

Stadt Cottbus/Chósebuz

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan

Gewerbegebiet Dissenchen – Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße

Phase:

Entwurf

Stand:

16.03.2026

Impressum

Verfahrensträger:

Stadt Cottbus/Chóśebuz

Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus



Vorhabenträger:

DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH

Waisenstraße 21
03046 Cottbus



Verfasser:

**ARCUS Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft mbH**

Vetschauer Straße 13
03048 Cottbus
E-Mail: arcus.gf@arcus-pb.de
Telefon: 0355-4770320

ARCUS
Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft mbH



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	V
Anlagenverzeichnis	V
1 Einführung	1
1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Historie	2
1.3 Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2 Planungssituation	5
2.1 Eigentumsverhältnisse und Nutzungen	5
2.2 Stadträumliche Einbindung	6
2.3 Verkehrserschließung	6
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie	7
2.5.1 Topographie	7
2.5.2 Geologie	8
2.5.3 Hydrologie	8
2.6 Denkmäler	9
2.6.1 Baudenkmale / Gartendenkmal	9
2.6.2 Bodendenkmal	9
2.7 Kampfmittel und Altlasten	10
3 Planungsbindung	11
3.1 Landes- und Regionalplanung	11
3.2 Flächennutzungsplanung	13
3.3 INSEK, Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Klimaschutzkonzept	13
4 Planungskonzept	14
4.1 Ziele und Zweck der Planung	14
4.2 Bestehende Nutzungsrechte	14
4.2.1 Begründung der grünordnerischen Notwendigkeit	15
4.3 Erläuterung der städtebaulichen Konzeption	16
4.3.1 Nutzungskonzept	16
4.3.2 Erschließung	16
4.3.2.1 Äußere Erschließung	16
4.3.2.2 Innere Erschließung	17
4.3.2.3 Straßenraumgestaltung	19
4.3.3 Technische Infrastruktur	19



4.3.4	Regenwasser	20
4.3.5	Grünordnung und Landschaftsbild	20
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	21
5	Planinhalt	22
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	22
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
5.1.1.1	Gewerbegebiete GE.....	23
5.1.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet	24
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	25
5.1.2.1	Gebäudehöhe	25
5.1.2.2	Grundflächenzahl	25
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	25
5.1.3.1	Bauweise.....	25
5.1.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	25
5.1.4	Verkehrsflächen	26
5.1.4.1	Erschließung des Gewerbegebietes	26
5.1.4.2	Anschlüsse für Ein- und Ausfahrten sowie für Betriebsstraßen.....	26
5.1.4.3	Innere Erschließung	27
5.1.4.4	Anbindung Geh- und Radweg Haasower Straße (Erschließungsstraße)	27
5.1.5	Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen.....	28
5.1.6	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	31
5.1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	31
5.1.7.1	Erfordernis des Ausgleichs.....	31
5.1.7.2	Grünordnungsplanung	32
5.1.7.3	Gehölzflächen	33
5.1.7.4	Sichtschutzhecke	34
5.1.7.5	Sonderhabitate Zauneidechse	34
5.1.7.6	Abstandsgrün.....	35
5.1.7.7	Nachrichtliche Übernahme, Bestandserhalt	36
5.1.7.8	Straßenraumbepflanzung.....	37
5.1.7.9	Begrünung Fuß- und Radweg Haasower Straße	37
5.1.7.10	Flächenversiegelung und Grundstücksbepflanzung.....	37
5.1.7.11	Einfriedung.....	38
5.1.7.12	Fassadenbeleuchtung.....	38
5.1.8	Beleuchtete Werbeanlagen.....	39
5.1.9	Maßnahmensicherung	39
5.2	Gebiete zum zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	39
5.2.1	Emissionskontingentierung	39
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	39
5.3.1	Abstandsflächen.....	40



5.3.2	Fassadenbegrünung	40
5.3.3	Dachbegrünung.....	40
5.3.4	Gärtnerische Grünflächengestaltung.....	40
5.4	Allgemeine Hinweise	41
6	Auswirkungen der Planung.....	42
6.1	Finanzierung	42
6.2	Flächenbilanz	42
7	Verfahren.....	43
7.1	Verfahrensübersicht	43
7.2	Städtebaulicher Vertrag	43
8	Rechtsgrundlagen	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Stadt Cottbus/Chósebuz, Fachbereich Stadtentwicklung)	1
Abbildung 2: Bebauungsplan Gewerbegebiet Dissenchen Süd II, Urkunde, Teilplan 1	2
Abbildung 3: Bebauungsplan Gewerbegebiet Dissenchen Süd II, Urkunde, Teilplan 2	2
Abbildung 4: Vergleich der Geltungsbereiche 1993 und 2022	3
Abbildung 5: Lage der 110-kV-Freileitung und PV-Anlage	5
Abbildung 6: Luftbild (Quelle: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, Stand: 28.01.2026)	6
Abbildung 7: Lage Bodendenkmal (Quelle: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, Stand: 05.02.2026) ..	9
Abbildung 8: Kampfmittelverdachtsflächen (Quelle: Stadt Cottbus/Chósebuz)	10
Abbildung 9: Überregionale Verkehrsanbindung (Quelle: GeoBasis-DE/LGB)	12
Abbildung 10: Ausschnitt rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Planfassung 2022 (Quelle: Stadt Cottbus)	13
Abbildung 11: Räumliches Leitbild Cottbus/Chósebuz 2035 (Quelle: Stadt Cottbus/Chósebuz, INSEK 2035)	13
Abbildung 12: Von Ämderung der Nutzungsrechte bedrohte Grundstücksflächen (gemäß Bebauungsplan Stand 1993)	14
Abbildung 13: Von Änderung der Nutzungsrechte bedrohte Grundstücksflächen (nach aktuellem Katasterstand)	15
Abbildung 14: Straßenplanung (Ausführungsplanung) Werner-von-Siemens-Straße (Quelle: ARCUS Planung + Beratung)	16
Abbildung 15: Straßenplanung (Erweiterung innere Erschließung) Werner-von-Siemens-Straße (Quelle: ARCUS Planung + Beratung)	17
Abbildung 16: Verschiebung Anschlüsse für innere Erschließung	18
Abbildung 17: Regelquerschnitte Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße (Quelle: ARCUS Planung + Beratung)	19
Abbildung 18: Erweiterung der Grünfläche als Sichtschutz	21
Abbildung 19: Fuß- und Radweganbindung 1993	28
Abbildung 20: Schutzstreifen 110-kV-Freileitung (Quelle: Mitnetz)	30
Abbildung 21: Flächenübertrag im Vergleich der Geltungsbereiche	32
Abbildung 22: Prinzipskizze für Grünordnung	32
Abbildung 23: Pflanzschema A (Quelle: IPP Hydro Consult GmbH)	33
Abbildung 24: Maßnahmenfläche B im Stand 1993	34
Abbildung 25: Schema Sonderhabitat Zauneidechse (Quelle: IPP Hydro Consult GmbH)	35
Abbildung 26: Pflanzschema B (Quelle: IPP Hydro Consult GmbH)	36
Abbildung 27: Emissionskontingentierung (Quelle: KSZ Ingenieurbüro GmbH)	39



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich.....	2
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	42
Tabelle 3: Verfahrensübersicht.....	43

1 Einführung

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

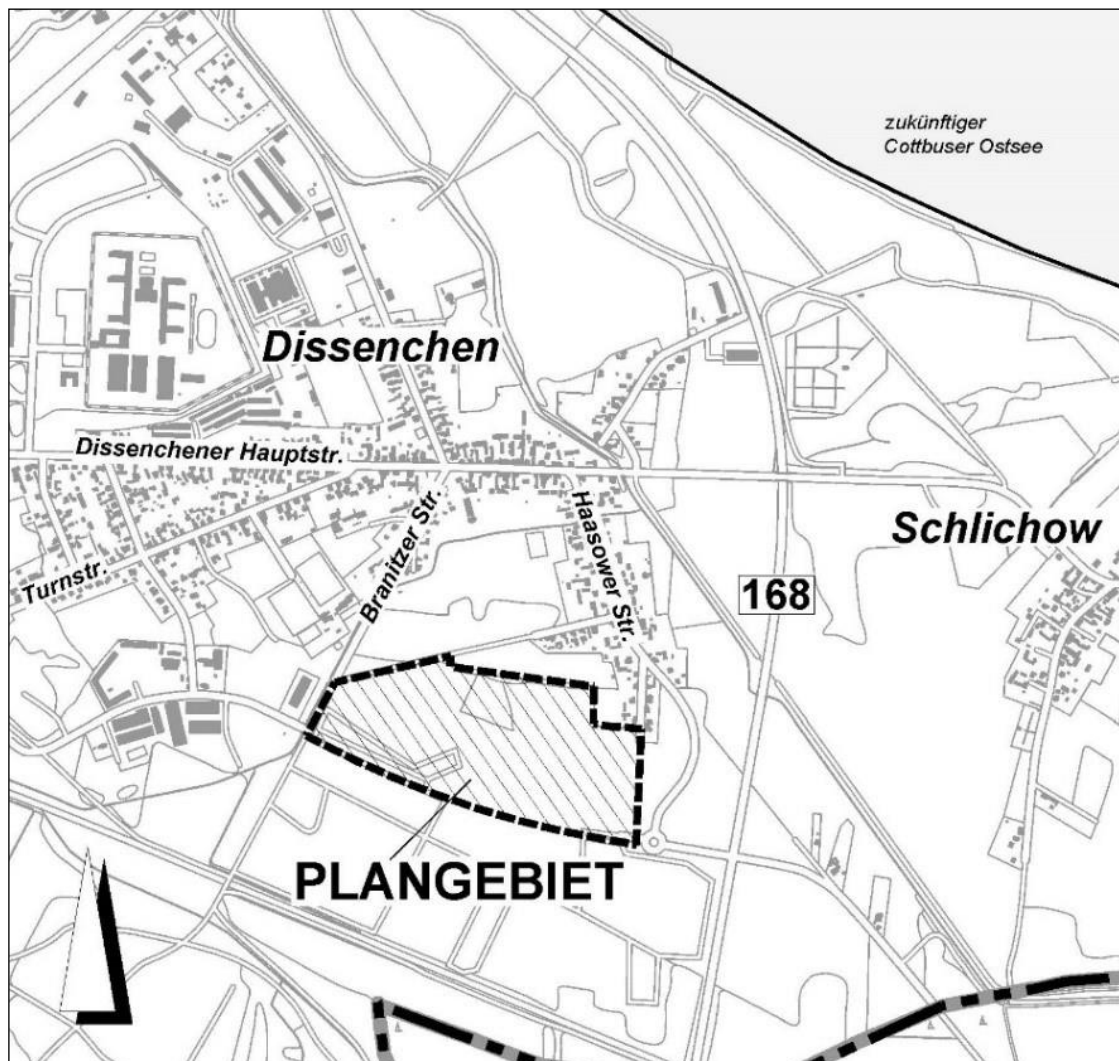


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Stadt Cottbus/Chóšebuz, Fachbereich Stadtentwicklung)

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Cottbuser/Chóšebuzer Ortsteils Dissenchen/Dešank und bildet dort die nördliche Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebiets Dissenchen/Dešank. Dieses schließt unmittelbar an den Bereich des bestehenden Heizkraftwerks (Lausitz Energie Kraftwerke AG) an und erstreckt sich nach Westen als Erweiterungsfläche des bereits 1992 mit einem Bebauungsplan planerisch ausgewiesenen Gewerbebestands.

Westlich des Plangebiets verläuft die Branitzer Straße (L 49), während es östlich an die Haasower Straße und die Zufahrt zur Ortsumgehung B 168 (Kreisverkehr Dissenchen/Dešank) mit künftiger Anbindung an die Bundesautobahn A 15 (BAB 15) grenzt. Die südliche Grenze bildet die freigehaltene Trasse der geplanten Verlängerung der Werner-von-Siemens-Straße. Südwestlich liegt der Branitzer Park als bedeutender Grün- und Erholungsraum.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer, räumlicher Nähe zum Cottbuser Ostsee (Strukturwandelprojekt der Lausitz), der sich nordöstlich anschließt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 17 ha und umfasst die Flurstücke der Gemarkung Dissenchen:

Gemarkung Dissenchen

Flur	Flurstücke im Privatbesitz	Flurstücke im Eigentum der Stadt
001	234*, 235*, 241, 253, 581, 655, 658, 242, 300*, 299*, 298*, 297*	232, 233, 419, 773, 776, 775, 777, 657
002	238, 239, 240, 241, 242, 243, 244*, 866, 248*, 249*, 250*, 251*, 252*, 520*, 582, 866, 882, 884, 885	515, 581, 880, 881, 882, 863

* Private Grundstücke mit Bauvereinbarung oder in Kaufverhandlung durch die Stadt Cottbus/Chósebuz.

