



**Stadt Cottbus/Chóšebuz**

Bebauungsplan

**Nr. W/44/134**

**„Wohngebiet Carl-von-Ossietzky-Straße“**

**Entwurf**

der Begründung zur öffentlichen Beteiligung

Bearbeitungsstand: 07.01.2026



## **IMPRESSUM**

### **PLANGEBER**

Stadt Cottbus/Chósebuz

Vertreten durch Geschäftsbereich II Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt

Fachbereich Stadtentwicklung

Karl-Marx-Straße 67

03044 Cottbus

### **AUFTRAGGERBERIN**

Koalick Verwaltungs GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 62

03116 Drebkau

### **PLANVERFASSER**

kollektiv stadtsucht GmbH

Rudolf-Breitscheid-Straße 72, 03046 Cottbus

Tel.: 0355 - 75 21 66 11

E-Mail: [info@kollektiv-stadtsucht.com](mailto:info@kollektiv-stadtsucht.com)

Stadtplaner M.Sc. Lucas Opitz

Lukas Breuning

M.Sc. Rebar Salahaddin

M.Sc. Lea Kahoun

M.Sc. Tina Lubig

M.Sc. Saskia Maerten

M.Sc. Veronika Ehbrecht

<b>1</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>4</b>
1.1	Zweck und Ziel der Planung.....	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>5</b>
2.1	Räumliche und demografische Lage .....	5
2.2	Geltungsbereich .....	7
2.3	Bebauung und Nutzung .....	8
2.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	10
2.5	Topografie und Baugrund .....	12
2.6	Natur, Landschaft, Wasser.....	13
2.7	Altlasten und Kampfmittel.....	13
2.8	Denkmalschutz .....	15
2.9	Emissionen.....	15
<b>3</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>16</b>
3.1	Landesplanung .....	16
3.2	Regionalplanung .....	16
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	17
3.4	Flächennutzungsplanung.....	18
3.5	Sonstige kommunale Planungen .....	19
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>23</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	25
5.4	Verkehrsflächen.....	27
5.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	27
5.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	28
<b>6</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>32</b>
6.1	Denkmalschutz .....	32
6.2	Geologie.....	32
6.3	Kampfmittel.....	32
6.4	Altlasten.....	32
6.5	Hauptartenliste.....	32
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>36</b>
8.1	Auswirkung der baulichen Nutzung.....	36
8.2	Gemeindebedarfseinrichtungen.....	36
8.3	Verkehr .....	36
8.4	Ver- und Entsorgung.....	36
8.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	36
<b>9</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>37</b>
<b>10</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>38</b>
<b>11</b>	<b>QUELLEN</b> .....	<b>39</b>
<b>12</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>40</b>

# 1 PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1 Zweck und Ziel der Planung

1. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß [§ 4 BauNVO](#) entwickelt werden. Es sollen urbane Wohnformen entstehen, die sowohl dem Strukturwandel angepasst sind als auch den Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht werden. Dabei sollen der Klimaschutz, die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und eine insgesamt nachhaltige Stadtentwicklung eine zentrale Rolle spielen.
2. Ziel der Planung ist es, die seit langem brach liegende Fläche wieder zu reaktivieren und deren funktionale sowie städtebauliche Integration in das bestehende Stadtbild zu gewährleisten. Damit einhergehend soll die Lebensqualität der Bevölkerung der Stadt mit einer qualitativ hochwertigen Wohnlage positiv beeinflusst werden.
3. Dem Eingriff in die Schutzgüter wird durch die Festsetzung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

4. Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet nach [§ 4 BauNVO](#) geschaffen. Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des [§ 1 Abs. 5](#) und des [§ 1a BauGB](#) umfassend Rechnung getragen wird. Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich regeln und eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.
5. Bei dem Plangebiet handelt es sich um versiegelte und bebaute, derzeit brachliegende Flächen entlang der Carl-von-Ossietzky-Straße. Mit der Reaktivierung der Flächen sollen Umnutzungsmöglichkeiten entstehen, die dem Charakter der umliegenden Siedlungsstruktur entsprechen. Gemäß [§ 8 Abs. 2 BauGB](#) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der rechtskräftige FNP der Stadt Cottbus/Chósebuz weist für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen aus. Nachrichtlich übernommen in den Plan wurde in diesem Bereich eine Altlastenverdachtsfläche.

6. Während der Aufstellung des vorliegenden B-Plans wird der FNP der Stadt Cottbus/Chósebuż fortgeschrieben. Im [Entwurf](#) vom Stand 2023 werden die Flächen des Geltungsbereichs ebenfalls als gemischte Bauflächen ausgewiesen ([nähere Ausführungen in Kapitel 3.4](#)).
7. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. [§ 13a BauGB](#) ([nähere Informationen in Kapitel 9](#)).

## 2 AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Räumliche und demografische Lage

1. Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Ströbitz/Strobice in der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebuż (s. Abb. 1). Die Stadt in der brandenburgischen Niederlausitz grenzt im Norden an das Amt Peitz, im Osten und Südosten an die Gemeinde Neuhausen/Spree, im Südwesten an die Stadt Drebkau und im Westen und Nordwesten an die Gemeinde Kolkwitz und das Amt Burg (Spreewald) an. In ihr laufen viele wichtige Planungen und Entwicklungen des Strukturwandels zusammen, sodass die Stadt sich zu einem Schwerpunkt in diesem Prozess entwickelt hat.
2. Der Ortsteil Ströbitz/Strobice zählte zum 30.09.2024 [15.795 Einwohner](#), während es 2017 lediglich 15.737 Einwohner waren (s. Abb. 2). Damit gehört der Ortsteil zu den innerstädtischen Ortsteilen mit tendenziell wachsender Einwohnerzahl. U. a. mit den Projekten und Entwicklungen des [Bahnwerks](#) und des [Lausitz Science Parks](#) ist langfristig ein weiterer Einwohneranstieg und damit einhergehender Wohnraumbedarf zu erwarten.

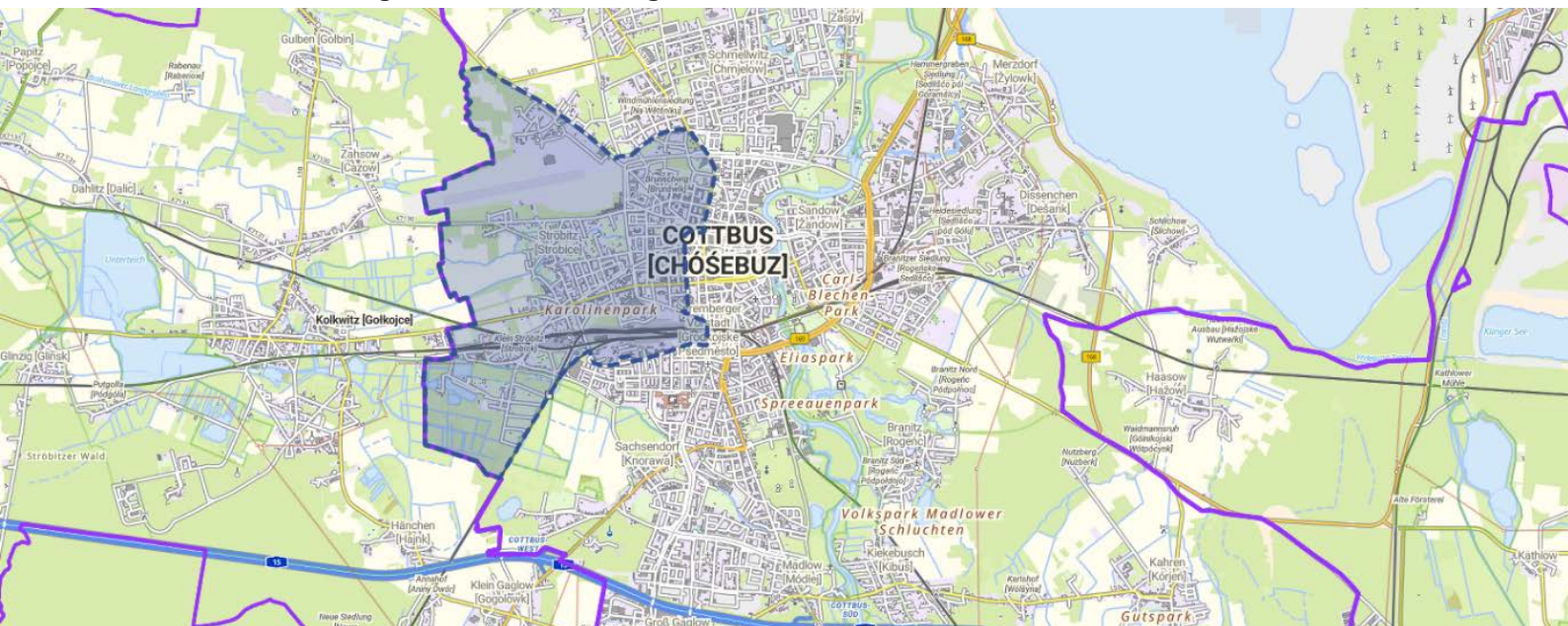


Abbildung 1: Lage des Ortsteils Ströbitz/Strobice in der Stadt Cottbus/Chósebuż (Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, 2025)

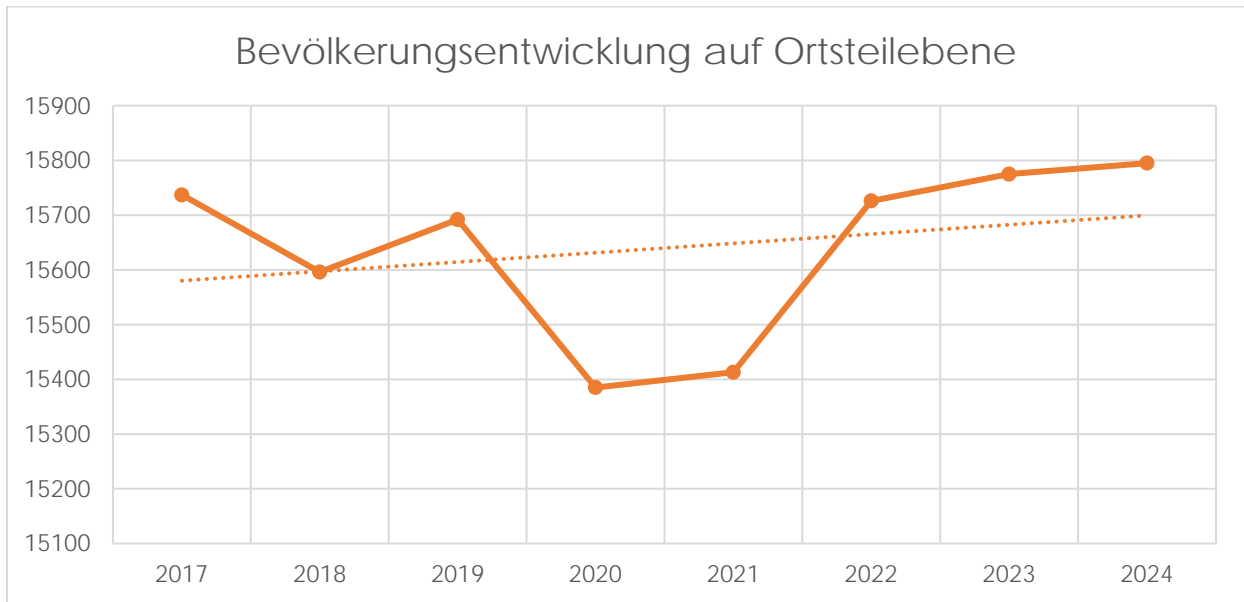


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im Ortsteil Ströbitz/Strobice, der Stadt Cottbus/Chóšebuz (Quelle: <https://cottbus.de/kommunalstatistik/bevoelkerung/>; 2025)

3. Im Vergleich betrug die [Einwohnerzahl der Stadt Cottbus/Chóšebuz](#) am 31.12.2018 insgesamt 99.614 Personen und stieg bis zum 31.12.2023 leicht auf 99.928 Personen an.

