)	0,67	100%			-0,67
GEE-Gebiet			0,67	100%	+0,67
Summe	0,67	100%	0,67	100%	0

Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich

7.2.2 Bilanz Grundflächen

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad. Nicht ausgewiesen ist der bestehende „Versiegelungsgrad“ der Flächen.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)
Brache (Interimsparkplatz)	0,53	0,8			-0,53
GEE-Gebiet			0,53	0,8	+0,53
Summe	0,53		0,53		0

Hinweis: ** Anteil Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO an der jeweiligen Flächenkategorie

Übersicht Anlagen

Anlage

Rahmenplan „Nördliches Bahnumfeld“ (Fortschreibung), April 2023)

Schalltechnische Gutachten (SSB Schallschutzberatung Jackisch, 28.02.2025)