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

1.2 Historie

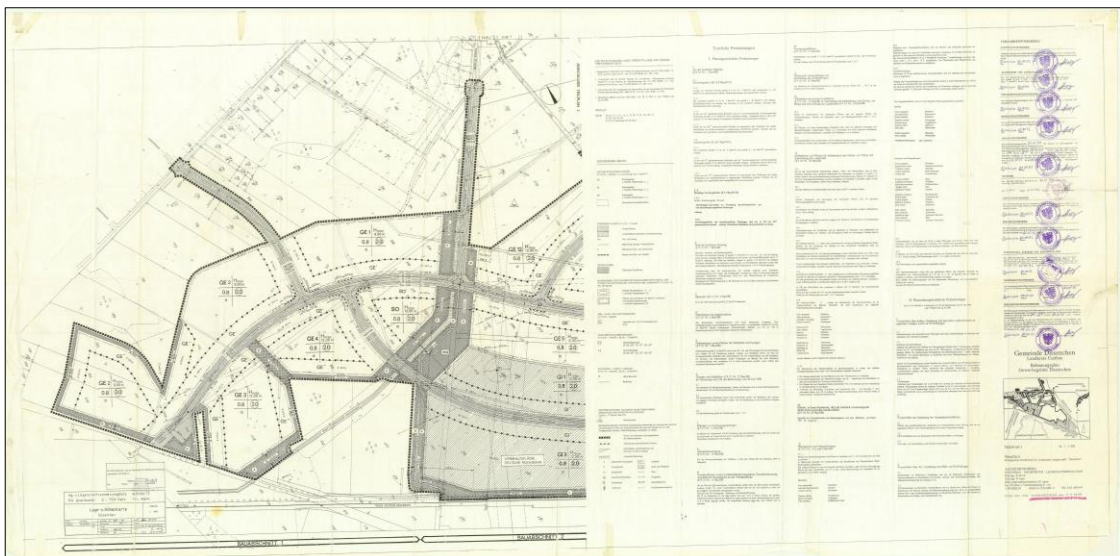


Abbildung 2: Bebauungsplan Gewerbegebiet Dissenchen Süd II, Urkunde, Teilplan 1

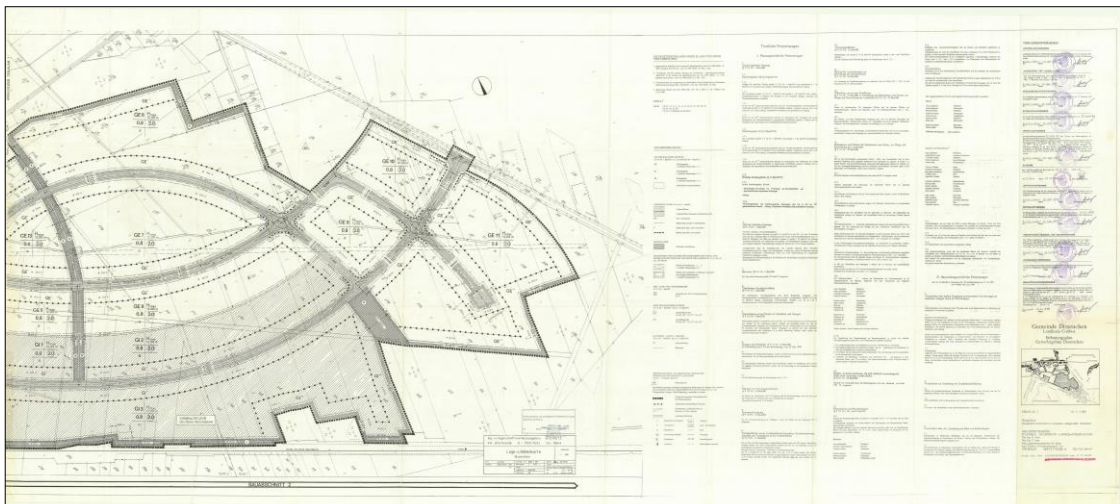


Abbildung 3: Bebauungsplan Gewerbegebiet Dissenchen Süd II, Urkunde, Teilplan 2

Die planerische Entwicklung des Gewerbegebiets Dissenchen/Dešank reicht bis in die frühen 1990er Jahre zurück. Im Juni 1992 fasste die damals noch selbstständige Gemeinde Dissenchen/Dešank den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dissenchen Süd II“ (s. Abb. 2 und 3). Der Plan trat am 15. Februar 1993 in Kraft.

Er umfasste eine Fläche von rund 75 ha im südöstlichen Bereich des heutigen Ortsteils Dissenchen/Dešank der Stadt Cottbus/Chóšebuz. Ziel der Planung war die Schaffung eines konzentrierten Gewerbebestands für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben unterschiedlicher Größen und Branchen. Die verkehrliche Erschließung war über die Haasower Straße mit Weiterführung über die Bundesstraße B 115 und die Autobahnanschlussstelle Roggosen an die Bundesautobahn A 15 vorgesehen.

Parallel dazu bestand der ergänzende Bebauungsplan „Sonderbaufläche Dissenchen“ (Inkrafttreten am 1. Juni 1993). Die planerischen Zielstellungen des Bebauungsplans von 1992 blieben jedoch weitgehend unrealisiert. Bis heute sind weniger als 10 % der Flächen gewerblich bebaut, auf etwa 25 % wurden Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet (2010/2011) und die übrigen rund 65 % dienen weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche.

Mit der Realisierung der Ortsumgehung B 168 in Bauabschnitten zwischen 2008 und 2012 (Planfeststellungsbeschluss B97n/B168n Neubau Ortsumgehung Cottbus, 2. Verkehrsabschnitt, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 13 vom 16.11.2019) wurde der östliche Anschlusspunkt des Gewerbegebiets grundlegend verändert, was eine Anpassung der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Trasse der Verlängerung der Werner-von-Siemens-Straße notwendig machte. Bei der Errichtung der Photovoltaikanlagen wurde die verschobene Trassenführung bereits freigehalten. Eine vollständige Umsetzung der Erschließung scheiterte jedoch an der Tatsache, dass die erforderlichen Verkehrsflächen nicht im Eigentum der Stadt Cottbus/Chóšebuz standen.

1.3 Anlass und Erfordernis der Planung

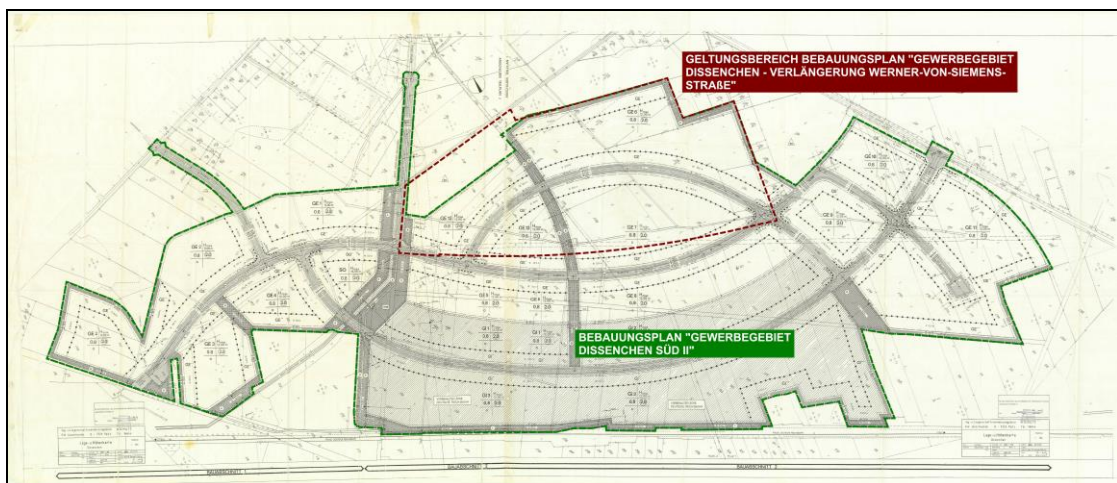


Abbildung 4: Vergleich der Geltungsbereiche 1993 und 2022

Das Plangebiet umfasst ca. 17 ha als nördlichen Teilbereich des im Jahre 1992 mit einem Bebauungsplan geschaffenen 75 ha großen Gebietgebiets „Gewerbegebiet Dissenchen Süd II“ (s. Abb. 4).

Der wesentliche Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus der veränderten verkehrlichen Situation sowie aus aktuellen infrastrukturellen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen in der Region.

Die Errichtung der Ortsumgehung B 168 (2008–2012) macht eine planungsrechtliche Synchronisierung der verschobenen Trassenlage der Werner-von-Siemens-Straße mit der ursprünglichen Planung aus dem Jahre 1993 erforderlich, wobei die Grundzüge weitgehend unberührt bleiben sollen. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist jedoch zur Realisierung des Gewerbegebietes notwendig.

Der entscheidende Impuls für die Neuaufstellung kam durch das Projekt „Neuen Werks Cottbus“ der Deutschen Bahn Fahrzeugstandhaltung GmbH mit dem Ersatzneubau der Laderampe im Bereich des Heizkraftwerkes im westlichen Abschnitt der Werner-von-Siemens-Straße. Dieses Vorhaben, das bis Ende 2026 in mehreren Bauabschnitten fertiggestellt wird, macht den Ausbau der Werner-von-Siemens-Straße als zentrale Erschließungsachse dringend erforderlich. In Kooperation zwischen Stadt Cottbus/Chósebuz und der Deutschen Bahn besteht auf Grundlage des Bebauungsplans die Möglichkeit die fehlende Verlängerung der WvS Straße zu realisieren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz hat daher am 29. Juni 2022 den Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dissenchen – Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße“ gefasst (Beschlussvorlage IV-036/22). Ziel der Neuaufstellung ist die Aktualisierung und Fortschreibung der planerischen Zielstellungen aus dem Jahr 1993 für diesen Teilbereich, die planungsrechtliche Synchronisierung der verschobenen Trassenlage der Werner-von-Siemens-Straße sowie die Schaffung eines hochwertigen, überregional erschlossenen Gewerbebestands mit hoher baulicher Dichte. Die Planung berücksichtigt dabei die Nähe zum Cottbuser Ostsee und die Anbindung an die Ortsumgehung B 168 mit künftigem Anschluss an die Bundesautobahn A 15. Sie entspricht zudem den Feststellungen im Gewerbeflächenkonzept der Stadt Cottbus/Chósebuz (Fortschreibung 10/2020), dass den Standort als hochwertigen Gewerbebestandsort mit Fokus auf nachhaltige Energieversorgung ausweist.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dissenchen Süd II“ aus dem Jahr 1993 (s. Abb. 4). Dieser Plan schafft für das gesamte 75-ha-Gebiet formale Baurechte für gewerbliche Nutzungen. Die Anpassung an die neue Trassenlage sowie seit dem Jahre 1993 neu dazu gekommenen städtebaulichen Umstände (s. Kapitel 2.2) machen jedoch eine Veränderung der Nutzungsstruktur notwendig.

Eine vollständige Aufhebung oder wesentliche Einschränkung der bestehenden Baurechte durch den neuen Bebauungsplan würde die Rechtslage für die betroffenen Grundstückseigentümer erheblich verändern und könnte zu Entschädigungsansprüchen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, § 42 i.V.m. § 40 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB), führen.

Um weitere Konflikte zu vermeiden, wird der neue Bebauungsplan zunächst als Teilfortschreibung und Aktualisierung des bestehenden Plans konzipiert. Er beschränkt sich räumlich auf den nördlichen, weitestgehend ungenutzten Teilbereich der künftigen Werner-von-Siemens-Straße, und passt dort die Festsetzungen an die veränderten verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen an (insbesondere die Trassenverschiebung durch die Ortsumgehung B 168). Die Grundzüge der ursprünglichen Planung – insbesondere die gewerbliche Nutzung mit innerer Erschließung – bleiben für das Gebiet weitgehend erhalten. Der Bebauungsplan von 1993 gilt unverändert für den südlichen und übrigen Bereich weiter fort.

Diese Vorgehensweise zielt darauf ab sicherzustellen, dass bestehende Baurechte nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden. Sie dient der Rechtssicherheit für die Eigentümer und vermeidet die Aktivierung von Entschädigungstatbeständen.

Die Neuaufstellung erfolgt im Einklang mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz (Stand Februar 2022), dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Cottbus 2035 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, Z 5.2).

Die Planung erfolgt als Angebotsbebauungsplan im regulären Verfahren gemäß § 8 BauGB. Ein Umweltbericht wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt.

2 Planungssituation

2.1 Eigentumsverhältnisse und Nutzungen



Abbildung 5: Lage der 110-kv-Freileitung und PV-Anlage

Das Plangebiet besteht zum Großteil aus Ackerfläche. Angrenzend an den Freihaltungsbereichen für eine 110-kV-Leitung der Firma Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz) und der geplanten Verlängerungen Werner-von-Siemens-Straße im Westen, ragt ein Ausläufer der südlich vorhandenen Photovoltaik-Anlage in das Plangebiet, für welches an der westlichen Grenze des Plangebietes entsprechende Anlagenhäuschen errichtet sind. Nördlich ragen Teile der angrenzenden Waldstrukturen in das Plangebiet rein.

Die im Plangebiet befindlichen Flurstücke befinden sich überwiegend im privaten Eigentum (ca. 66%). Der Stadt Cottbus/Chósebuz steht dabei ein allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) im Geltungsbereich für Flächen zur Nutzung öffentlicher Zwecke (Erschließung) zu. Zum Bau der Werner-von-Siemens-Straße hat die Stadt Cottbus/Chósebuz Vorsorge getroffen und mit den Eigentümern entsprechende Bauvereinbarungen getroffen oder die Grundstücke selbst erworben.