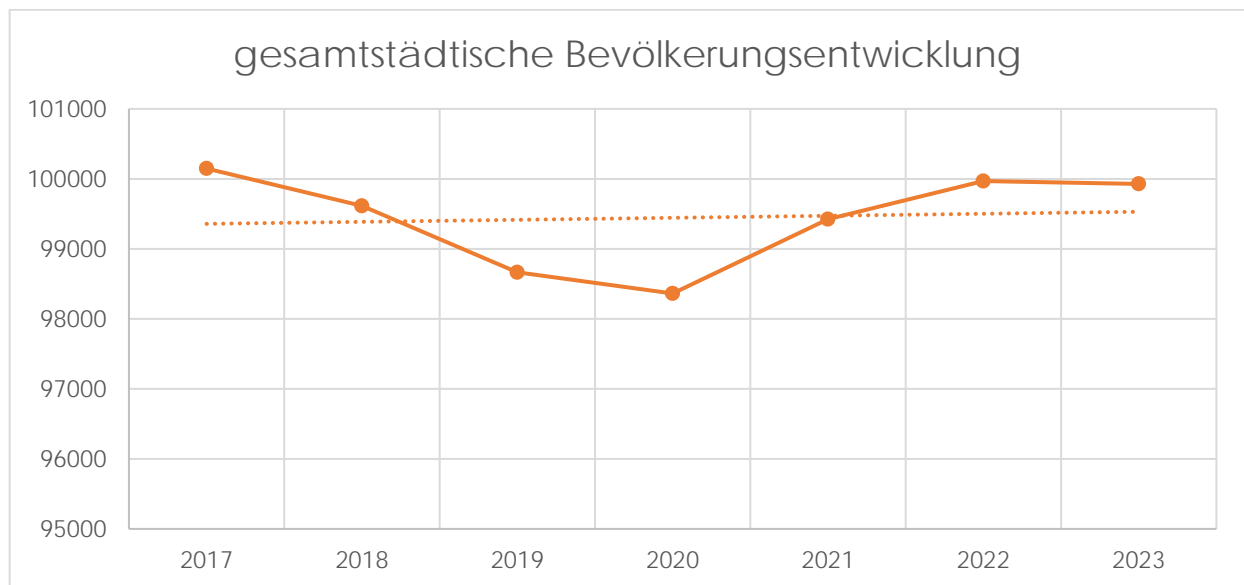


Abbildung 3: Einwohnerentwicklung der Stadt Cottbus/Chóšebuz (<https://cottbus.de/kommunalstatistik/bevoelkerung/>)

## 2.2 Geltungsbereich

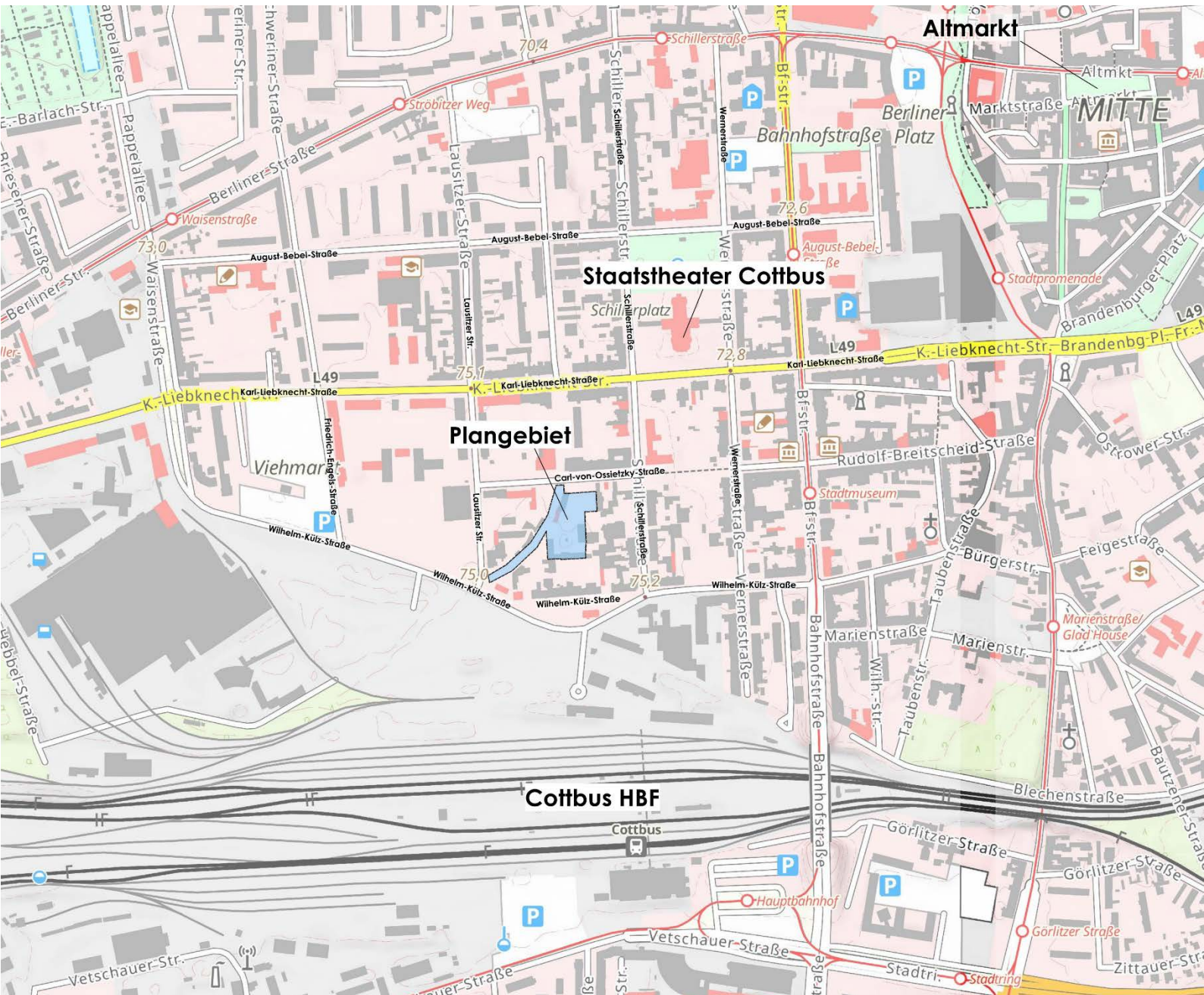


Abbildung 4: Flurstücke im Geltungsbereich eigene Darstellung (Quelle: Brandenburg-Viewer)

4. Der Geltungsbereich, welcher erschlossen und bebaut werden soll, befindet sich zentral im Stadtgebiet von Cottbus/Chósebuz. Er ist verkehrlich über die Carl-von-Ossietzky-Straße angebunden und erschlossen.
5. Der Geltungsbereich hat eine Größe von circa 0,69 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Altstadt	022	98; tlw. 159

## 2.3 Bebauung und Nutzung

6. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen wurden früher von einem Handelstransportunternehmen bzw. einer Spedition genutzt, liegen inzwischen jedoch brach und sind seit Februar 1996 ungenutzt (s. Abb. 5).



Abbildung 5: Blick auf den Geltungsbereich vom südlichen Teil des Geltungsbereichs (Foto: kollektiv stadtsucht)

7. Auf dem Vorhabengebiet befinden sich eingeschossige bauliche Anlagen aus früheren Nutzungen, die sich überwiegend in einem stark baufälligen Zustand befinden und im Zuge der geplanten Maßnahme zurückgebaut werden sollen. Der derzeitige Bestand umfasst ein ehemaliges Heizhaus (2), ein Sozialgebäude (3), ein Bürogebäude (4), einen Werkstattkomplex (8), einen Lagerkomplex (9), eine Werkstatt für Ladebordwände (11), eine Waschhalle (12), ein Öllager (13), eine Halle für technische Wartung (14), zwei LKW-Schauer (15 und 16) sowie eine Pflegerampe in der Hofmitte mit angrenzender Druckluftstation. Der ehemals vorhandene Pförtnergebäudekomplex (1), die Leichtbaubaracke

(5), der Küchenanbau (6) und der Fahrradunterstand (7) und der Schuppen (10) sind im aktuellen Bestand nicht mehr vorhanden (siehe Abb. 6).



Abbildung 6: Plan des aktuellen Bestandes

8. Durch die geplante Nachnutzung wird die Fläche von ihren Altstrukturen befreit, ökologisch aufgewertet und in das lebendige Stadtbild integriert. Aufgrund der umgebenden Bebauung ist erkennbar, dass vergleichbare Hinterhofbebauungen in diesem Stadtbereich häufiger vorkommen und sich das geplante Vorhaben somit städtebaulich gut einfügt.
9. Das Eisenbahn-Bundesamt hat mit Bescheid vom 03.09.2025 (Az. 511pf/270-2305#022) das Flurstück 98, Flur 22, Gemarkung Altstadt, Stadt Cottbus/Chósebz (Bahn-km 79,600–79,700, Strecke 6253 Großenhain Cottbus Bf – Frankfurt (Oder) Pbf) mit Wirkung zum 07.10.2025 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Mit Eintritt der Wirksamkeit endet die Eigenschaft des Grundstücks als Eisenbahnbetriebsanlage. Die Fläche unterliegt damit nicht mehr eisenbahnrechtlichen Bindungen, sondern ausschließlich des allgemeinen

BauGB und steht der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Rahmen dieses Bebauungsplans zur Verfügung.

## 2.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 2.4.1 Verkehrliche Erschließung

10. Der Geltungsbereich verläuft straßenbegleitend zur Carl-von-Ossietzky-Straße, welche westlich in die Lausitzer Straße und östlich in die Schillerstraße mündet.
11. Der Geltungsbereich liegt in etwa 500 m Luftlinie entfernt liegt von Hauptbahnhof (siehe Abb. 7). Die Strecke vom Geltungsbereich zum Hauptbahnhof beträgt über den nördlichen Tunneleingang ca. 355 m. Dort besteht Anschluss an den Nah- und Fernverkehr. Die nächsten Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich circa 400 m vom Plangebiet entfernt. Weitere sind in 130 m und in rund 300 bis 350 m Entfernung vorzufinden. In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs haben sich mehrere Freizeit- und Erhaltungsangebote etabliert.