2.2 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 6: Luftbild (Quelle: Geobasisdaten der LGB; © GeoBasis-DE/LGB, Stand: 28.01.2026)

Nordöstlich grenzt das Plangebiet an die dörfliche Wohnbebauung des historischen Ortskerns Dissenchen/Dešank (Einzelhäuser, Höfe, geringe Dichte). Südlich des Plangebietes erstreckt sich eine Photovoltaik-Freiflächenanlage bis zu den Bahngleisen der Strecke Cottbus - Forst.

Südlich der Bahnstrecke grenzt der Branitzer Außenpark an – ein denkmalgeschützten Landschaftspark mit hoher Erholungs- und kulturhistorischer Bedeutung. Nordöstlich des Ortskerns Dissenchen/Dešank beginnt der entstehende Cottbuser Ostsee, dessen Flutung seit 2023 schrittweise erfolgt und der den Landschaftsraum sukzessive verändert.

Derzeit ist das Plangebiet fast vollständig unbebaut und landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Es existieren neben der Photovoltaik-Anlage keine weiteren baulichen Anlagen, keine Versiegelungen und keine nennenswerten Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Gebiets. Die Flächen sind Teil der offenen Agrarlandschaft, die sich am Rande der Ortslage Dissenchen/Dešank erstreckt.

Städtebaulich liegt das Gebiet in einer Übergangszone zwischen:

- gewerblich-industrieller Nutzung (Heizkraftwerk, bestehendes Gewerbegebiet südlich)
- dörflicher Wohnstruktur (Ortskern Dissenchen/Dešank nördlich/nordöstlich)
- großflächigem Landschafts- und Erholungsraum (Branitzer Außenpark südlich, Cottbuser Ostsee nordöstlich, Wald- und Ackerflächen östlich)

Eine städtebauliche Einbindung des Plangebietes ist aufgrund der derzeit fehlenden Erschließung bislang nicht gegeben. Es bestehen keine funktionalen oder gestalterischen Verbindungen (Wege, Sichtbeziehungen, Grünverbindungen) zum Cottbuser Ostsee.

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet verfügt derzeit über keine eigene Erschließung und ist nicht direkt an das Straßennetz angebunden. Die Flächen sind derzeit ausschließlich über landwirtschaftliche Wege und Feldzufahrten zugänglich, die nicht für den öffentlichen Verkehr freigegeben sind. Die tangierende Straßen sind:

- anliegend die Branitzer Straße (Landstraße) im Westen
- die Haasower Straße (Landesstraße) im Osten mit Mündung in den Kreisverkehr Dissenchen/Dešank
- die Ortsumgehung B 168 (Bundesstraße) östlich der Haasower Straße mit Knotenpunkt am Kreisverkehr Dissenchen/Dešank

Der bestehende Abschnitt der Werner-von-Siemens-Straße endet derzeit südlich des Plangebiets am Heizkraftwerk sowie am bestehenden Gewerbegebiet und mündet in die Branitzer Straße. Eine Anbindung und Verlängerung nach Osten in Richtung Kreisverkehr Dissenchen/Dešank existiert bislang nicht, die Trasse ist frei gehalten, aber nicht ausgebaut.

Fuß- und Radwege fehlen im Plangebiet vollständig. Der vorhandene Fuß- und Radverkehr wird über die Branitzer Straße in den Ortskern Dissenchen geführt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des bestehenden ÖPNV-Liniennetzes. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich im Ortskern Dissenchen/Dešank (ca. 600–900 m nördlich/nordwestlich) und werden von den Buslinien

- Linie 19 (Neu Schmellwitz – Dissenchen – Schlichow)
- Linie 28 (Willmersdorf – Dissenchen – Kahren)

bedient.

Das Plangebiet ist demnach derzeit weder verkehrlich noch technisch erschlossen. Es liegt zwar in unmittelbarer Nähe zu überörtlichen Straßen, profitiert aber bisher nicht von dieser Lage. Die Flächen sind ausschließlich landwirtschaftlich erreichbar und vom motorisierten Individualverkehr, Wirtschaftsverkehr sowie vom Fuß- und Radverkehr abgeschnitten.

2.4 Ver- und Entsorgung

Der Medienanschluss von Trink-, Schmutz- und Regenwasser sowie Strom und Telekommunikation ist über den Knotenpunkt Werner-von-Siemens-Straße (Bestand) und Branitzer Straße westlich des Plangebietes gegeben. Ein Anschluss an die Gasversorgung ist über die Haasower Straße, im Raum des Wendehammers, möglich.

2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie

Folgenden Zusammenfassungen sind dem Umweltbericht (s. Anlage 1) entnommen.

2.5.1 Topographie

Das Plangebiet liegt naturräumlich im „Cottbuser Schwemmsandfächer“ innerhalb des Spreewaldes. Es befindet sich am östlichen Stadtrand von Cottbus/Chóšebuz, südlich von Dissenchen/Dešank.

Der Bereich ist stark anthropogen überprägt, flach und überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Gliedernde Landschaftselemente fehlen weitgehend; lediglich am nördlichen Rand besteht ein Robinienmischforst. Im Süden prägen Freiflächen-Photovoltaikanlagen das Bild. Besondere Sichtbeziehungen bestehen weder im Gebiet noch im Umfeld.

Das Plangebiet ist – mit Ausnahme der PV-Flächen – grundsätzlich zugänglich, jedoch nicht durch öffentliche Wege erschlossen. Es besitzt keine besonderen Qualitäten für die landschaftsbezogene Erholung.

Vorbelastungen ergeben sich visuell durch die Photovoltaikanlagen und eine 110-kv-Freileitung sowie akustisch durch den Verkehrslärm der nahegelegenen B168.

2.5.2 Geologie

Das Plangebiet gliedert sich geologisch in einen westlichen Bereich mit Auenablagerungen (Auenlehm, -sand, humoser Sand) und einen östlichen Bereich mit periglaziären und fluviatilen, teils schluffigen Sanden. Vorherrschender Bodentyp sind stark grundwasserbeeinflusste Gleye und Humusgleye aus Flusssand. Laut Standortkartierung dominieren grundwasserbestimmte Sande.

Das Gebiet wird seit langem landwirtschaftlich genutzt und ist durch frühere Gewässerbeseitigungen sowie den Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen als naturfern einzustufen. Ursprünglich vorkommende naturnahe Gleye in Bachauen sind heute selten; durch intensive Bewirtschaftung und bergbaubedingte Veränderungen des Wasserhaushalts weist der Standort jedoch nur noch eine allgemeine Ausprägung auf.

Die Böden besitzen ein mittleres bis geringes natürliches Ertragspotenzial. Extremstandorte mit besonderer Lebensraumfunktion liegen nicht vor.

Gleyböden sind empfindlich gegenüber Grundwasserabsenkungen, da diese Humusabbau, Nährstoffauswaschung sowie eine Verringerung der Speicher- und Pufferkapazität begünstigen. Die Böden sind wenig wassererosions-, jedoch mittel bis stark winderosionsgefährdet. Aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit tragen sie zur Grundwasserneubildung bei und übernehmen Retentionsfunktionen.

Nahezu das gesamte Gebiet liegt in einem Hauptverbreitungsgebiet von Raseneisensteinvorkommen und besitzt damit geowissenschaftliche Bedeutung.

Vorbelastungen bestehen insbesondere durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und bergbaubedingte Grundwasserabsenkungen. Künftig wird im Zusammenhang mit der Flutung des Cottbuser Ostsees ein deutlicher Grundwasseranstieg erwartet. Abgesehen von der Photovoltaikanlage ist das Gebiet überwiegend unversiegelt; Altlasten sind nicht bekannt.

2.5.3 Hydrologie

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hohem Grundwasserstand. Durch den ehemaligen Tagebau Cottbus-Nord sind die Grundwasserstände derzeit jedoch deutlich abgesenkt (Flurabstände ca. 10–15 m). Mit der Flutung des Cottbuser Ostsees wird künftig ein Anstieg des Grundwassers um mehr als 5 m erwartet. Die Grundwasserströmung ist nach Nordosten zum ehemaligen Tagebau gerichtet.

Das Wasserrückhaltevermögen der anstehenden Substrate ist mittel, die Verweildauer des Sickerwassers beträgt etwa 10 bis 30 Jahre.

Das Gebiet liegt im Grundwasserkörper „Mittlere Spree B“. Für diesen werden Maßnahmen zur Reduzierung landwirtschaftlicher Nährstoffeinträge benannt. Die Grundwasserschutzfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen wird aufgrund der aktuellen Verhältnisse als mittel eingeschätzt. Die Grundwasserneubildung ist gegenüber zusätzlicher Bodenversiegelung empfindlich. Aufgrund der derzeit großen Grundwasserflurabstände besitzt der Standort aktuell keine besondere Bedeutung für grundwasserabhängige Lebensräume.

Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwassers wird insgesamt als „schlecht“ bewertet. Belastungen (u. a. Ammonium, Sulfat sowie Schwermetalle wie Arsen, Cadmium und Quecksilber) sind vor allem auf Bergbau und Landwirtschaft zurückzuführen; teils bestehen steigende Trends. Die vorhandene Versiegelung ist gering, sodass die niederschlagsbedingte Grundwasserneubildung bislang nur wenig eingeschränkt ist.

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Der außerhalb verlaufende Branitz-Dissenchener Hauptgraben weist ein gutes ökologisches Potenzial, jedoch einen nicht guten chemischen Zustand (u. a. Quecksilber, bromierte Diphenylether) auf. Es wird jedoch durch die Planungen nicht berührt.

2.6 Denkmäler

2.6.1 Baudenkmale / Gartendenkmal

Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Branitzer Außenpark als Teil des denkmalgeschützten Gesamtensembles von Park und Schloss Branitz, getrennt durch die Bahnlinie Forst - Cottbus. Die von Hermann Fürst von Pückler-Muskau gestaltete Parkanlage ist ein bedeutendes Garten- und Landschaftsdenkmal.

Der Außenpark ist durch landschaftsgestalterische Elemente, Sichtbeziehungen sowie eine historisch gewachsene Wege- und Vegetationsstruktur geprägt. Zwischen dem Plangebiet und dem Außenpark bestehen keine funktionalen und visuellen Bezüge, wobei das Plangebiet selbst außerhalb der denkmalgeschützten Parkflächen liegt. Gleichwohl ist aufgrund der räumlichen Nähe eine denkmalrechtliche Relevanz insbesondere hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf das Erscheinungsbild, historische Sichtachsen und das landschaftliche Umfeld des Denkmals gegeben.

2.6.2 Bodendenkmal

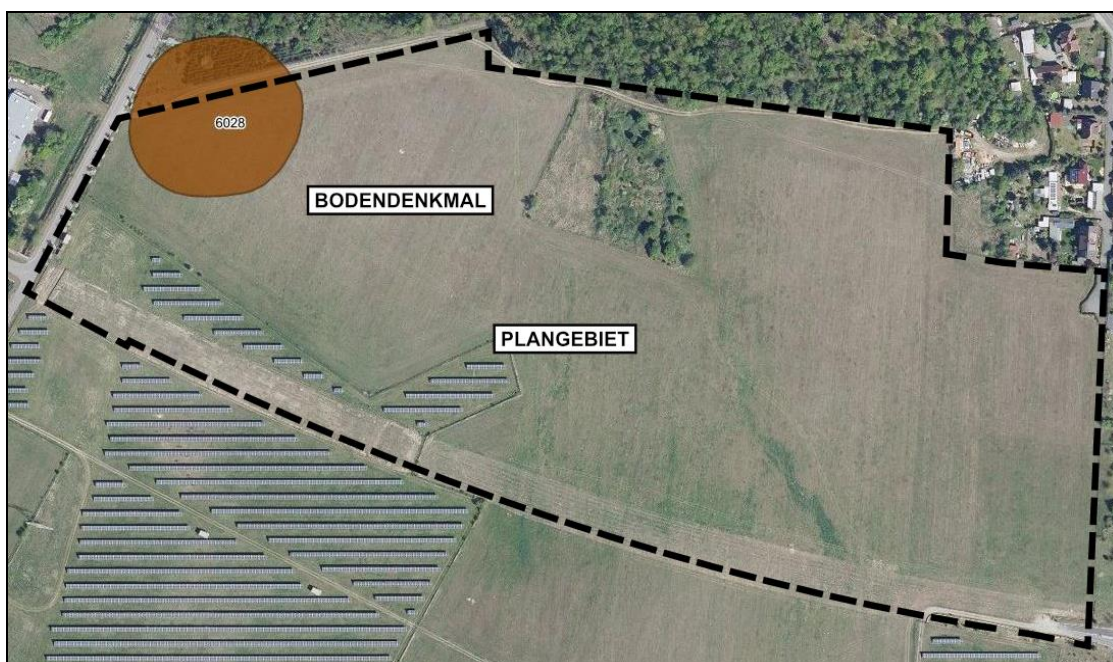


Abbildung 7: Lage Bodendenkmal (Quelle: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, Stand: 05.02.2026)

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein eingetragenes Bodendenkmal (s. Abb. 7). Dabei handelt es sich um ein archäologisches Kulturdenkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Bodendenkmale sind im Boden verborgene Zeugnisse vergangener Siedlungs- und Nutzungstätigkeit und genießen gesetzlichen Schutz, unabhängig davon, ob sie oberirdisch sichtbar sind.

Im Bereich des Bodendenkmals ist bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen mit dem Auftreten archäologischer Befunde und Funde zu rechnen. Der Schutz umfasst sowohl bekannte als auch bislang nicht entdeckte archäologische Strukturen. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind gegebenenfalls durch archäologische Fachbegleitung abzusichern.

Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist gegeben.

2.7 Kampfmittel und Altlasten

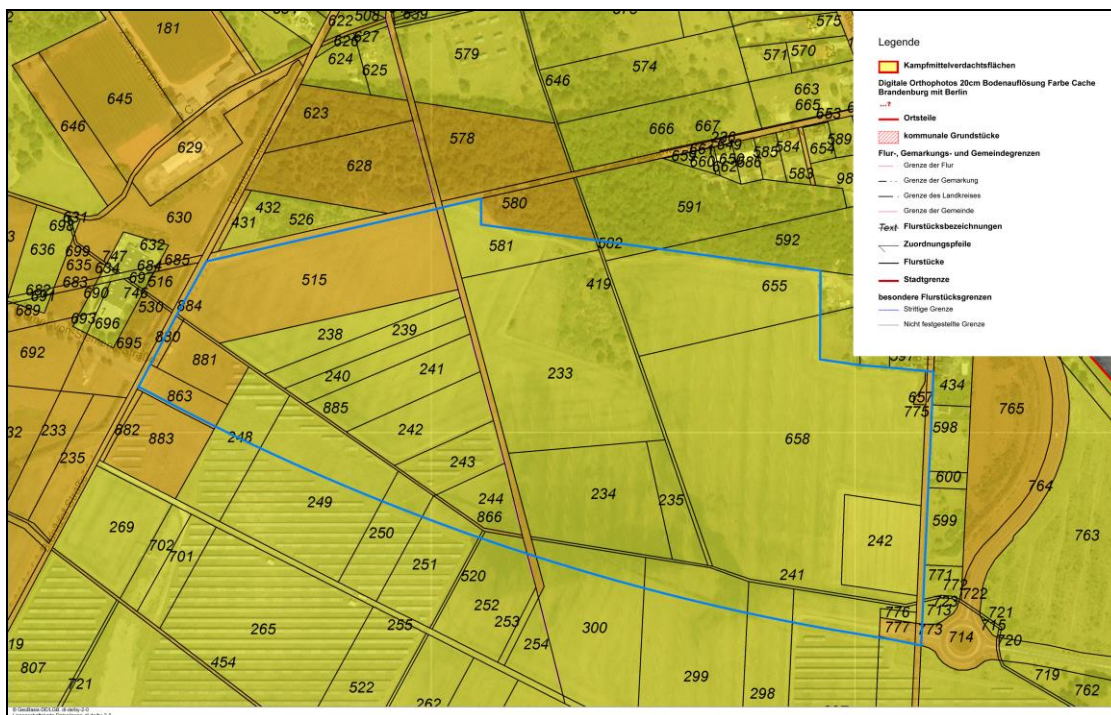


Abbildung 8: Kampfmittelverdachtsflächen (Quelle: Stadt Cottbus/Chósebusz)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt Kampfmittelverdacht (s. Abb. 8). Altlasten konnten nicht festgestellt werden (vgl. Anlage 1, Umweltbericht, Seite 19).

3 Planungsbindung

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

„Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

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

Dazu heißt es im Detail:

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

Die Bedingung ist bei der vorliegenden Planung erfüllt, da im Rahmen des Verfahrens die Verlängerung der Werner-von-Siemens-Straße vorangetrieben werden soll. Durch die Anbindung über Haasower Straße an die B 168 ist ein Schluss der Ortsumfahrung möglich (s. Abb. 9), der in diesem Raum bisher nicht gegeben ist. Die Stadt Cottbus/Chóseebuz trägt so, in Kooperation mit der *Deutschen Bahn*, nach Vollendung der Straßenführung an dieser Stelle Rechnung.

Im Zuge der Errichtung des neuen Bahnwerks werden am Cottbuser Hauptbahnhof Abstellgleise und eine bestehende Logistikanlage der *DB InfraGO* zurückgebaut, um die Gleisanbindung an die beiden neuen Werkhallen zu schaffen. Um die Möglichkeit der Umsetzung von der Straße auf die Schiene als auch die Abstellmöglichkeiten weiterhin zu ermöglichen, baut die *DB-Fahrzeuginstandhaltung* drei neue Abstellgleise sowie eine neue Logistikstelle im Bereich des Heizkraftwerks.

Die neue Verbindungsstraße sorgt für einen Lückenschluss zwischen dem Ortsteil Dissenchen/Dešank und der Bundesstraße 168 und soll die Anwohnenden der Dissencher Hauptstraße von Durchgangsverkehr entlasten. Durch die Verlängerung der Werner-von-Siemens-Straße ist zudem die neue Logistikanlage der *DB InfraGO* auf dem Gelände des Heizkraftwerks (HKW) überregional angebunden.

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



Abbildung 9: Überregionale Verkehrsanbindung (Quelle: GeoBasis-DE/LGB)

3.2 Flächennutzungsplanung

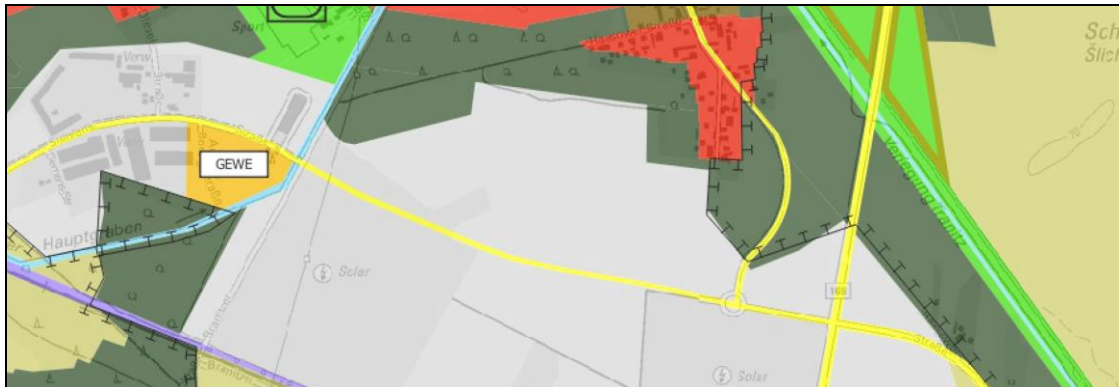


Abbildung 10: Ausschnitt rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Planfassung 2022 (Quelle: Stadt Cottbus)

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

3.3 INSEK, Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Klimaschutzkonzept

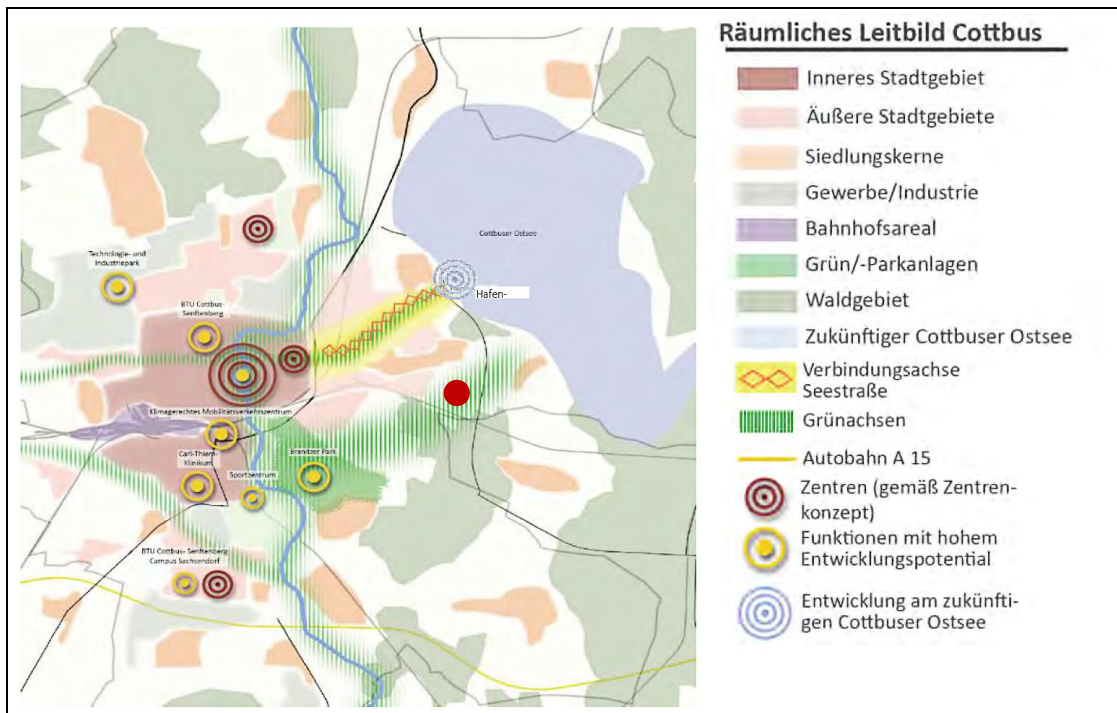


Abbildung 11: Räumliches Leitbild Cottbus/Chósebus 2035 (Quelle: Stadt Cottbus/Chósebus, INSEK 2035)

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Cottbus 2035“ erkennt für das Plangebiet über die gegebenen gewerblichen Zielstellungen hinaus keine gesonderte Bedeutung. Als peripherer Bereich der freiräumlichen und landschaftlichen Entwicklung zwecks Anbindung des Branitzer Parks an den Cottbuser Ostsee (s. Abb. 11), kann aus der Lage eine Zielsetzung gegenüber einer nachhaltigen Entwicklung abgeleitet werden, um das Gewerbequartier in den Landschaftsraum zu integrieren. Dieses Bestreben ist bereits aus der Zielsetzung des ortsgleichen Bebauungsplans aus dem Jahre 1993 enthalten und wird mit dem aktuellen Verfahren fortgeführt.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Das vorliegende Verfahren greift die grundlegenden Ziele der Entwicklung aus dem Verfahren des Jahres 1993 auf und passt sie an die neu geformte Achse der fortzuführenden Werner-von-Siemens-Straße an.

Die nachfolgenden Ziele aus dem Jahr 1993 werden aufgegriffen und weiterverfolgt:

1. Es soll ein Gewerbebestandort entwickelt werden, der die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Größen und Branchen ermöglicht zulässt.
2. Die Eingliederung der Gebäude und Einrichtungen in den Landschaftsraum soll durch Nutzungsgliederungen, Bauhöhen und grünordnerische Maßnahmen erreicht werden.
3. Die vorhandenen Landschaftsstrukturen und Landschaftsbestandteile sollen erhalten und ergänzt werden. Gleichzeitig soll durch geeignete Festsetzungen die Vernetzung dieser Grünstrukturen erreicht werden.
4. Die Erschließung soll durch ein abgestuftes Verkehrsstraßensystem erfolgen, das allen Erschließungserfordernissen entspricht und gleichzeitig Vorsorge für einen geschwindigkeitsgedämpften Verkehrsablauf trifft. Dabei soll die Erreichbarkeit der Grundstücke für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden.

4.2 Bestehende Nutzungsrechte

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 ist für die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Fluren 001 und 002, Gemarkung Dissenchen, ein Gewerbegebiet festgesetzt:

Flurstücke Nr. 238, 239, 233, 242, 419, 581, 582 (teilweise), 655 und 658 (teilweise).

Im vorliegenden Verfahren wird eine Änderung dieses Nutzungsrechtes vorgenommen, welches sich auf den Nutzungsbestand als Landwirtschaftsfläche begründet und sich auf diese genannten Grundstücke bezieht (s. Abb. 12 und 13).