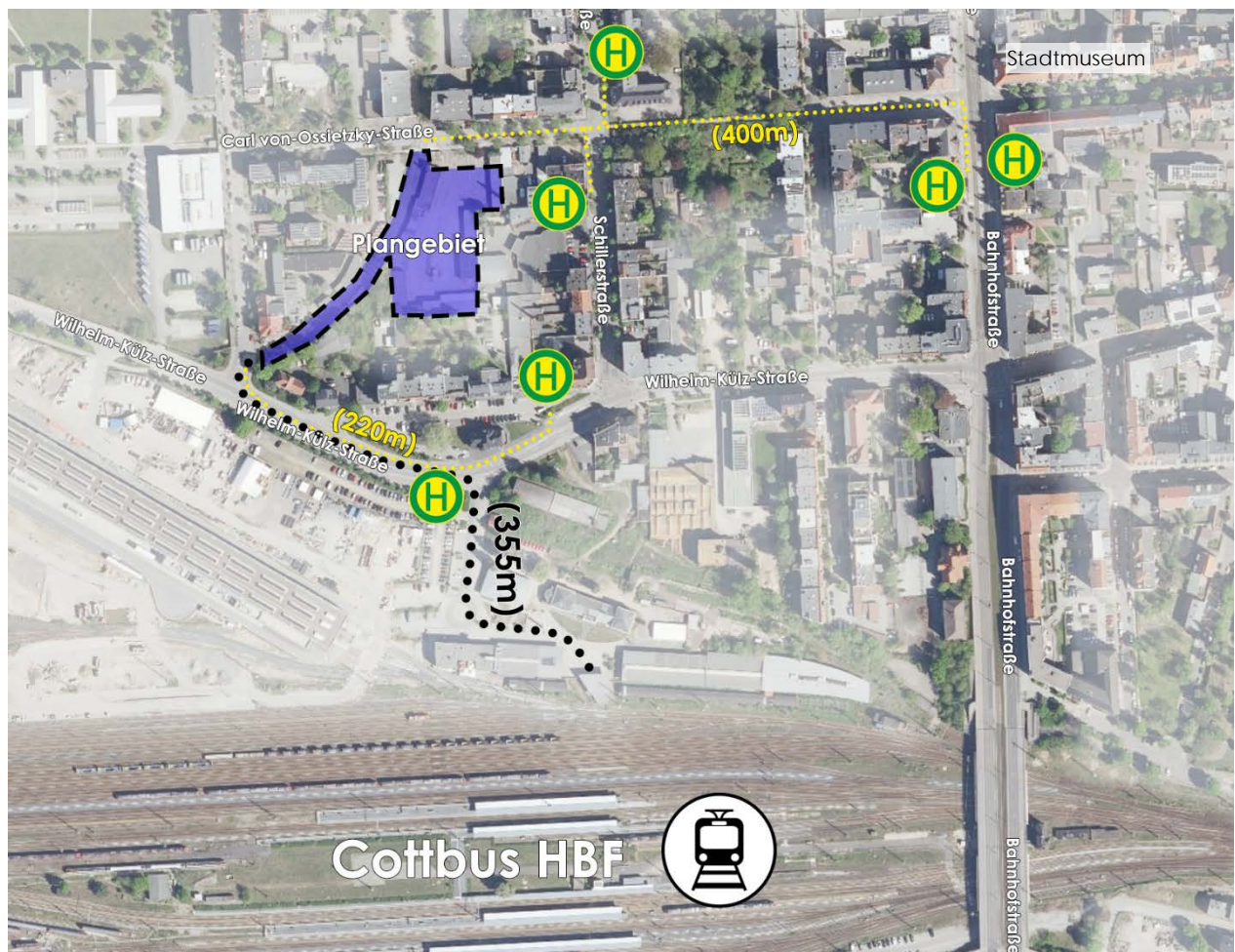


Abbildung 7: Karte mit den verfügbaren Haltestellen und Entfernungen zum Vorhabengebiet (Quelle: [Brandenburg-Viewer](#))

## 2.4.2 Ver- und Entsorgung

### Trink-, Lösch- und Schmutzwasser

12. Die stadttechnische Erschließung mit den notwendigen Medien ist aus den bestehenden Netzen der näheren Umgebung gewährleistet.
13. Der Anschluss an das Trinkwassernetz in der Carl-von-Ossietzky-Straße ist grundsätzlich möglich.
14. Der Anschluss der Wohneinheiten an das Schmutzwassernetz in der Carl-von-Ossietzky-Straße erfolgt über den vorhandenen Grundstücksanschluss 200 Stz. zur Mischwasserkanalisation. Der Anschluss mündet in den Schacht M533411065 auf dem Flurstück 98, Flur 22, Gemarkung Altstadt (Siehe Abb. 11 im Anhang).
15. Das Grundwasser ist in Teilen der Stadt von der Giffahne des ehemaligen Betriebes Potsdamer Chemiehandelsgesellschaft mbH (PCH) betroffen und kann nicht uneingeschränkt und ohne Bedenken genutzt werden. Die Stadt Cottbus/Chóśebuz verhängt daher zum Schutz vor Gefährdungen Grundwassernutzungsverbote. Im Jahr 2025 wurde am 18. Mai eine neue Allgemeinverfügung mit neuem Geltungsbereich veröffentlicht (siehe Abb. 8).
16. Während der Betriebszeit sind auf dem Gelände der PCH Giftstoffe im Boden entsorgt worden. Dazu zählen leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe und leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW). Diese Stoffe können im schlimmsten Fall erbgut-schädigend oder krebserregend sein.

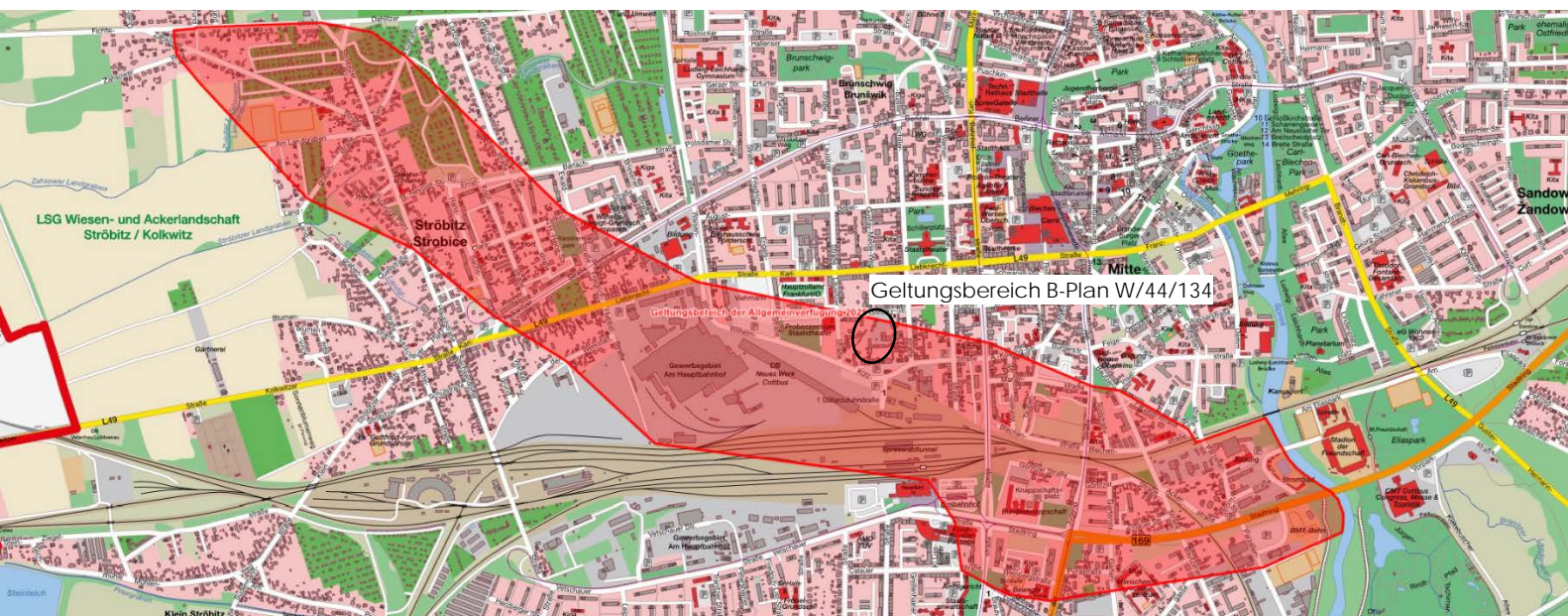


Abbildung 8: Geltungsbereich der Allgemeinverfügung (PCH) 2025, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx?permlink=BqXZ20d>

17. Seit 2003 wird der Hauptschadensbereich des ehemaligen PCH-Betriebsgeländes durch Grundwasseraufbereitung, Bodenluftabsaugung und Maßnahmen am Entstehungsort gesichert. Dennoch hat sich entlang der natürlichen Grundwasserfließrichtung eine rund vier Kilometer lange Schadstofffahne aus LCKW in westliche bis nordwestliche Richtung in das Stadtgebiet ausgebreitet.
18. Im Bereich der festgestellten Schadstofffahne aus LCKW ist eine Versickerung grundsätzlich nur eingeschränkt zulässig; durch das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund könnten Schadstoffe mobilisiert oder weiterverbreitet werden. Daher ist eine direkte Versickerung in tiefere Bodenschichten auszuschließen.

#### Niederschlagswasser

19. Die Niederschlagswasserversickerung im Cottbuser Stadtgebiet findet in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten ortsgebunden auf den Grundstücken statt, auf den es anfällt. Dort wird es über die belebte Bodenzone oder Mulden bzw. Rigolen versickert. Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept ist eine Einleitung des Niederschlagswassers mittels Regenwasserkanal ggf. möglich. Grundsätzlich ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Das Entwässerungssystem der Stadt Cottbus/Chósebez besteht in der Carl-von-Ossietzky-Straße lediglich aus einem Mischwasserkanal. Sobald das Entwässerungssystem ausgebaut ist, kann das Niederschlagswasser auch getrennt vom Schmutzwasser in einen separaten Regenwasserkanal eingeleitet werden.

#### Fernwärme

20. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Satzungsgebiete der Fernwärmesatzung der Stadt Cottbus/Chósebez. Ein Anschluss des Gebietes ist jedoch grundsätzlich möglich.

## **2.5 Topografie und Baugrund**

21. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist gleichbleibend flach. Der Höhenunterschied im Plangebiet bemisst sich zwischen 77 m bis 78 m ü. NHN.
22. Gemäß [Geoportal der LBGR Brandenburg](#) sind am Standort ausschließlich Schmelzwassersedimente der Vorschüttphase vorhanden. Diese Sedimente bestehen typischerweise aus grob- bis mittelkörnigem Sand und Kies, oft schlecht bis gut sortiert und geschichtet, mit Geröllen, Felsblöcken und Moränengeschieben.

23. Die dominierende Oberbodenart ist Sand. Es sind keine retentionsrelevanten Böden (oder nur kleinflächig in Sander- oder Moränengebieten) im Falle von Überschwemmungen vorhanden.

## **2.6 Natur, Landschaft, Wasser**

24. Die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung ([CBSchS](#)) sowie das Waldgesetz des Landes Brandenburg ([LWaldG](#)) ist zu beachten. Im Plangebiet ist kein Wald gemäß [LWaldG](#) existent. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.
25. Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservate oder Ähnliches.
26. Es sind keine Gewässer II. Ordnung im Geltungsbereich vorhanden oder durch die Planung betroffen.
27. Baumaßnahmen mit direktem oder indirektem Einfluss auf Oberflächengewässer bzw. das Grundwasser benötigen die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Cottbus/Chóšebuz.

## **2.7 Altlasten und Kampfmittel**

28. Der Geltungsbereich ist seit 2022 als Kampfmittelverdachtsfläche deklariert.
29. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Fläche, welche im Altlastenkataster der Stadt Cottbus/Chóšebuz als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 010252 1135 aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung registriert ist. Maßgeblich wurden die Flächen durch ein Transportunternehmen bzw. Spedition mit den entsprechenden technischen Anlagen (u. a. Werkstätten, Waschhalle) genutzt.
30. Aus der historischen Nutzung ergibt sich ein konkreter Verdacht auf boden- und grundwasserrelevante Stoffe, z. B. aus Kraftstoffen, Ölen, Betriebsstoffen und Gebäudesubstanz.
31. Der Standort wird nun mit dem vorliegenden B-Plan hin zu einer sensiblen Nutzung im Sinne von Wohnbebauung und Kinderspielflächen sowie Grünbereichen entwickelt. Insofern sind die Anforderungen des [§ 4 Abs. 4 BBodschG](#) i. V. m. [§ 11 Bundes-Bodenschutz-](#)

[verordnung](#) (BBodSchV) sicherzustellen. Die geplante Nutzung der Fläche für Wohnzwecke ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass von Boden oder Grundwasser keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ausgeht.

32. Für die Sanierung der Fläche ist ein selektiver Rückbau der oberirdischen Anlagen, die Trennung und Untersuchung der mineralischen Bauabfälle (LAGA PNB 98), die gesonderte Behandlung faser- oder schadstoffhaltiger Baustoffe (z. B. Asbest), die Untersuchung der Bodenhorizonte im Anschluss an den Rückbau, die Untersuchung des Grundwassers, die Entsorgung über zertifizierte Anlagen nach vorliegenden Analyseergebnissen sowie die stetige Dokumentation und Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorgesehen. Das Ziel ist die vollständige Entfernung schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenbereiche, um einer Nachnutzung als Wohngebiet zu ermöglichen.
33. Nachweislich kontaminierte Bodenhorizonte sind soweit technisch möglich auszutauschen und mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial zu verfüllen. Sollten Bereiche aus technischen Gründen nicht ausgetauscht werden können, so sind gemeinsam mit der ITB und der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde Sicherungsmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen.
34. Alle baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück sind daher durch eine ingenieurtechnische Begleitung (ITB) zu begleiten und bodenschutzrechtlich zu bewerten. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens und / oder des Grundwassers festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die zuständige Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren ([§ 31 Abs. 1 Satz 1 BbgAbfBodG](#)). Durch die ITB sind die entsprechenden Probenahmen und Analysen zur Abgrenzung und Einschätzung der potenziell kontaminierten Bereiche vorzunehmen und vorab mit der Behörde abzustimmen. Die Feststellungen und die ergriffenen Maßnahmen werden durch die ITB fortlaufend dokumentiert und in einem Abschlussbericht zusammengefasst.
35. Anfallende Abfälle sind gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und den danach erlassenen Verordnungen ordnungsgemäß zu trennen, zu behandeln und zu entsorgen. Die seit dem 01.08.2023 geltende Verordnung zur Einführung der Ersatzbaustoffverordnung ist zu beachten; insbesondere hinsichtlich der mineralischen Ersatzbaustoffe.

## 2.8 Denkmalschutz

36. Das Plangebiet befindet sich im Denkmalsbereich „[Westliche Stadterweiterung \(1870 – 1914\)](#)“ um die Bahnhofsstraße und den Schillerplatz. Schutzgegenstand der Satzung ist maßgeblich die umfängliche Substanz des historischen Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen mit den dazugehörigen gärtnerischen Anlagen, die Straßen-, Platz- und Wegestaltung einschließlich ihrer Begrünung. Geprägt wird das Stadtbild in diesem Bereich durch städtebaulich dominante und teilweise repräsentative Gebäude (z. B. Staatstheater) sowie der umfänglichen Wohnhausbebauung. Diese ist in den überwiegenden Fällen als [Mietshausarchitektur](#) ausgeprägt, die zwischen 1885 und 1914 entstand und charakteristische Merkmale des Jugendstils erkennen lässt. Zwischen der Wohnhausbebauung sind vermehrt Handwerks- und Gewerbebetriebe unterschiedlicher Branchen sowie rückwärtige oder innenliegende Hofbereiche mit in der Regel kleinen Wirtschaftsgebäuden vorzufinden.
37. Bei den Gebäuden im Geltungsbereich des B-Plans handelt es sich um eingeschossige, funktional errichtete Zweckbauten ohne gestalterischen oder historischen (Mehr-)Wert, bei denen eine Altlastenbelastung vorliegt. Die Gebäude entsprechen zwar den Beschreibungen des Schutzgegenstandes der Satzung, besitzen jedoch keinen Mehrwert für das (historische) Stadtbild und die Bewohnenden des Ortsteils oder der Stadt allgemein. Straßenbegleitend soll gemäß [§ 34 Abs. 1 BauGB](#) ein Mehrfamilienhaus errichtet werden, dass unter anderem die städtebauliche Kante in diesem Bereich schließen wird.

## 2.9 Emissionen

38. Der Ortsteil Ströbitz/Strobice in Cottbus/Chóseebuz liegt keine [Lärmkartierung des Landesamts für Umwelt](#) vor.
39. Für die Wilhelm-Külz Straße liegt vom Stand 19.11.2018 eine Lärmkartierung zu Tages- und Nachtzeiten vor. Am Tage wirken 55 – 60 db (A) und in der Nacht 45 – 50 db (A) auf den westlichen Teil der Verkehrsfläche ein. Hervorgerufen werden diese Werte durch den Verkehrslärm.

### 3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Landesplanung

1. Bauleitpläne sind gemäß [§ 1 Abs. 4 BauGB](#) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Brandenburg und Berlin durch den Landesplanungsvertrag, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den Landesentwicklungsplänen und den Regionalplänen vorgegeben.

Ziele des [Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg \(LEP-HR\)](#)

2. Gemäß G 5.1 *Innenentwicklung und Funktionsmischung*, diese erfolgen vorrangig durch die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete unter Einbezug der vorhandenen Infrastruktur. Damit wird das Ziel der Innenentwicklung erfüllt. Zugleich werden die Anforderungen berücksichtigt, die sich aus der klimabedingten Erwärmung insbesondere in innerstädtischen Bereichen ergeben. Durch die räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung wird zudem eine funktionale Durchmischung angestrebt.
3. Gemäß Z 5.6 *Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung* sind Berlin, das Berliner Umland sowie Ober- und Mittelzentrum Schwerpunkt für die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Oberzentrum Cottbus/Chóšebuz wird dieses Ziel erfüllt.

#### 3.2 Regionalplanung

4. Das Planungsgebiet liegt in der Planungsregion Lausitz Spreewald. Der integrierte Regionalplan wird mit Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2014 neu aufgestellt. Entsprechend zu beachten sind der Sachliche [Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“](#) vom 26.08.1998, der sachliche [Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“](#) mit Stand vom 30.03.2021 sowie der Entwurf des sachlichen [Teilregionalplans „Windenergienutzung“](#) mit Beschluss vom 14.09.2023.
5. Im Ortsteil Ströbitz/Strobice, der Stadt Cottbus/Chóšebuz sind im Sachlichen Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen.

6. Als Ortsteil der Stadt Cottbus/Chóšebuz gehört Ströbitz/Strobice zu einem Oberzentrum und kann daher nicht zusätzlich als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen werden. Cottbus/Chóšebuz soll als Oberzentrum der Lausitz in seiner wirtschaftlichen, wissenschaftlichen und kulturellen Funktion gestärkt werden. Wichtige Entwicklungsfelder sind Wohnen, Arbeiten, Bildung, Forschung, Energie und Freizeit, die künftig räumlich enger miteinander verbunden werden sollen. Der fortschreitende Strukturwandel infolge des Kohleausstiegs prägt die städtische Planung entscheidend, wobei Großprojekte wie der Lausitz Science Park, die Universitätsmedizin, das ICE-Instandhaltungswerk und der Cottbuser Ostsee zentrale Entwicklungsschwerpunkte bilden.
7. Im sachlichen [Teilregionalplan „Windenergienutzung“](#) sind keine Vorranggebiete für die Windenergienutzung abgebildet.
8. Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Belangen.

### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

9. Im [integrierten Stadtentwicklungskonzept \(INSEK\) Cottbus/Chóšebuz 2035](#) wird der innerstädtische Ortsteil Ströbitz/Strobice als ein Wohnstandort mit konstantem Einwohnerzuwachs beschrieben. Gemeinsam mit der Stadtmitte zählt Ströbitz/Strobice zu den wenigen Ortsteilen, die in den letzten Jahren eine kontinuierliche positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Die zentrale Lage, die Nähe zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof sowie eine gute Erreichbarkeit machen das Gebiet besonders gut geeignet für eine Wohnnutzung.
10. Im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie bildet die „Starke Innenstadt und stabile Ortsteile“ einen zentralen Zielbereich. Die Entwicklung und Aktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale für den Wohnungsbau werden als vorrangiges Handlungsfeld hervorgehoben. Die geringe Leerstandsquote im Ortsteil Ströbitz/Strobice signalisiert eine hohe Nachfrage und eine angespannte Wohnraumsituation in innenstadtnahen Bereichen.
11. Die städtische Bevölkerungsprognose geht für Ströbitz/Strobice von einem weiteren moderaten Wachstum aus. Um diesem Trend zu begegnen und zugleich den Bedarf an zeitgemäßem Wohnraum – insbesondere für junge Haushalte, ältere Menschen und Familien – zu decken, wird ein qualitativer Neubaubedarf identifiziert. Dabei ist insbesondere in innenstadtnahen Lagen eine Nachverdichtung und städtebaulich integrierte Entwicklung ausdrücklich erwünscht.

12. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans in der Carl-von-Ossietzky-Straße wird ein konkreter Beitrag zur Umsetzung der im [INSEK](#) definierten strategischen Ziele geleistet. Die geplante Wohnnutzung trägt zur Sicherung der Wohnraumversorgung, zur Stärkung der zentralen Ortsteile sowie zur nachhaltigen Innenentwicklung bei und entspricht damit den Grundsätzen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung in Cottbus/Chóšebuz.

### **3.4 Flächennutzungsplanung**

13. Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chóšebuz befindet sich in Aufstellung. Vom 08.01.2024 bis 01.03.2024 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit zum FNP-Entwurf statt.
14. Der Entwurf beschreibt die strategische räumliche Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2040. Ziel ist eine nachhaltige und kompakte Stadtstruktur mit Schwerpunkt auf Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen Siedlungsgebiete. Neue Bauflächen sollen bevorzugt an bestehende Strukturen anschließen, um den Flächenverbrauch zu begrenzen und die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen. Dabei werden die klimatischen Herausforderungen, insbesondere die zunehmende Erwärmung der Innenstädte, ausdrücklich berücksichtigt.
15. Der neue Flächennutzungsplan integriert die bisherigen Teilpläne der eingemeindeten Ortsteile Gallinchen und Groß Gaglow und ergänzt das Gebiet Kiekebusch. Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Natur-, Landschafts- und Klimaschutz sowie dem Ausbau erneuerbarer Energien. Die Freiraumstruktur soll Erholung, Klimaanpassung und Artenvielfalt fördern. Im Bereich der Mobilität liegt der Fokus auf der Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs sowie auf der Förderung des Fuß- und Radverkehrs. Insgesamt schafft der Plan den planerischen Rahmen für künftige Bebauungspläne und gewährleistet eine ausgewogene Balance zwischen Stadtentwicklung, Umweltbelangen und sozialer Infrastruktur.
16. Im rechtskräftigen FNP vom Stand Februar 2022 werden die Flächen des Geltungsbereichs als gemischte Bauflächen mit der Kennzeichnung, dass der Boden, der für die bauliche Nutzung vorgesehene Fläche erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. In der Entwurfsfassung wird der Geltungsbereich ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann sowohl aus dem rechtskräftigen als auch aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Charakter der näheren Umgebung entspricht mit Wohn- und Gewerbenutzungen einem Mischgebiet.