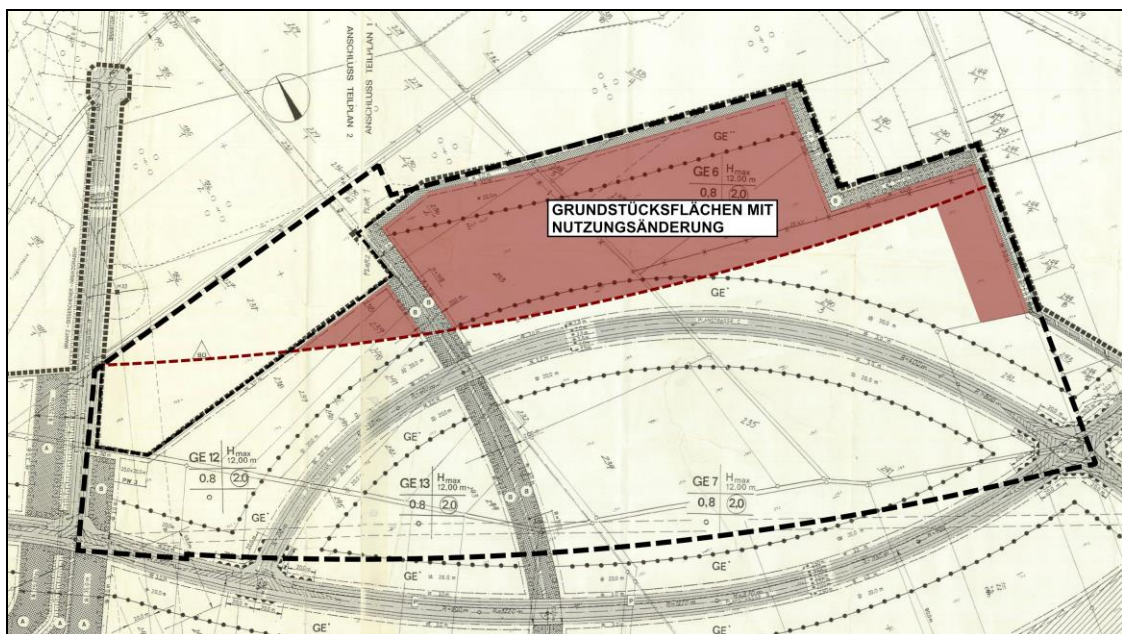


Abbildung 12: Von Änderung der Nutzungsrechte bedrohte Grundstücksflächen (gemäß Bebauungsplan Stand 1993)

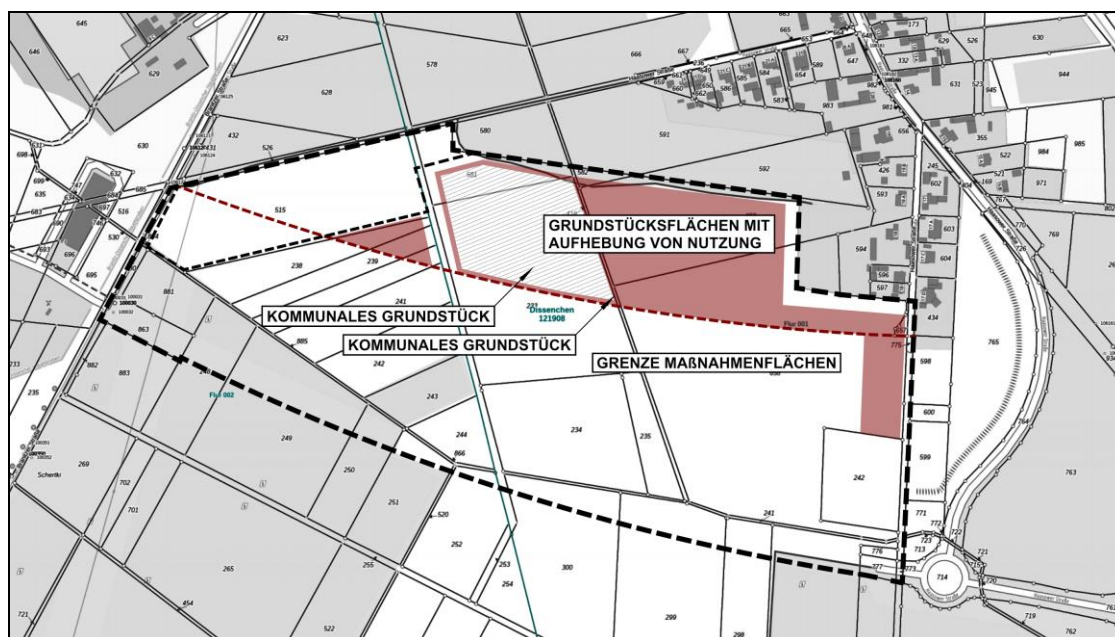


Abbildung 13: Von Änderung der Nutzungsrechte bedrohte Grundstücksflächen (nach aktuellem Katasterstand)

Folgende Sachverhalte wurden hierbei berücksichtigt:

1. Da der Bebauungsplan bereits seit mehr als sieben Jahren rechtskräftig ist, ist der nach § 42 Abs. 2 BauGB bestehende Vertrauensschutz gegenüber den Grundstückseigentümern abgelaufen. Entschädigungsansprüche aufgrund der Änderung oder Aufhebung von Festsetzungen sind daher ausgeschlossen.
2. Die im Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 festgesetzte gewerbliche Nutzung wurde seit dessen Inkrafttreten nicht realisiert. Tatsächlich erfolgt derzeit eine Nutzung der Flächen zu landwirtschaftlichen Zwecken.
3. Aufgrund des Ablaufs der siebenjährigen Frist bezieht sich der rechtliche Schutz gemäß § 42 Abs. 3 BauGB ausschließlich auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Nicht realisierte Planungsvorteile können ab diesem Zeitpunkt entschädigungslos entzogen werden.

In diesem Zusammenhang wurde die Landwirtschaftsfläche auf den privaten Grundstücken als Nutzung im aktuellen Verfahren festgesetzt.

4.2.1 Begründung der grünordnerischen Notwendigkeit

Die festgesetzte Grünordnung (s. Kapitel 5.1.7.2) verfolgt drei wesentliche Funktionen, die seit dem Jahre 1993 durch die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen dazugekommen sind (s. Kapitel 2.2) und die Zielsetzung der landschaftspflegerischen Integration berühren:

- Erhalt und Integration gewachsener Bestandsstrukturen.
- Abrundung der vorhandenen Pufferzone einschließlich Sichtschutz zwischen der Dissenchener Wohnbebauung und dem geplanten Gewerbe durch Erweiterung der im Bebauungsplan von 1993 bereits vorgesehenen Maßnahmen.
- Unterbringung von artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Habitate), welche besondere Bedürfnisse an die Gestaltung der Grünordnung richten.

4.3 Erläuterung der städtebaulichen Konzeption

4.3.1 Nutzungskonzept

Ziel ist es, die gewerbliche Entwicklung am Standort Dissenchen/Dešank planungsrechtlich zu sichern und fortzuführen.

Die Festsetzungen und städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1993 werden grundsätzlich aufgegriffen und weitergeführt. Gleichzeitig erfolgt die Anpassung an die veränderte Trassenlage der Werner-von-Siemens-Straße sowie an die heutigen verkehrlichen Rahmenbedingungen, was zu einer Veränderung der inneren Erschließung und Baufeldaufteilung führt. Die Baufelder werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Gewerbegebiet gliedert sich in insgesamt fünf Teilgebiete, die als GE 1, GE 2, GE 3 sowie als eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 festgesetzt werden. Die beiden eingeschränkten Gewerbegebiete befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes und dienen der Sicherstellung einer vertraglichen Nutzung gegenüber der nordöstlich vom Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung des Ortsteils Dissenchen/Dešank.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten werden besonders lärmemittierende Nutzungen, in Form von Freizeit- und Sportanlagen, gesondert ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung zu vermeiden.

Darüber hinaus wird im gesamten Plangebiet die Ansiedlung von eigenständigen Lagerhäusern ausgeschlossen. Ebenso sind Solaranlagen als eigenständige Nutzung unzulässig, um den Charakter des Gebietes als produktiv genutztes Gewerbegebiet zu sichern.

4.3.2 Erschließung

4.3.2.1 Äußere Erschließung

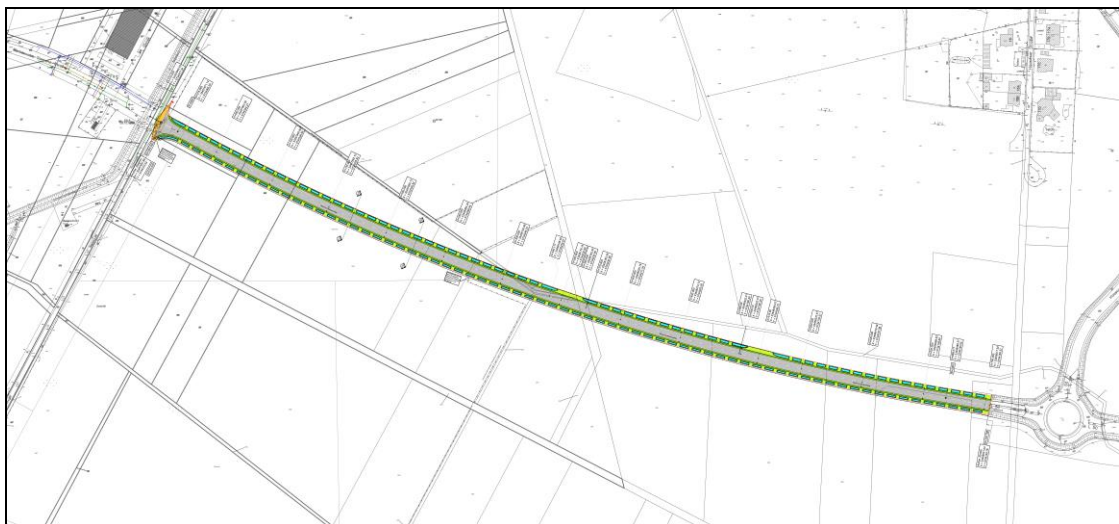


Abbildung 14: Straßenplanung (Ausführungsplanung) Werner-von-Siemens-Straße (Quelle: ARCUS Planung + Beratung)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1993 (s. Kapitel 1.3), wird jedoch an die heutige Verkehrssituation angepasst (s. Abb. 14). Insbesondere wird die veränderte Trassenführung infolge des Kreisverkehrs Dissenchen und der Ortsumfahrung der B 168 berücksichtigt. Eine Anbindung des gesamten Gewerbegebietes Dissenchen in Bestand und Planung an das überregionale Straßennetz ist damit gegeben.

Das Plangebiet wird an den Kreisverkehr Dissenchen angebunden. Von dort besteht eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 168 sowie derzeit noch an die B 97. Mit Fertigstellung der noch im Bau befindlichen Verbindung der Bundesstraße B 168 und der Bundesautobahn A 15, ist eine leistungsfähige überregionale Erschließung gewährleistet.

Die Anbindung des Gewerbegebietes Dissenchen sowie der Laderampe am HKW erfolgt über die Bundesautobahn 15, B 168 und Werner-von-Siemens-Straße (Planstraße A). Durch diese Verkehrsführung wird der Gewerbeverkehr gezielt auf das übergeordnete Straßennetz gelenkt und Durchgangsverkehre in Dissenchen vermieden.

4.3.2.2 Innere Erschließung

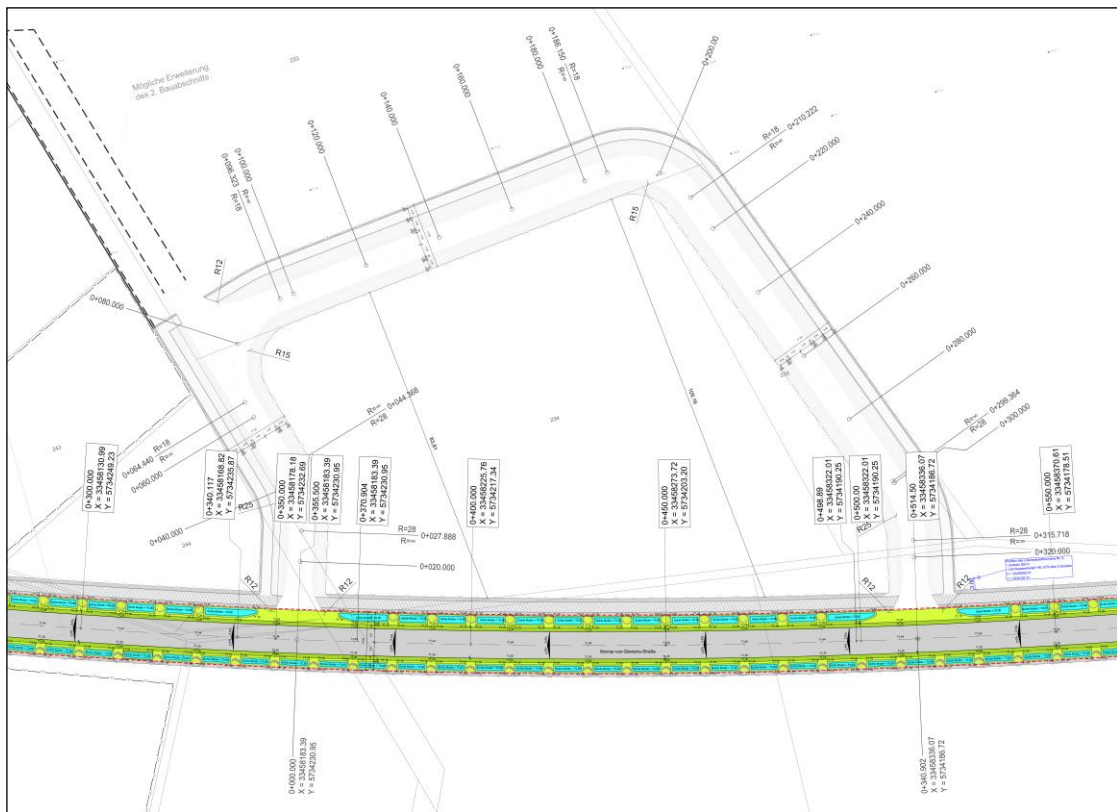


Abbildung 15: Straßenplanung (Erweiterung innere Erschließung) Werner-von-Siemens-Straße (Quelle: ARCUS Planung + Beratung)

Innerhalb des Plangebietes wird eine innere Erschließungsstraße festgesetzt, welche der Anbindung der einzelnen Gewerbebaufelder dient (s. Abb. 15). Weitere Erschließungen erfolgen über private Erschließungswege innerhalb der Grundstücke.

Direkte Zufahrten von den Grundstücken zur Werner-von-Siemens-Straße sind ausgeschlossen. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich rückwärtig über den inneren Erschließung, um die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Haupteerschließungsstraße (Werner-von-Siemens-Straße) zu gewährleisten.