### 3.5 Sonstige kommunale Planungen

17. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz (in der aktuell vorliegenden Fassung) gilt im gesamten Stadtgebiet und teilt es in drei Gemeindegebietsteile: Zentrum (I), Innenstadt (II) und übriges Stadtgebiet (III). Die Zahl der notwendigen Kraftfahrzeug-Stellplätze wird für jede Nutzungsart über Richtzahlen bestimmt und je nach Gebietsteil mit Faktoren 0,5 (I), 0,6 (II) oder 1,0 (III) multipliziert; in Gebietsteil III kann sie auf 80 % sinken, wenn das Vorhaben höchstens 300 m von einer Haltestelle mit maximal 20-Minuten-Takt zwischen 6 und 20 Uhr liegt. Auch für Fahrräder sind nach Richtzahlen Plätze herzustellen; sie müssen so gestaltet sein, dass ein sicheres Abstellen und das Anschließen des Rahmens möglich sind, und die Zahl kann im Einzelfall erhöht oder vermindert werden.

18. Für eine konkrete Planung in der Carl-von-Ossietzky-Straße ist der Gebietsteil III maßgeblich; bei Mehrfamilienhäusern bis 100 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz je Wohnung anzusetzen, also 35 Stellplätze, mit der Möglichkeit einer Reduktion auf 28 bei guter ÖPNV-Anbindung. Für Fahrräder sind 1 Abstellplatz je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche nachzuweisen, bei rund 3.500 m<sup>2</sup> somit etwa 117 Plätze; Abweichungen können je nach besonderer Art der Nutzung begründet werden.

19. Kinderspielplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz (Spielplatzsatzung)

Die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóšebuz (in der aktuell vorliegenden Fassung) gilt im gesamten Stadtgebiet. Die Größe des herzustellenden Spielplatzes richtet sich nach der Anzahl der Wohneinheiten und Aufenthaltsräume je Wohnung (Küche ausgenommen). Dementsprechend wurden Mindestgrößen für Spielplätze bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen auf dem Baugrundstück festgelegt.

20. Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus – Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS)

Gemäß der Satzung (in der vorliegenden Fassung) sind bestimmte Bäume zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt worden:

- Laubbäume (z.B. Eiche, Linde, Ahorn, Ulme, Birke, Weide, Robinie) mit einem Stammumfang ab 60 cm - mit Ausnahme von Pappeln,
- Ginkgo, Eibe, Esskastanie und Walnuss mit einem Stammumfang ab 60 cm,
- Obstbäume und Gemeine Kiefer mit einem Stammumfang ab 100 cm,

- Bäume mit einem Stammumfang ab 12-14 cm, wenn sie als Ersatzpflanzung nach § 7 dieser Satzung und der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus/Chóšebuz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2003 (Amtsbl. Nr. 10/2003) gepflanzt wurden.
21. Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.

#### 4 PLANUNGSKONZEPT

1. Das Plangebiet soll der Entwicklung von bis zu drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt etwa 35 Wohneinheiten dienen. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung des Ortsteils ein, die ebenfalls durch mehrstöckige Gebäude und Bebauung in Hinterhöfen geprägt ist. Die Bebauung erfolgt in zweiter Reihe zur Carl-von-Ossietzky-Straße.
2. Gemäß [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB](#) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden, insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter oder brachliegender Flächen. Das Vorhaben greift dieses Ziel auf, indem eine ehemals gewerblich genutzte, stark versiegelte Fläche eines Transport- und Speditionsunternehmens reaktiviert und zu einem modernen Wohnquartier umgewandelt wird. Durch die geplante Neubebauung erfolgt eine Entsiegelung, sodass ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung und zur nachhaltigen Bodennutzung geleistet wird. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und ökologisch ausgewogene Entwicklung. Hierzu gehören unter anderem Vorgaben zur Begrünung von Fassaden, zur Entsiegelung von Freiflächen sowie zur Errichtung überdachter Stellplätze mit Photovoltaikanlagen. Damit wird das Ziel eines sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden konsequent in das städtebauliche Konzept integriert und dauerhaft gesichert.
3. Die zukünftige Bebauung soll von der Carl-von-Ossietzky-Straße (Flurstück 159) erschlossen werden, welche im Norden an das Vorhabengebiet angrenzt. Die technische Versorgung ist mit den bestehenden Leitungen ist ebenfalls in der o. g. Straße gesichert. Ein

Anschluss der geplanten Bebauung ist gemäß aktueller Aussage der Medienträger möglich.

4. Das geplante Vorhaben steht im Zusammenhang mit der straßenseitigen Bebauung entlang der Carl-von-Ossietzky-Straße (nördlich und außerhalb des Geltungsbereichs) und führt eine derzeit brachliegende Fläche einer städtebaulichen Nutzung zu. Das Bauvorhaben entlang der Straße befindet sich jedoch im planerischen Innenbereich und kann dementsprechend über [§ 34 BauGB](#) entwickelt werden. An dieser Stelle wird der historische Blockrand aufgegriffen und wieder geschlossen. Mit dem Bebauungsplan wird eine Reaktivierung der derzeit brachliegenden rückwärtigen Fläche und die Integration in das bestehende Stadtgefüge ermöglicht, wodurch eine behutsame Ergänzung des städtebaulichen Gesamtbildes erfolgt. Aufgrund ihrer Lage ist die Fläche in besonderem Maße für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geeignet.
5. Je nach Ausführung der Bebauung ist eine Ausfahrt an der Lausitzer Straße möglich. In jedem Fall ist verkehrstechnisch jedoch nur das rechts abbiegen auf die Lausitzer Straße möglich. Über die Carl-von-Ossietzky-Straße ist die Einfahrt von beiden Fahrtrichtungen möglich und übernimmt damit die Hauptzufahrt. Die Müllabfuhr, Krankenwagen und Feuerwehr können das Gebiet bis zum Wendehammer anfahren. Dieser ist für drei-achsige Müllfahrzeuge ausreichend konzipiert. Die Erreichbarkeit der Sammelstellen ist daher so zu organisieren, dass die Entleerung über den Wendehammer erfolgen kann. Weitere Fahrten in die Wohnwege sind nicht vorgesehen (Abb. 9 im Anhang). Für das entstehende Verkehrsaufkommen können verschiedene Varianten zur Organisation des ruhenden Verkehrs umgesetzt werden. Zusätzlich sind in der Carl-von-Ossietzky-Straße und angrenzenden Straßen öffentliche Parkmöglichkeiten vorhanden. Bei einer Errichtung von ca. 35 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern kann von einem moderaten zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr ausgegangen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der zusätzliche Verkehr zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes führt. Die tatsächliche Verkehrserzeugung ist jedoch abhängig von der zukünftigen Bewohnerstruktur, dem individuellen Mobilitätsverhalten sowie der Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs.
6. Für die Bebauung im ausgewiesenen Baufeld sind mehrere Ausführungen möglich. So könnte beispielsweise im Erdgeschoss eine großflächige Garage entstehen, deren Dachfläche als Grünfläche mit Photovoltaiknutzung oder gemeinschaftlich genutzte Terrasse umgesetzt wird. Die Planstraße zur Lausitzer Straße kann auch lediglich als Fuß- und Radweg mit einem höheren Grünanteil ausgeführt werden.

7. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise oberflächennah über belebte Bodenschichten bzw. begrünte Mulden und Rigolen zu versickern. Solche oberflächennahen Lösungen kommen nur nach Abstimmung mit der zuständigen Wasser- und Altlastenbehörde und unter Nachweis der Unbedenklichkeit hinsichtlich einer weiteren Schadstoffverlagerung in Betracht.
8. Eine Möglichkeit zur Umsetzung des Niederschlagswassers könnte die Errichtung von Tragschichtspeichern unter der Planstraße sein. Diese besteht in der Regel aus mineralischem Schottergestein in Kombination mit Bentonitmatten. Diese Art von Speicher hält das Niederschlagswasser zurück und gibt es gedrosselt an drei längs gerichtete Rasenmulden ab, in denen die ausschließlich oberflächennahe Versickerung erfolgt. Trotz begrenzter Muldenflächen wird eine ausreichende Versickerungsleistung erreicht. Auswirkungen auf das bereits kontaminierte Grundwasser können so vermieden werden. Im Anhang (Abb. 14) der Begründung ein solcher Vorschlag bereits erarbeitet worden.

## 5 BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB](#) i.V.m. [§ 4 BauNVO](#)

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Läden zur Versorgung des Gebiets sind allgemein nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig. Der Versorgung dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß [§ 1 Abs. 5 BauNVO](#) nur als Ausnahme zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß [§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO](#) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes (hier Wohnnutzung) gewahrt bleibt. Die Ausnahmen gemäß [§ 4 Abs. 6 BauNVO](#) (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

*Begründung:*

*Großflächige Läden, welche der Versorgung dienen sind gem. [§ 4 BauNVO](#) in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche wird das Ziel der Stadtentwicklung für eine vorrangig innerstädtische Entwicklung des Handels unterstützt. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus/Chóšebuz sollen nur Einzelhandelsbetriebe mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, welche außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche liegen, zugelassen werden. Gleichzeitig dürfen sie nur eine Verkaufsfläche von bis zu 300 m<sup>2</sup> haben. Eine Einschränkung von nicht störenden Handwerksbetrieben im Plangebiet ist nicht vorgesehen.*

*Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß [§ 4 Abs. 3 BauNVO](#) resultiert aus dem erhöhten Flächenbedarf, der mit den einzelnen Nutzungen einhergeht. Sie können potenziell mit der angestrebten Wohnnutzung in Konflikt stehen, insbesondere durch mögliche Störungen des Wohnumfeldes hinsichtlich des Verkehrs, Lärm oder Betriebsabläufen.*

*Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach [§ 1 BauNVO](#). Die Zweckbestimmung als Allgemeines Wohngebiet wird trotz der Differenzierung der zulässigen Nutzungen gewahrt. Es entsteht weder ein Reines Wohngebiet noch ein anderes Baugebiet aus den Bestimmungen der BauNVO.*

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB](#) und [§ 19 BauNVO](#)

2. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird als Obergrenze festgesetzt.