Die Bestandsituation der PV-Anlage im Westen des Plangebietes macht zudem eine Umplanung der Anschlusssituation für weitere innere Erschließung des Gewerbegebietes notwendig. Widersprechend der ursprünglichen Planung aus dem Jahre 1993, werden daher die beiden geplanten Anschlusspunkte an die Werner-von-Siemens-Straße weiter nach innen verschoben (s. Abb. 16).

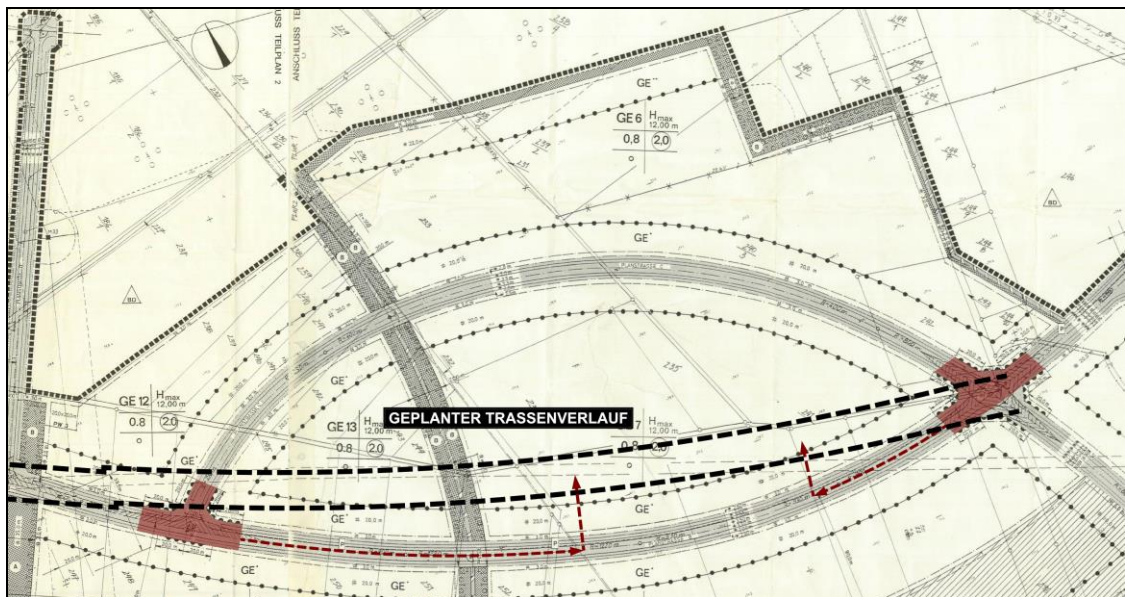


Abbildung 16: Verschiebung Anschlüsse für innere Erschließung

4.3.2.3 Straßenraumgestaltung

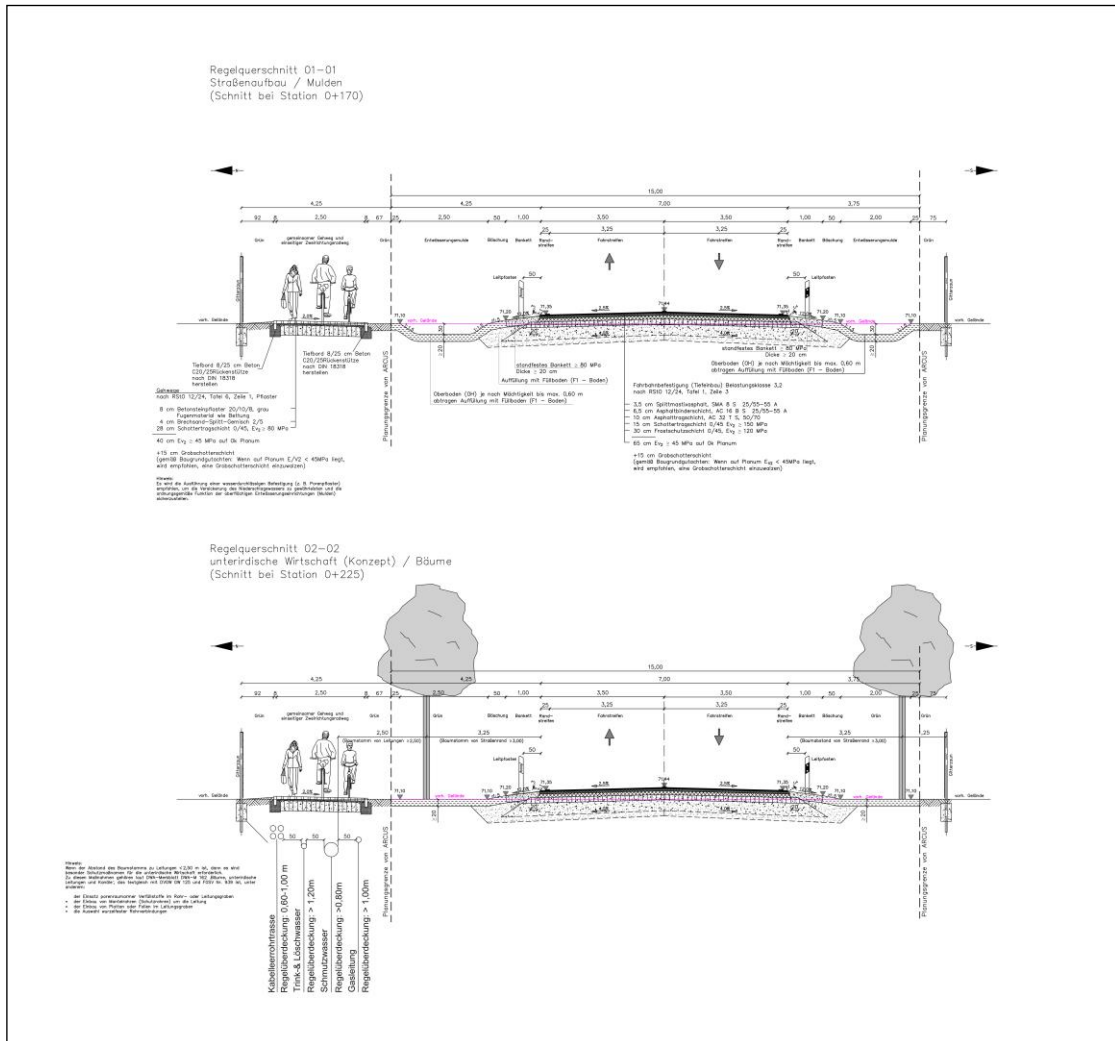


Abbildung 17: Regelquerschnitte Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße (Quelle: ARCUS Planung + Beratung)

Der Straßenquerschnitt der Werner-von-Siemens-Straße wird mit einseitigen Gehwegen, Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher sowie beidseitigen Regenentwässerungsmulden festgesetzt (s. Abb. 17). Der innere Erschließungsring erhält einen einseitigen Gehweg sowie entsprechende Pflanzstreifen und ebenfalls beidseitige Regenentwässerungsmulden.

Der potenzielle Fuß- und Radverkehr aus der Werner von Siemens Straße wird auf die Verlängerung der Haasower Straße an der östlichen Plangebietsgrenze abgeleitet. Ein Anschluss des Fuß- und Radweges in Richtung Osten zur B 168 ist nicht vorgesehen.

4.3.3 Technische Infrastruktur

Im Raum des Knotenpunktes Werner-von-Siemens-Straße/ Branitzer Straße erfolgen folgenden Medienanschlüsse:

- Strom
- Telekommunikation
- Brauch- und Abwasser

Die Abfallentsorgung der Gewerbegrundstücke erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung.

Gemäß der Straßenplanung (s. Kapitel 4.3.2) wurden in Straßenraum, im Bereich der Fuß- und Radwege, Leitungsrechte festgesetzt.

4.3.4 Regenwasser

Die Regenwasserversickerung aller öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über beidseitig der Straßen verlaufende Versickerungsmulden (s. Kapitel 4.3.2.3).

Das auf den Grundstücken sowie auf privaten Erschließungswegen anfallende Regenwasser ist vollständig und schadlos auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Überschüssiges Regenwasser kann darüber hinaus über einen Anschluss an das öffentliche Regenwassernetz im Raum des Knotenpunktes Werner-von-Siemens-Straße/ Branitzer Straße abgeleitet werden. Zu diesem Zweck ist eine Leitungsführung im Gehwegbereich der öffentlichen Verkehrsanlagen vorgesehen.

Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG), ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die geltenden Vorschriften des technischen Regelwerkes Merkblatt DWA - A 138 zu beachten und einzuhalten.

4.3.5 Grünordnung und Landschaftsbild

Zur landschaftlichen Einbindung und ökologischen Aufwertung des Plangebietes sowie zur Integration notwendigen Ausgleichs (s. Kapitel 5.1.7.1) wird im nördlichen Bereich eine grünordnerische Gestaltung angelegt. Dort wird zentral eine zusammenhängende Pflanzfläche entwickelt, die aus differenzierten Zonen mit unterschiedlichen Maßnahmen besteht, welche von Landwirtschaftsflächen umgeben ist. Die südliche Kante der Maßnahmen und Landwirtschaftsflächen folgt in ihrer Ausformung den Festlegungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz (Stand Februar 2022). Festsetzungen aus dem Jahre 1993 werden übernommen (s. Kapitel 5.1.7.2).

Vorgesehen ist insbesondere die Entwicklung von Feldgehölzstrukturen sowie von Intensivgrünlandflächen. Bestehende Ruderalfluren und Waldflächen werden erhalten und in das grünordnerische Gesamtkonzept integriert. Gleiches gilt für eine aus einem anderen Verfahren nachrichtlich übernommene Ausgleichsfläche. Auf zweien dieser Flächen werden gleichsam Habitats angelegt. Eine Konkretisierung der Grünordnungsplanung ist dem Kapitel 5.1.6 zu entnehmen.

Ergänzend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Straßenbegleitgrün getroffen (s. Kapitel 5.1.7.8 f.). Diese umfassen die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der Verkehrsräume. Darüber hinaus werden Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen auf den Grundstücken sowie eine gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen festgesetzt. Schottergärten sind auszuschließen.

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird die Vermeidung unnötiger Versiegelung verbindlich geregelt. Zudem wird die Fassadenbeleuchtung auf ein verträgliches und nicht störendes Maß reduziert. Werbeanlagen mit blinkenden oder sich bewegenden Lichtern sowie der Einsatz von Lasern werden ausgeschlossen, um Lichtemissionen zu minimieren.

Auf den Dachflächen der Gebäude wird die Errichtung von Dachsolaranlagen festgesetzt, um die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des § 32a der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zu fördern. Gleichsam zulässig ist eine Dachbegrünung.

Zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung wird im östlichen Plangebiet ein Lärm- und Sichtschutz in Form von Hecken und Buschpflanzungen vorgesehen, die als grundstücksbezogene Maßnahme

verwirklicht werden soll. Hierzu wird die bereits im Bebauungsplan von 1993 an dieser Stelle festgesetzte Grünfläche (s. Abb. 18) erweitert und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB auf dem Gewerbegebiet festgesetzt. Das festgesetzte Pflanzgebot entlang der Grenze zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet dient der gestalterischen und funktionalen Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen.

Durch die Anlage eines Gehölzstreifens aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wird der Übergang zwischen den Nutzungen landschaftsverträglich gestaltet und eine visuelle Abschirmung gegenüber gewerblichen Nutzungen erreicht. Gleichzeitig trägt die Bepflanzung zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Staubbindung sowie zur Förderung der Biodiversität bei.

Zusätzlich wird für alle Gewerbegebiete eine Emissionskontingentierung festgesetzt, um eine immissionsverträgliche Entwicklung des Gewerbegebietes sicherzustellen und die Wohnbebauung im Ortsteil Dissenchen/Dešank vor unzumutbaren Belastungen zu schützen.