*Begründung:*

*Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert bestimmt. Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung erfolgt damit die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche. Sie ist maßgeblich für die zulässige Versiegelung und damit von besonderer Bedeutung für die ökologischen Auswirkungen der Planung. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 passt sich die Bebauung im Geltungsbereich der umliegenden Bebauung an.*

### 5.2.2 Geschosse

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB](#) und [§ 20 BauNVO](#)

3. Die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse wird auf fünf Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss (5V + 1S) festgesetzt. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen auf mindestens 2 Seiten um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

*Begründung:*

*Die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist festzulegen, um eine mit dem Ortsbild verträgliche Gebäudehöhe zu sichern. Eine höhere Bebauung würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Fünf Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss spiegeln die Höhenentwicklung der näheren Umgebung wider und übersteigen die Bestandsgebäude nicht. Mit der Beschränkung auf maximal fünf Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss wird sowohl der Maßstab der Umgebung gewahrt als auch ein harmonisches, ortsbildverträgliches Gesamtbild erzielt. Dieses Bild kommt sowohl bei einer Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe als auch einer niedrigeren Anzahl von Vollgeschossen zustande. Statt sechs Vollgeschosse zu ermöglichen, wird das oberste Vollgeschoss auf ein Staffelgeschoss reduziert, um die optischen Ein- und Auswirkungen der Bebauung zu vermindern.*

### 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

4. Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Oberkante (OK) und die Traufhöhe (TH) definiert. Maßgeblich für die OK ist dabei der höchste Punkt des jeweiligen Bauwerks – etwa die Oberkante der Attika bei Flachdächern sowie der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachfläche bei der TH.
5. Die maximal zulässige TH ist auf 16,5 m festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist mit maximal 19 m festgesetzt.
6. Die TH von 16,5 m darf durch zurückgesetzte Staffelgeschosse bis zur maximal zulässigen OK von 19 m überschritten werden.
7. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete, der Gebäudenutzung dienende technische An- und Aufbauten – wie Lüftungsanlagen, solarthermische Anlagen, Aufzüge oder Photovoltaikanlagen – überschritten werden. Dabei darf die Höhe dieser Aufbauten eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.
8. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Gebäudehöhe gilt die Geländeoberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße, von der das Baugrundstück erschlossen wird. Die Höhenmessung erfolgt senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

#### *Begründung:*

*Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass sich die Gebäude in ihrer Höhe in die Umgebungsbebauung integrieren. Die zulässige Überschreitung der TH durch ein zurückgesetztes Staffelgeschoss ermöglicht eine effiziente Raumausnutzung im Geltungsbereich zur Errichtung von neuem Wohnraum in maßvoller städtischer Dichte.*

*Die zulässige Überschreitung durch untergeordnete technische An- und Aufbauten trägt unter anderem der Zulässigkeit baulicher Maßnahmen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Rechnung.*

## **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### 5.3.1 Bauweise

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB](#) i.V.m. [§ 22 BauNVO](#) und [§ 6 BbgBO](#)

9. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

*Begründung:*

*Die Bauweise wird im Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt, um sowohl den städtebaulichen Kontext als auch die angestrebte städtebauliche Struktur zu berücksichtigen.*

*Entlang der Carl-von-Ossietzky-Straße wird eine geschlossene Bauweise umgesetzt, die sich außerhalb des Plangebietes befindet, allerdings Auswirkungen auf das hier beschriebene Planverfahren hat. Diese orientiert sich an der bestehenden Blockrandbebauung und gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Anbindung an den Bestand. Durch die geschlossene Bauweise wird eine klare Raumkante zur Straße hin gebildet, die dem städtischen Charakter des Umfeldes entspricht.*

*Im Bereich des Geltungsbereichs wird hingegen eine offene Bauweise festgesetzt. Diese dient der Durchgrünung und Belichtung des Quartiers und unterstützt eine aufgelockerte, wohnungsnaher Bebauungsstruktur. Die Festsetzung der offenen Bauweise trägt außerdem zur Verbesserung der Wohnqualität bei, da durch die seitlichen Grenzabstände großzügigere Freiräume und eine bessere Belichtungssituation der Gebäude ermöglicht werden.*

5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB](#) und [§ 23 BauNVO](#)

10. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude sowie deren baulichen Bestandteile dürfen diese Grenzen grundsätzlich nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen, insbesondere aus technischen oder gestalterischen Gründen z.B. durch untergeordnete technische Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß [§ 14 BauNVO](#) sind ausnahmsweise zulässig.

*Begründung:*

*Mit der Festsetzung der Baugrenze soll sichergestellt werden, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden so gut es geht, minimiert wird und trotzdem eine flexible Nutzung der Grundstücksflächen möglich ist. Mit der Ausnahme der ausnahmsweisen zulässigen Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete technische Nebenanlagen und Einrichtungen bleibt ein zukünftiger Entwicklungsspielraum des Gebietes, der auch technische Anlagen wie z. B. Wärmepumpen ermöglicht, die aufgrund der betriebsbedingten Geräuschkulisse erfahrungsgemäß weiter abseits vom Gebäude errichtet werden.*

## 5.4 Verkehrsflächen

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB](#)

11. Die Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Sie werden von den angrenzenden Baugebieten durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

*Begründung:*

*Die Erschließung des Geltungsbereichs ist durch die lokalen Gegebenheiten über unterschiedliche Varianten grundsätzlich möglich. Mit der Festsetzung der privaten Verkehrsfläche in einer Breite von 8,2 bis 11,8 m sind unterschiedliche Varianten umsetzbar. Die Haupteerschließung erfolgt stets von Norden über die Carl-von-Ossietzky-Straße. Um die innere Erschließung effizient und flächenökonomisch zu gestalten, werden die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Erschließungswege als private Verkehrsflächen festgesetzt. Diese werden durch Straßenbegrenzungslinien eindeutig von den angrenzenden Bauflächen abgegrenzt.*

*Die Ausweisung als private Verkehrsflächen trägt zur Reduzierung des öffentlichen Erschließungsaufwands bei, ermöglicht jedoch eine ausreichende Erschließung aller Baugrundstücke. Zur Absicherung der grundstücksbezogenen Ver- und Entsorgung ist den Ver- und Entsorgungsbetrieben sowie sonstigen Medienträgern die erforderlichen Nutzungsrechte eingeräumt werden.*

*Eine gesonderte Festsetzung zur Regulierung von Stellplätzen ist nicht erforderlich, da Stellplätze gemäß [§ 12 Abs. 2 BauNVO](#) für den verursachten Bedarf durch die zulässige Wohnnutzung, allgemein zulässig sind. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebuz geregelt ([siehe Kapitel 3.5](#)).*

## 5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 4 BauGB](#) i.V.m. [§ 87 Abs. 9 BbgBO](#) und [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB](#)

12. Dachflächen sind mit einer Neigung von bis zu maximal 15° auszuführen.

*Begründung:*

*Die festgelegte Dachneigung soll die Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Energien und Begrünung ermöglichen.*

13. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splittschüttungen und Schottergärten sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Teichen zulässig.

*Begründung:*

*Die Festsetzung zur Gestaltung von Außenanlagen wirkt unter anderem förderlich für die Versickerung von Niederschlagswasser.*

14. Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind entweder für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu nutzen oder als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen. Auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, sofern durch andere im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zur mikroklimatischen Verbesserung eine gleichwertige Wirkung erzielt wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Maßnahmen VM1, VM3 sowie A1, A2 und A3 vollständig umgesetzt werden. Dachflächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachterrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

*Begründung:*

*Die Festsetzung dient der Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts und des Stadtklimas. Da diese Ziele im vorliegenden Plangebiet bereits durch Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung, durch flächige Begrünung sowie durch Baumpflanzungen erreicht werden, wird eine funktionale Ausgestaltung der Festsetzung ermöglicht.*

## 5.6 Grünordnerische Festsetzungen

### a) Beschreibung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung des Eingriffs und zum Erhalt bestimmender Biotope - Festsetzungen Schutzgut Boden, Wasser, Biotoptypen, Pflanzen und Immissionen

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB](#) i. V. m. [§ 9 Abs. 4 BauGB](#) und [§ 54 Abs. 4 BbgWG](#)

15. VM1 - Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken und Verkehrsflächen, auf denen es anfällt, zu sammeln und zu Bewässerungszwecken zu verwenden oder flächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder über entsprechende Entwässerungsanlagen wie z. B. Mulden und Rigolen zu versickern oder einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Die flächige Versickerung hat dabei Vorrang.

*Begründung:*

*Die flächige Versickerung unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf. Über die flächige Versickerung wird der Vegetationsaufwuchs wesentlich nachhaltig beeinflusst. Die*

*Grundwasserneubildungsrate wird dadurch nicht verändert und die Kanalisation entlastet.*

16. VM2 - Alle nicht bebauten Grundstücks- bzw. Nutzflächen sind im unverdichteten und entsiegelten Zustand zu erhalten bzw. herzurichten und zu begrünen.

*Begründung:*

*Nicht versiegelte Flächen stehen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone zur Verfügung und stellt damit einen ökologischen Mehrwert dar. Durch die natürliche Kühlung beeinflussen begrünte Flächen das lokale Stadtklima positiv. Pflanzen mindern durch Verdunstung und Beschattung die Temperaturspitzen und verbessern die Luftqualität. Die Pflicht zur Begründung von ungenutzten Grundstücks- und sonstigen Nutzflächen dient außerdem der Vermeidung einer unnötigen Erhitzung von innerstädtischen Flächen. Ebenso sind die dort möglichen pflanzen ein wichtiges Element für die Sauerstoffproduktion, die Aufnahme von CO<sup>2</sup> und die Artenvielfalt allgemein. Gleichzeitig bieten sie Lebensräume und Nahrungsquellen für Insekten, wodurch die ökologische Vielfalt gestärkt und das Gleichgewicht im städtischen Ökosystem gefördert wird.*

17. VM3 - Alle bauvorbereitenden Maßnahmen zur Schaffung von Baufreiheit sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September), d.h. also vom 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen.

*Begründung:*

*Die Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen außerhalb der Brutzeiten dient dem Schutz von wildlebenden Vogelarten, deren Nester und Brutplätze während dieser Zeit genutzt werden. Durch die zeitliche Steuerung der Arbeiten wird verhindert, dass Fortpflanzungs- und Aufzuchtphasen gestört oder Lebensstätten zerstört werden.*

#### **b) Beschreibung der grünordnerischen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen**

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB](#)

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Beachtung des Artenschutzes und zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Klima, Biotope sowie das Landschaftsbild festgesetzt.

18. A1 – Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 10 Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Hauptartenliste in Kapitel 6.5 beinhaltet nicht nur heimische Laubbäume und Sträucher, sondern auch eine erhebliche Anzahl an Obstbäumen insbesondere auch alter Sorten.

*Begründung:*

*Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern trägt dazu bei, die durch bauliche Eingriffe veränderten ökologischen Bedingungen langfristig zu kompensieren. Sie verbessert die Boden- und Luftqualität, schafft neue Lebensräume für Tiere und Insekten und stärkt die ökologische Vernetzung im Siedlungsraum. Die Einbeziehung alter Obstsorten erhöht zudem die genetische Vielfalt und unterstützt traditionelle, an den Standort angepasste Pflanzenarten.*

19. A2 - Rigolen und Sickermulden sind durch die Ansaaten mit Regiosaatgut (200 m<sup>2</sup>) zu begrünen.

*Begründung:*

*Die Begrünung der Rigolen und Sickermulden fördert die Entwicklung standorttypischer Vegetation und unterstützt die ökologische Anpassung an die lokalen Boden- und Klimabedingungen. Dadurch werden Erosion und Bodenverdichtung vermindert, die Wasseraufnahme verbessert und Lebensräume für Insekten und andere Kleinlebewesen geschaffen.*

20. A3 - Entlang der Planstraße ist eine Baumreihe bestehend aus hochstämmigen Laubbäumen oder Wildobstbäumen der Hauptartenliste sowie eine dreireihige Hecke aus Straucharten der Pflanzliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Hochstämme untereinander beträgt 15 - 18 m, der Pflanzabstand der Sträucher 1 m x 1 m. Abgange sind am etwa gleichen Standort zu ersetzen.