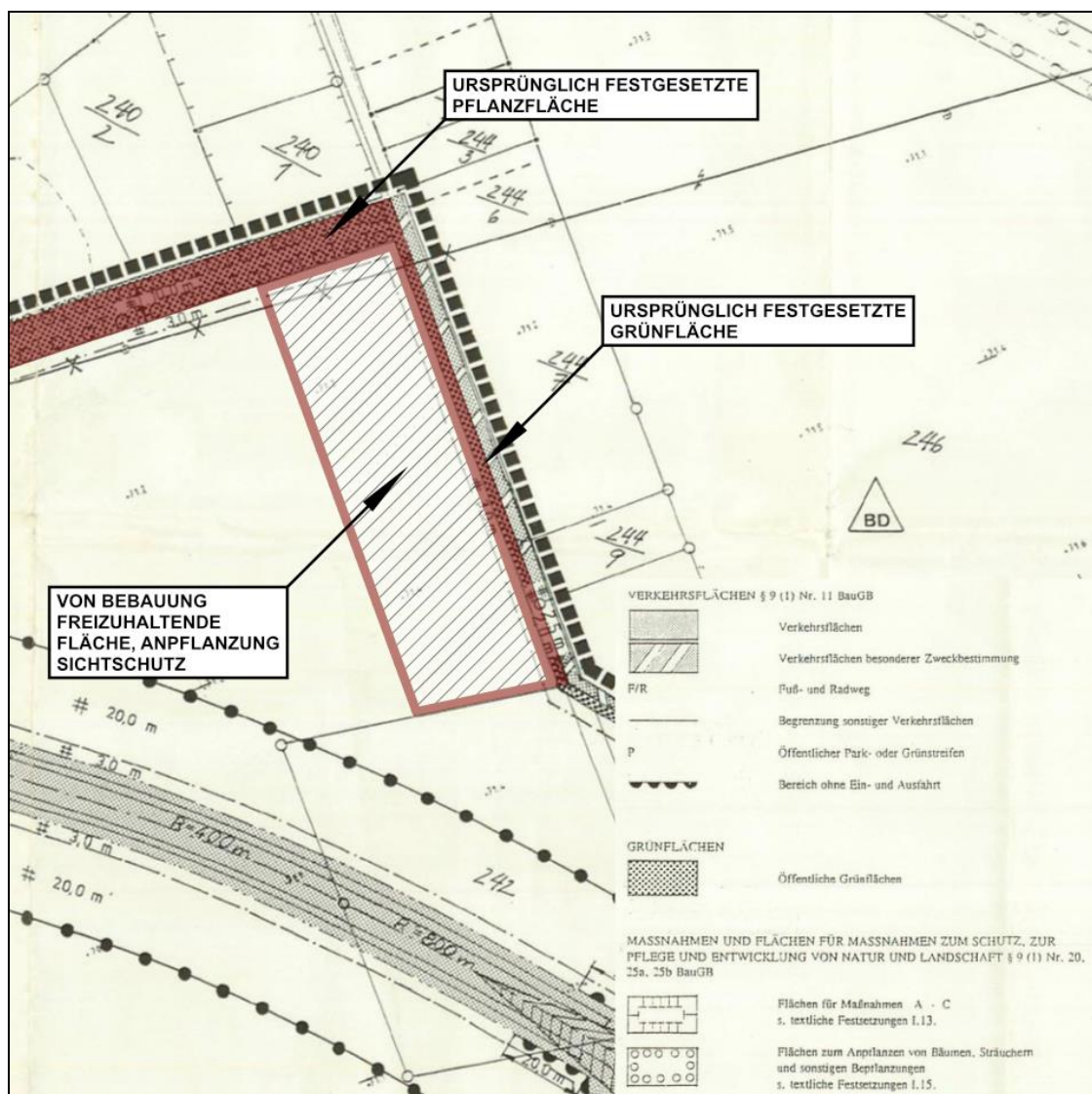


Abbildung 18: Erweiterung der Grünfläche als Sichtschutz

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

5 Planinhalt

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz (Stand Februar 2022) und entsprechend der Zielsetzung für die Gebietsentwicklung, setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest, welches aus zwei Gebietstypen besteht: Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO mit der Kennzeichnung „GE“ und Eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO mit der Kennzeichnung „GEe“. Einschränkungen der Nutzungen beider Gebiete erfolgen unter Berücksichtigung von Verträglichkeitsaspekten.

5.1.1.1 Gewerbegebiete GE

Textliche Festsetzung Nr. 1.1:

Die festgesetzten Gewerbegebiete GE dient gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2:

In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig

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

Textliche Festsetzung Nr. 1.3:

In den Gewerbegebieten GE gemäß § 8 BauNVO sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen sowie als Fassadenanlagen allgemein zulässig. Freiflächenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig und dürfen eine Fläche von maximal 10 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4:

In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig

- a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- c. Vergnügungsstätten.*

Textliche Festsetzung Nr. 1.5:

In den Gewerbegebieten GE sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig

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

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

Die Unzulässigkeit von eigenständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen zielt darauf ab, das Verkehrsaufkommen sowie den Flächenverbrauch nicht übermäßig zu erhöhen.

Eigenständige Anlagen zur Nutzung solarer Energien sind ausgeschlossen, um dem Ziel einer funktionalen Gewerbenutzung Rechnung zu tragen.

5.1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Textliche Festsetzung Nr. 1.6:

Die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete G_{Ee} dient gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Textliche Festsetzung Nr. 1.7:

In den eingeschränkten Gewerbegebieten G_{Ee} sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig

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

Textliche Festsetzung Nr. 1.8:

In den eingeschränkten Gewerbegebieten G_{Ee} sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig

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

Textliche Festsetzung Nr. 1.9:

In den eingeschränkten Gewerbegebieten G_{Ee} sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig

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

Mit dem Eingeschränkten Gewerbegebiet soll ein schonender Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und der nahen Dissenchener Wohnbebauung sichergestellt werden, besonders bezogen auf Emissionswerte, weshalb zusätzlich Vergnügungs- und Sportstätten ausgeschlossen werden.

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

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

Zum Nachweis der Auswirkungen wurden Lärmverträglichkeitsgutachten parallel zur Entwurfserarbeitung erstellt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.2.1 Gebäudehöhe

Textliche Festsetzung Nr. 2.1:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für jedes Gewerbegebiet festgelegt. Für die Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 sowie für das Eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 20,00 m festgesetzt. Eine Abweichung ist für GE 1, GE 2, GE 3 und GEe 1 aufgrund besonderer Zweckbestimmung oder aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen um 50% ausnahmsweise zulässig. Für das Eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt. Die Bezugshöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte.

Mit dieser Festsetzung sollen im Gewerbegebiet gleichsam Hallengebäude wie angemessene Bürogebäude möglich sein, während die maximal zulässige Gebäudehöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet zum Zwecke des städtebaulichen Übergangs zum Gebäudebestand herabgesetzt wird.

5.1.2.2 Grundflächenzahl

Textliche Festsetzung Nr. 2.2:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sind gemäß §§ 19 und 20 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO für alle Baugebiete gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden gemäß § 17 BauNVO ohne Beschränkung auf 0,8 (GRZ) und 2,4 (GFZ) festgesetzt, um das zulässige Maß an Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.1.3.1 Bauweise

Textliche Festsetzung Nr. 3.1:

Für alle Gewerbegebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der gängigen Praxis in peripheren Gewerbestrukturen und erlaubt eine individuelle Bauweise.

5.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung Nr. 3.2:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO als Baugrenze festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in von maximal 1,50 m ist ausnahmsweise zulässig.

Die Baugrenzen wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO mit einem Abstand von 3,00 m zu allen Grundstücksgrenzen regulär festgesetzt.

5.1.4 Verkehrsflächen

Die Straßenplanung gliedert sich gemäß Planzeichnung in zwei Teilbereiche: „Planstraße A“ stellt die Verlängerung der Werner-von-Siemens-Straße und ist definiert durch die Kategorie „Hauptstraße“, Planstraßen B bilden einen Ring und dienen der inneren Erschließung des Gewerbegebietes, definiert durch die Kategorie „Sammelstraße“.

Die weitere Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über private Verkehrsflächen.

5.1.4.1 Erschließung des Gewerbegebietes

Textliche Festsetzung Nr. 4.1:

Die mit Planstraße A gekennzeichnete Verkehrsfläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Erschließung des Gewerbegebietes. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind Anlagen für den Fuß- und Radverkehr sowie Versorgungsleitungen zulässig.

Diese Festsetzung definiert die Erschließung des Gewerbegebietes und regelt den zulässigen Ausbau sowie die Lager der Versorgungsleitungen.

5.1.4.2 Anschlüsse für Ein- und Ausfahrten sowie für Betriebsstraßen

Textliche Festsetzung Nr. 4.2:

Anschlüsse in Form von Grundstücksein- und -ausfahrten sowie Betriebsstraßen sind nur in den Bereichen zulässig, die nicht als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet sind. Davon ausgenommen sind Fuß- und Radwege, welche ausschließlich dem nicht motorisierten Personenverkehr dienen.

Die Werner-von-Siemens-Straße ist als Verkehrsfläche ohne Ein- und Ausfahrten konzipiert. Entsprechend ist es gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB unzulässig am gesamten nördliche Bereich der Verkehrsfläche Grundstücksein- und -ausfahrten sowie Betriebsstraßen zu errichten. Für den südlichen Bereich gilt dies lediglich an den Knotenpunkten Werner-von-Siemens-Straße/ Branitzer Straße und Werner-von-Siemens-Straße/ Haasower Straße für eine Strecke von 50.00 m, gemessen ab der Wartelinie, um hier die Erreichbarkeit der südlichen Grundstücksflächen, einschließlich der Photovoltaik-Anlagen, zu gewährleisten, sowie um im Aufstellbereich der Kreuzungen Konflikte zu vermeiden.

Im Sinne der *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)*, Seite 111 werden an allen weiteren Knotenpunkten für eine Strecke von 25.00 m Bereiche an Baugrundstücken festgesetzt, an welchen ein Anschluss von Grundstücksein- und -ausfahrten sowie von Betriebsstraßen unzulässig ist, um auch hier Konflikte an den Aufstellbereichen zu vermeiden.

Die Haasower Straße wird auf der gesamten Länge, einschließlich des Wendehammers, als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da motorisierter Verkehr auf dem Geh- und Radweg nicht vorgesehen ist.

5.1.4.3 Innere Erschließung

Textliche Festsetzung Nr. 4.3:

Die mit Planstraße B gekennzeichnete Verkehrsfläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der internen Erschließung der Gewerbegrundstücke sowie der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Anlagen für Fuß- und Radverkehr sind weiterhin zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 4.4:

Von der Anlage einer internen Erschließungsstraße innerhalb der Fläche nach Ziffer 4.2 kann abgesehen werden, sofern die Erschließung der Baugrundstücke auf andere geeignete Weise gesichert ist.

Diese Festsetzung definiert die innere Erschließung des Gewerbegebietes und regelt den zulässigen Ausbau sowie die Lager der Versorgungsleitungen. Sie zielt ferner darauf ab die interne Erschließung flexibler zu gestalten und den Ausbau der Verkehrsfläche mit der Kennzeichnung Planstraße B an den Bedürfnissen zu orientieren.

5.1.4.4 Anbindung Geh- und Radweg Haasower Straße (Erschließungsstraße)

Diese Verbindung der Haasower Straße mit der Werner-von-Siemens-Straße ist bereits im Bebauungsplan aus dem Jahre 1993 festgesetzt worden (s. Abb. 19) und wird in Rahmen des aktuellen Verfahrens integriert.

Eine Anbindung des Rad- und Fußverkehrs an die OU 168 ist nicht vorgesehen, da die erforderliche gesonderte Führung der Verkehrsströme nicht vorhanden ist. Deshalb erfolgt die Ableitung des Fuß- und Radverkehrs in Verlängerung der Haasower Straße, entlang der östlichen Gebietskante orthogonal auf die Werner-von-Siemens-Straße.

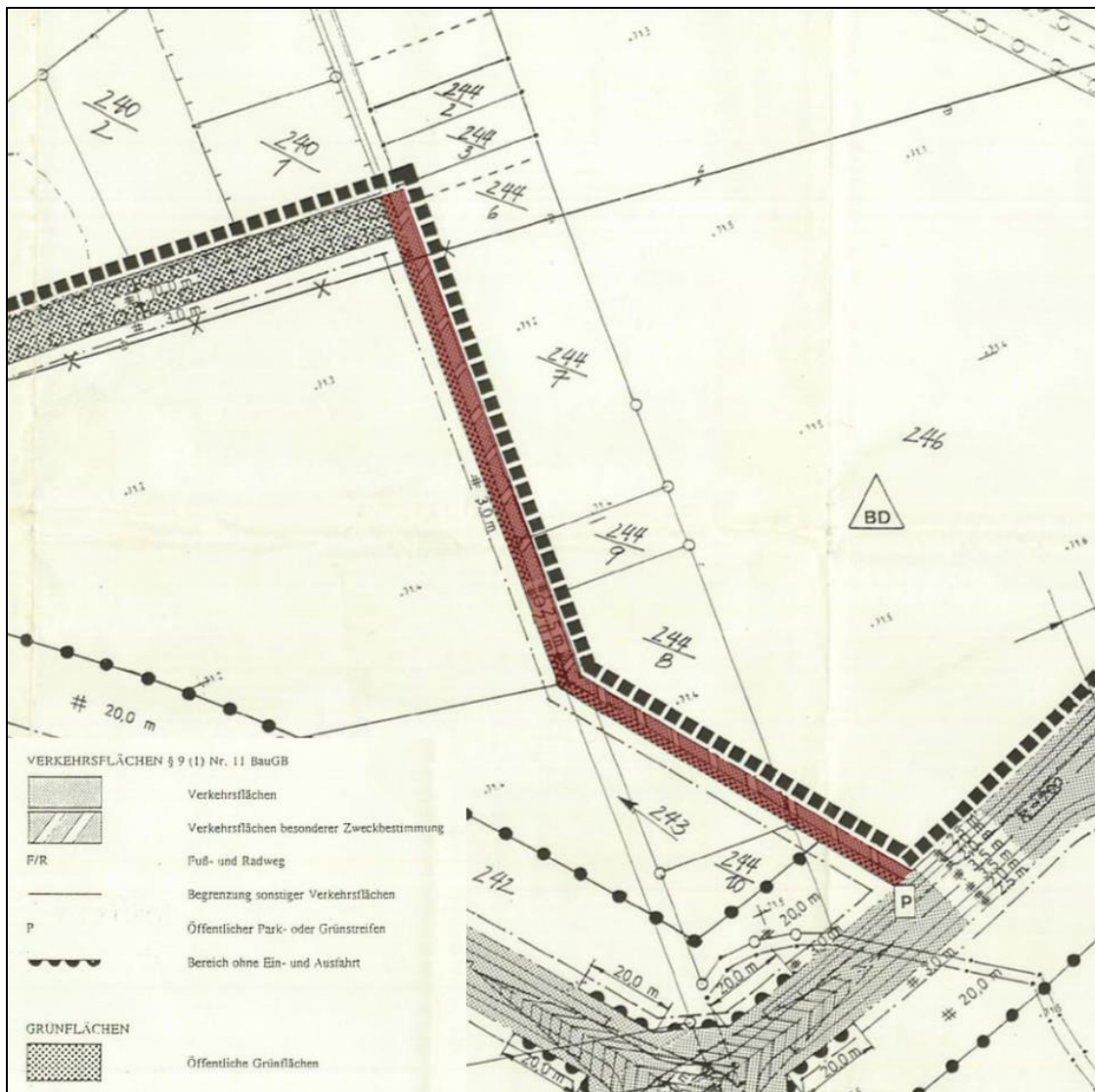


Abbildung 19: Fuß- und Radweganbindung 1993

5.1.5 Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen

Textliche Festsetzung Nr. 5.1:

Im Bereich der vorhandenen 110-kV-Freileitung sind die Vorgaben des Betreibers sowie die geltenden Richtlinien DIN EN 50341 (DIN VDE 0210) und DIN VDE 0105 und DGUV Vorschrift 3 unter der Trasse und der Schutzraum (20,00 m beidseitig der Trassenachse) im Trassenverlauf zu beachten.