*Begründung:*

*Die Pflanzung von Gehölzen schafft wertvolle Lebensräume für zahlreiche Tierarten. Blüten und Früchte dienen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern als Nahrungsquelle, während die dichte Struktur der Sträucher Brut- und Rückzugsräume bietet. Zudem fördert die Baumreihe die Wanderung und Vernetzung von Arten in der Landschaft und trägt so direkt zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt bei. Die Pflanzung schafft eine natürliche Übergangszone zwischen Bebauung und Landschaft und stärkt damit die ökologische Vernetzung im Gebiet. Durch die vielfältige Struktur der Gehölze entstehen*

*unterschiedliche Mikrohabitate, die zahlreichen Tierarten Nahrung und Schutz bieten und so die Biodiversität in Verbindung mit den angrenzenden Gärten dauerhaft fördern.*

### **c) Beschreibung festgesetzter Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen**

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB](#) i. V. m. [§ 44 BNatSchG](#)

Die Kompensationsmaßnahmen werden mit ihrer Entwicklung gleichzeitig zu Artenschutzmaßnahmen durch die gewählten Baum- und Straucharten. Es sind sowohl Gehölze in Blüte Futterhabitate von Insekten, in der Ausbildung der beeren Futterhabitate für einen Teil der Avi-Fauna insbesondere der überwinternden der Siedlungen und die Früchte der Obstgehölze in den Eigenheimgärten sind Futterhabitate sowohl für Insekten, aber auch für Vögel, wie auch für Kleinsäuger, wie z.B. den Igel.

21. K1 – Nicht für die Nutzung von Wohnbebauung oder Verkehrsflächen zu verwendende versiegelte Flächen sind zu entsiegeln und zu begrünen.

*Begründung:*

*Die geplante Entsiegelung reduziert die Aufheizung der Flächen, verbessert die Versickerung von Niederschlagswasser und schafft neue Standorte für Vegetation. Dadurch werden natürliche Prozesse im Boden wiederhergestellt und Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten ermöglicht.*

22. K2 – An den zu pflanzenden Bäumen sind insgesamt 5 Vogelnisthilfen anzubringen.

*Begründung:*

*Die Anbringung von Vogelnisthilfen schafft zusätzliche Brut- und Ruheplätze und unterstützt so den Erhalt und die Stabilisierung lokaler Populationen. Durch die Nähe zu bestehenden Futterhabitaten werden geeignete Lebensbedingungen bereitgestellt, die zur Förderung der Artenvielfalt im städtischen Umfeld beitragen.*

23. K3 – An den zu pflanzenden Bäumen oder Gebäuden sind insgesamt 3 Fledermauskästen anzubringen.

*Begründung:*

*Die Anbringung von Fledermausquartieren schafft zusätzliche Brut- und Ruheplätze und unterstützt so den Erhalt und die Stabilisierung lokaler Populationen. Durch die Nähe zu bestehenden Futterhabitaten werden geeignete Lebensbedingungen bereitgestellt, die zur Förderung der Artenvielfalt im städtischen Umfeld beitragen.*

## 6 HINWEISE

### 6.1 Denkmalschutz

1. Funde bei Erdarbeiten sind beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus/Chósebuz anzuzeigen ([§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG](#)).
2. Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu [schützen \(§ 11 Abs. 3 BbgDSchG\)](#). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben ([§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG](#)).

### 6.2 Geologie

3. Bei etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gegenüber der zuständigen Behörde (§ [8ff Geologiedatengesetz - GeolDG](#)).

### 6.3 Kampfmittel

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach [§ 3 Abs. 1 Nr. 1](#) der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß [§ 2](#) der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### 6.4 Altlasten

5. Das Flurstück 159, Flur 22, Gemarkung Altstadt, ist im Altlastenkataster der Stadt Cottbus/Chósebuz als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 010252 1135 aufgrund der früheren Nutzung als Handelstransportunternehmen/Spedition registriert.

### 6.5 Hauptartenliste

<b>Bäume und Sträucher</b>	
Für Maßnahme <b>A1</b>	<b>Arten der Laubbäume und Laubsträucher zur Pflanzung der übershirmten Hecke</b>
	Winterlinde <i>Tilia cordata</i>
	Gemeine Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>
	Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i>
	Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>

	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
	Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
	Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Graugrüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
	Spiere	<i>Spiraea nipponica</i>
	Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
	<b>Obstbäume</b>	
	Apfel:	„Baumanns Renette“
		„Boikenapfel“
		„Charlamowsky“
		„Croncels“
		„Danziger Kantapfel“
		„Elstar“
		„Goldparmäne“
		„Grahams Jubiläum“
		„Gravensteiner“
		„Hasenkopf“
		„Jakob Lebel“
		„James Grieve“
		„Jonathan“
		„Kaiser Wilhelm“
		„Nelkenapfel“
	„Ontario“	
	Birne	„Alexander Lucas“
		„Butterbirne“
		„Clapps Liebling“
		„Gute Graue“
		„Gute Luise“
		„Williams Christ“
		„Zuckerbirne“
		„Pastorenbirne“
	Sauerkirsche	„Köröser Weichsel“
		„Ludwigs Frühe“
		„Morellenfeuer“
		„Rote Maikirsche“
		„Schattenmorelle“
	Pflaume	Hauszwetschke
		„Anna Späth“

			„Bühler Fühzwetschge“
			„Große Grüne Reneklode“
			„Kirkes Pflaume“
			„Königin Viktoria“
			„Mirabelle von Nancy“
			„Ontariopflaume“
			„President“
			„Wangenheims Frühzwetsche“
			„Spilling“
		Rote Johannisbeere <i>Ribes rubrum spec.</i>	„Rote Vierländer“, „Jonkheer van Tets“ „Heinemanns Rote Spätlese“
		Schwarze Johannisbeere <i>Ribes nigrum spec.</i>	<i>Ribes nigrum</i> „Lissil“
		Stachelbeere <i>Ribes uva-crispa spec.</i>	„Rote Triumphbeere“ „Weiße Triumphbeere“
		Himbeere	<i>Rubus idaeus</i> „Golden Queen“, „Meeker“
		Brombeere <i>Rubus fruticosus spec.</i>	<i>Rubus fruticosus</i> „Dirksen Thornles“, „Wilson's Frühe“
<b>IV.ii</b>	Für Maßnahme <b>A2, A3</b>	<b>Gräser, Wildblumen, Stauden</b>	
		Landschaftsrasenmischung für frische bis trockene Standorte und Wildblumen: Heide Nelke, Scabiosen- Flockenblume, Odermennig, Sand-Strohblume, Besenrauke, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Salbei, Echtes Barbenkraut, Huflattich, Aufrechtes Fingerkraut, Kleiner Wiesenknopf, Hasenklee, Hopfenklee, Mittlerer Klee, Gemeiner Hornklee, Wilde Möhre, Rainfarn, Tüpfel-Johanniskraut, Schierlings-Reiher-schnabel, Kleine Bibernelle, Acker-Hornkraut, Taubenkropf-Leimkraut, Nickendes Leimkraut, Lämmersalat, Echtes Taugendüldenkraut, Gemeine Schafgarbe, Gemeiner Holzzahn, Gemeines Lein-Kraut, Acker-Witwenblume, Rundblättrige Glockenblume, Gemeiner Feinstrahl, Wiesen-Margerite, Gemeine Eberwurz, Gemeine Flockenblume, Wiesen-Bocksbart, Gemeines Habichtskraut	20 g/m <sup>2</sup> + 8 g/m <sup>2</sup>

## 7 FLÄCHENBILANZ

Flächenbeschreibung	Größe in m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>6.871 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.771 m <sup>2</sup>
Davon in der Baugrenze	2.871 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.826 m <sup>2</sup>
Grünfläche	1.274 m <sup>2</sup>

## **8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **8.1 Auswirkung der baulichen Nutzung**

1. Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung und des Ortsteils.

### **8.2 Gemeindebedarfseinrichtungen**

2. Bei einer geplanten Bebauung mit etwa 3 Wohngebäuden ist die Realisierung von rund 35 Wohneinheiten möglich. Diese Einwohnerentwicklung könnte perspektivisch einen Einfluss auf die Gemeindebedarfseinrichtungen der Stadt Cottbus/Chósebuz haben. Das Vorhabengebiet liegt im Einzugsbereich der Bauhausschule; bei Bedarf ist Verteilung von Kapazitäten auf andere Bildungseinrichtungen im näheren Umfeld möglich.

### **8.3 Verkehr**

3. Die geplante Bebauung wird keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsstroms in der Stadt zur Folge haben. Der Zielverkehr ist auf Grund der primären Wohnnutzung, als normal zu erwarten, was auch auf den Quellverkehr zutrifft.

### **8.4 Ver- und Entsorgung**

4. Die Ver- und Entsorgung im Gebiet wird keinen signifikanten Einfluss auf die Ver- und Entsorgung der Stadt Cottbus/Chósebuz haben.

### **8.5 Bodenordnende Maßnahmen**

5. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 9 VERFAHREN

1. Der [Aufstellungsbeschluss](#) (Beschlussnummer: STVV II-036/25 StVv) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebusz vom 25. Juni 2025 beschlossen und wurde am 13. September 2025 im Amtsblatt Nr. 13, Jahrgang 35 der Stadt Cottbus/Chósebusz bekannt gegeben.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W/44/134 „Wohngebiet Carl-von-Ossietzky-Straße“ der Stadt Cottbus/Chósebusz wird im beschleunigten Verfahren entsprechend [§ 13a BauGB](#) durchgeführt. Mit dem B-Plan wird eine Fläche von insgesamt ca. 6.871 m<sup>2</sup> beplant. Die zulässige Grundfläche für das beschleunigte Verfahren gemäß [§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB](#) beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Weitere Bebauungspläne in der näheren Umgebung, aus der ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang hergestellt werden kann, sind nicht bekannt.
3. Eine Anwendungsvoraussetzung für [§ 13a BauGB](#) stellt die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar ([§ 13a Abs. 1 BauGB](#)). Dieser Voraussetzung wird entsprochen, da sich das Plangebiet im Innenbereich der Stadt Cottbus/Chósebusz befindet und die Flächen brach liegen.
4. Gemäß [§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB](#) gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß [§ 13 Absatz 2 und 3 Satz 1](#). Laut dieser kann die Gemeinde im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange absehen. Findet eine Beteiligung statt, so muss die Öffentlichkeit informiert werden, wann sie informiert wird und bis wann sie sich äußern darf.
5. Im Beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 10 RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 06.01.2026

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG-) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Sechste **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Wasserhaushaltsgesetz** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr.39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr.18]).

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

**Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (KampfmV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82]).

**Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (Cottbuser Baumschutzsatzung - CBSchS)** vom 27. Februar 2013.

## 11 QUELLEN

Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2023): Statistischer Bericht. **Bevölkerungsentwicklung** der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2023.

pro terra Geo- und Umwelttechnische Planung und Beratung (2025) **Altlastensituation unter dem Aspekt der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Standort Carl-von-Ossietzky-Straße 10** in 03046 Cottbus/Chóśebuz (Gemarkung Altstadt, Flur 022, Flurstück 159)

Ingenieurbüro KISTERS GmbH (2025) **Nachweisführung Verkehrserschließung**

## 12 ANHANG

- kollektiv stadtsucht GmbH (2025) Artenschutzfachbeitrag



Abbildung 9: Verkehrliche Erschließung mit Wendehammer

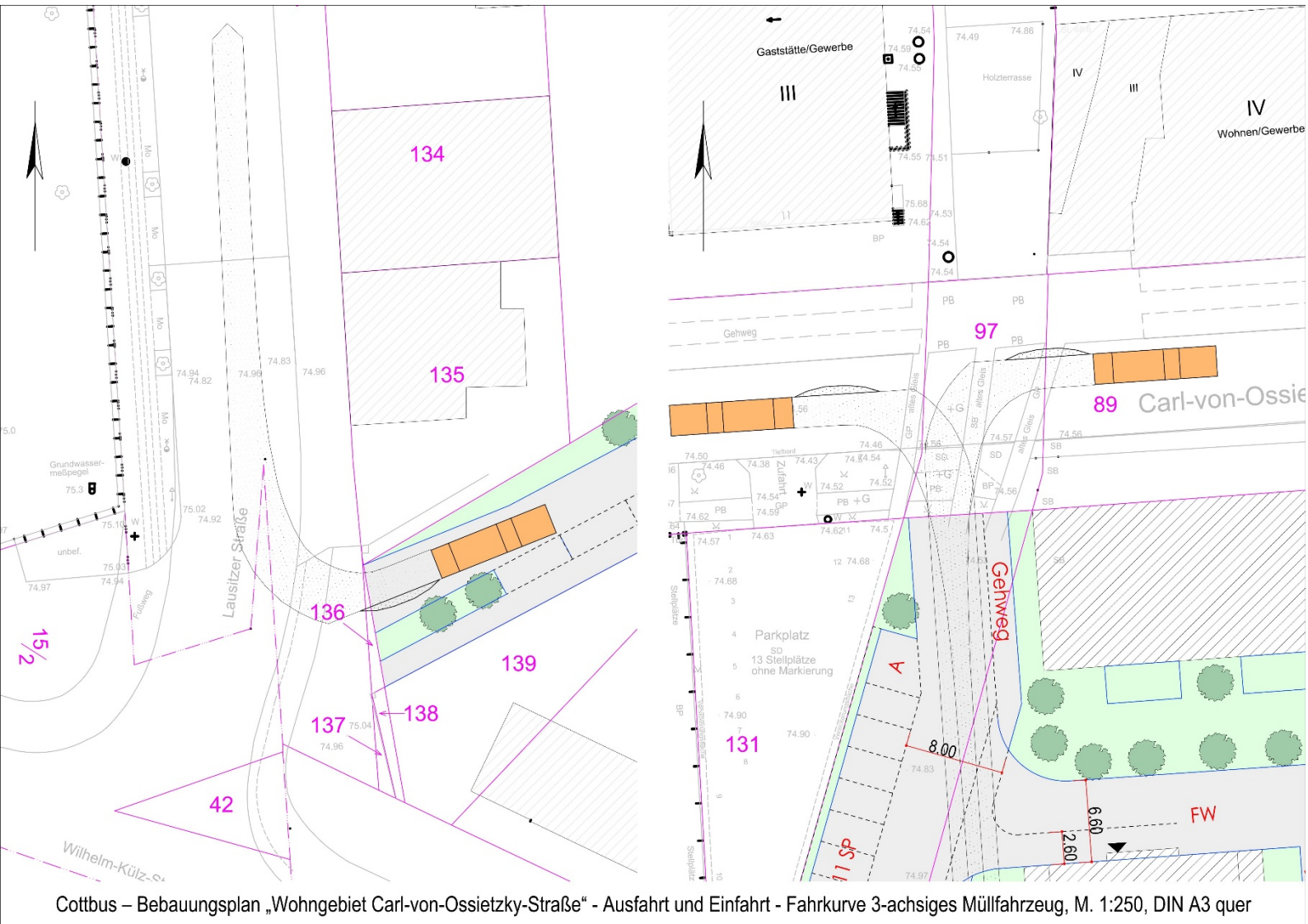


Abbildung 10: Schleppkurvenbeispiele

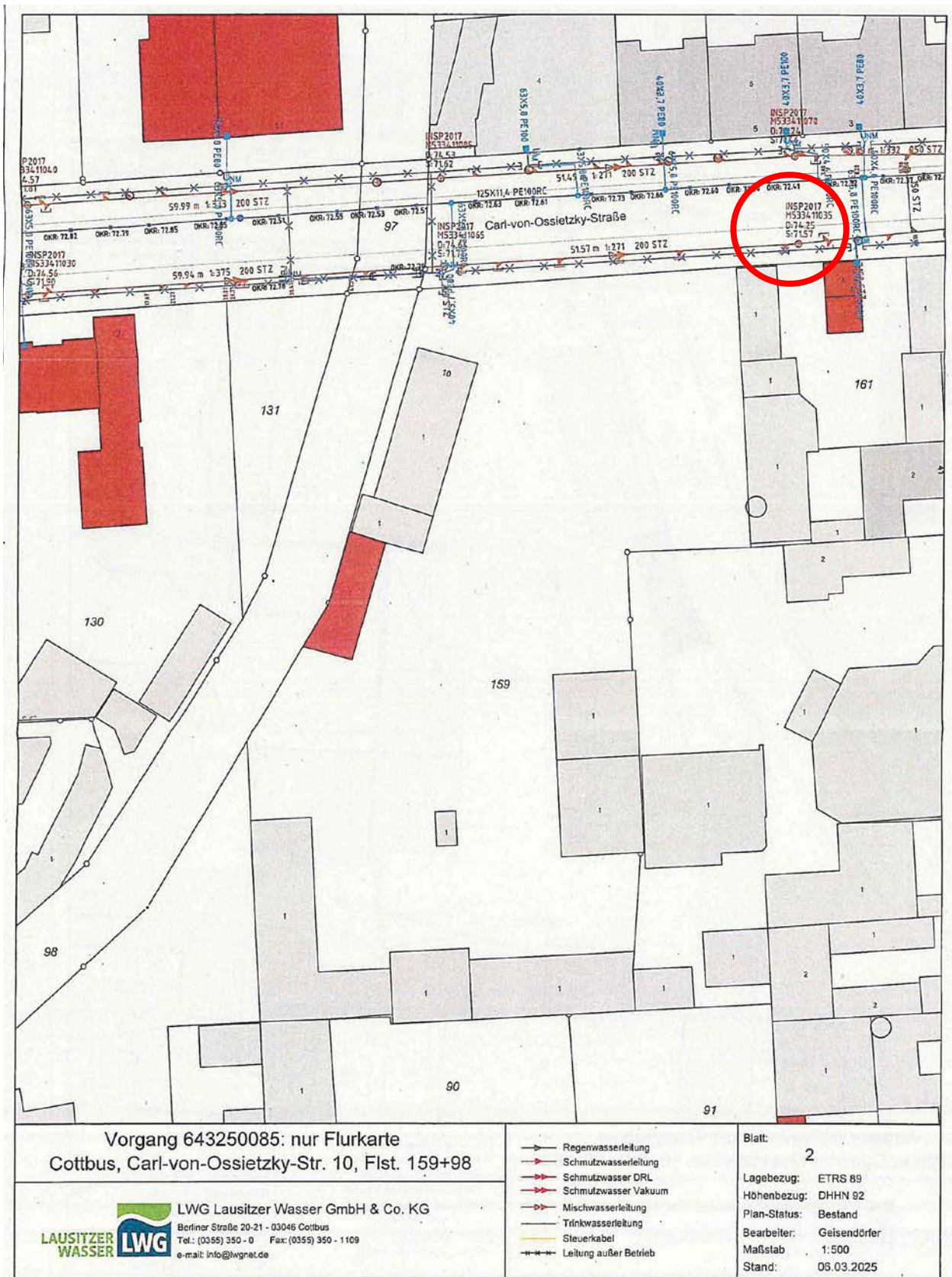


Abbildung 11: Verortung des Schmutzwasseranschlusses

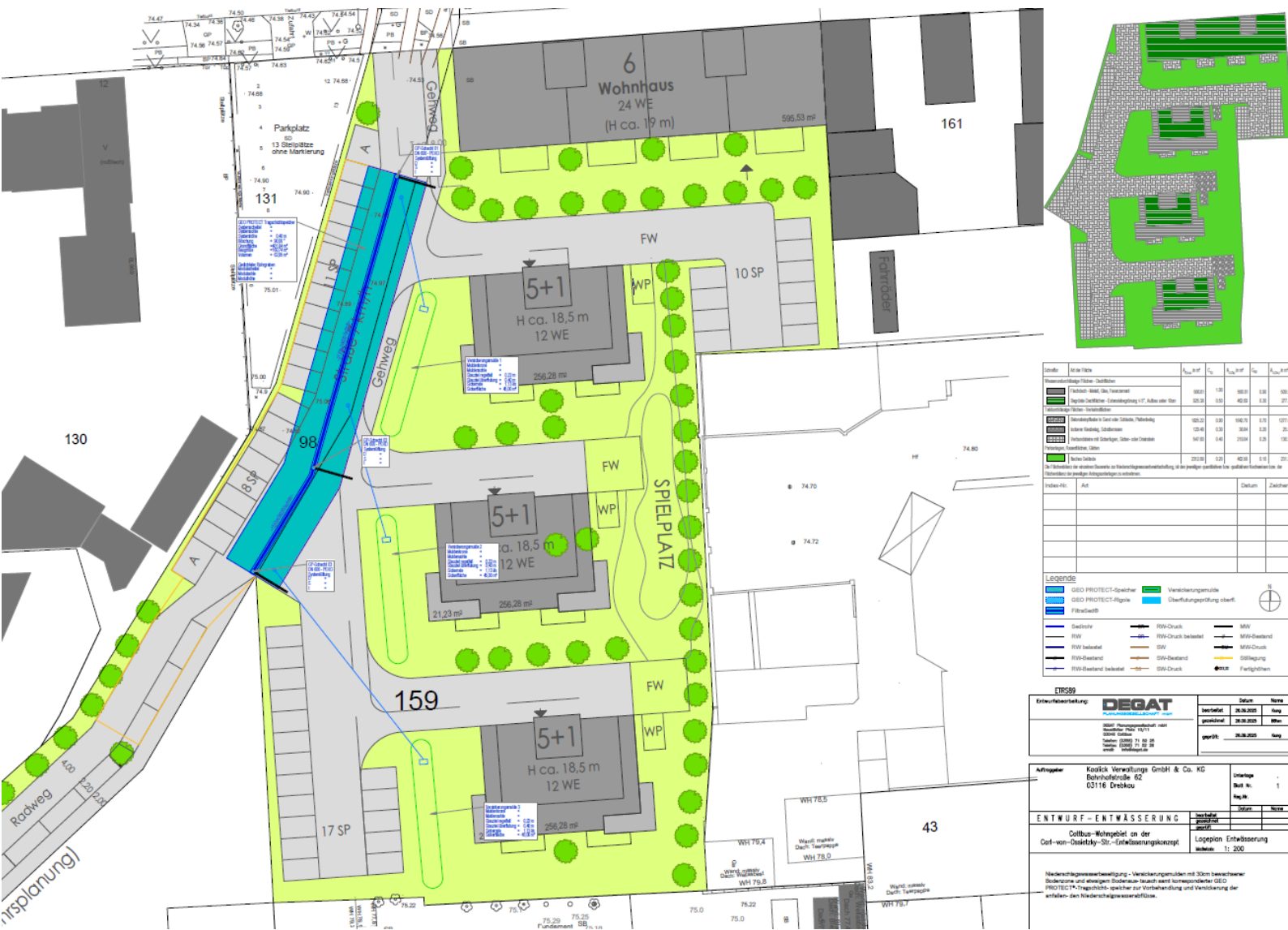


Abbildung 12: Entwurf des Entwässerungskonzepts