Das Gewerbegebiet wird im Westen von einer 110-kV-Freileitung BL.6870 Neuendorf - Cottbus des Betreibers *Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz)* überspannt (s. Abb. 20). Betroffen sind die Flurstücke Nr. 238, 515, 866 und 881. Der Mast 34 befindet sich südlich im angrenzenden Bereich der Photovoltaikanlage und der Mast 33 in nördlicher Randlage zum Gewerbegebiet.

Die vorhandene Höhenlage der Leiterseile der 110-kV-Freileitungstrasse genügte den bisherigen Anforderungen einer landwirtschaftlichen Nutzung der darunterliegenden Flächen. Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf hat die *MitNetz* daraufhin gewiesen, dass im Bereich der querende Freileitung mit der Höhenlage der Straße die erforderlichen Sicherheitsabstände unterschritten werden. Bereits in dem alten Bebauungsplan waren Nutzungen unterhalb der Freileitung eingeschränkt. Die nachfolgenden Einschränkungen werden nachrichtlich übernommen.



Zur Sicherstellung des Sicherheitsabstandes wird die Freileitung als Grundlage für den Straßenbau durch eine Masterhöhung höhenmäßig angepasst.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung von 40,00 m Breite (je 20,00 m Breite zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung) dürfen Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) des Betreibers nicht behindert werden.

Die Anpflanzung von Bäumen im bzw. am Leitungsschutzstreifen ist nicht gestattet. Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen im Leitungsschutzstreifen sind nicht zulässig.

Im Bereich der Freileitungskreuzung sind keine Niveauerhöhungen zulässig.

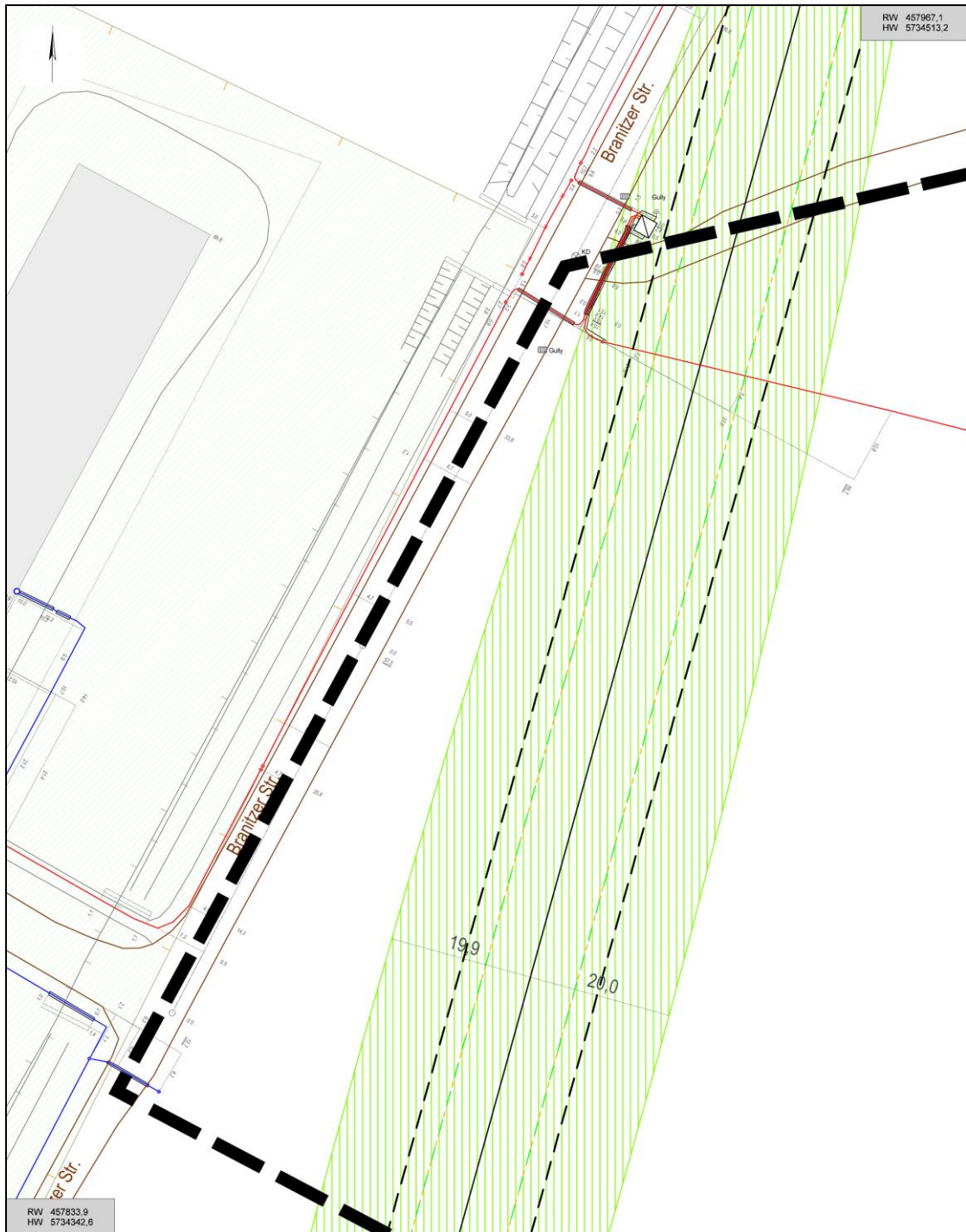


Abbildung 20: Schutzstreifen 110-kV-Freileitung (Quelle: Mitnetz)

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

Textliche Festsetzung Nr. 6.1:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten und vorzugsweise selbst zu nutzen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

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

5.1.7.1 Erfordernis des Ausgleichs

Gemäß § 1a Abs. 4 Satz 6 BauGB ist „*ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*“. Demgemäß wird die Zulässigkeit des Eingriffs des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahre 1993 als Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Dissenchen - Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße“ bewertet.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich weitgehend im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Jahre 1993 (s. Kapitel 1.3). Den Übertrag stellt die Erweiterung des Geltungsbereiches auf das Flurstück Nr. 515 dar (s. Abb. 21). Ein Teil dieses Grundstücks umfasst hauptsächlich eine Ausgleichs- und Kompensationsmaße aus einem anderen kommunalen Vorhabens, welche nachrichtlich übernommen wird, während ein Rest der geplanten Grünordnung zugeschlagen wird (s. Abb. 21, grün). Ein anderer Teil dieses Grundstücks stellt eine Erweiterung des Gewerbegebietes dar (s. Abb. 21, grau). Aufgrund dessen, dass dieses Teilstück im Bebauungsplan des Jahres 1993 nicht als Gewerbefläche festgesetzt wurde und daher eine zusätzliche Bodenversiegelung entsteht, ist hier ein Ausgleich notwendig und wird entsprechend bilanziert. Ferner wurde eine kleine Grünfläche entlang der Branitzer, an der geplanten Kreuzung Werner-von-Siemens-Straße, auf welcher sich Bestandsbäume befinden, gleichsam als Gewerbe festgesetzt und muss rechnerisch ausgeglichen werden (s. Abb. 21).

Die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in dem Bezug ist dem in Anlage 1 beigefügten Umweltbericht, Anlage 1 zum Umweltbericht, zu entnehmen. Ferner besteht eine mögliche Beeinträchtigung des Bodendenkmals. Die ausgleichsrelevante Fläche umfasst 5 967,3 m², die gesamte, zusätzliche Fläche beträgt ca. 1,7 ha.

Darüber hinaus werden alle anderen natur- und landschaftspflegerischen Maßnahmen als Grünordnung festgesetzt.

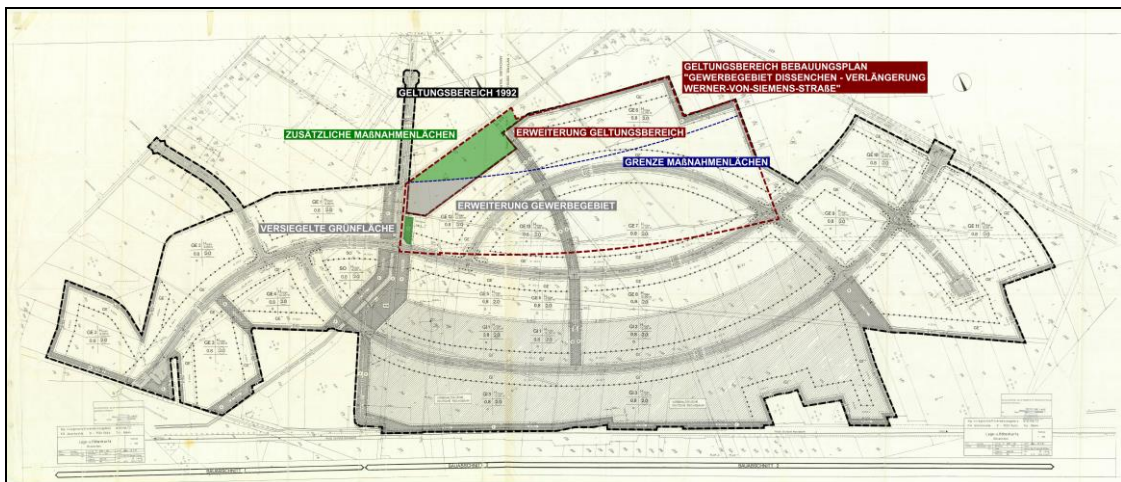


Abbildung 21: Flächenübertrag im Vergleich der Geltungsbereiche

5.1.7.2 Grünordnungsplanung

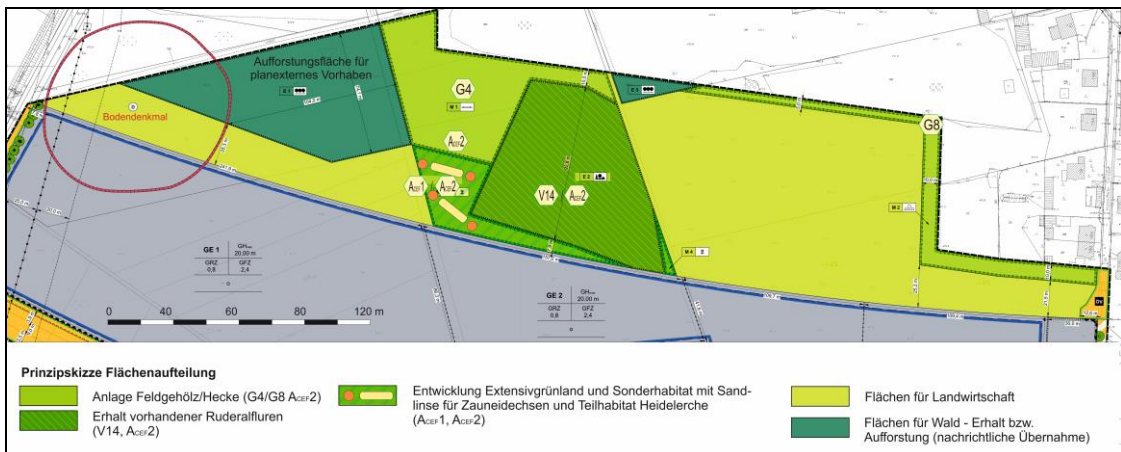


Abbildung 22: Prinzipskizze für Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, vor allem in Form verschiedenartiger Gehölzpflanzungen, zielen darauf ab, diese als gestalterische Elemente einzusetzen, um dem Anspruch an einen „modernen Gewerbebestandort“ Rechnung zu tragen. Das anzuwendende Grünordnungskonzept (Prinzipskizze) ist Abbildung 22 zu entnehmen.

Dazu zählen Gehölzpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken, Straßenbaumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie die Anlage eines großflächigen naturnahen Feldgehölzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Eine Gehölzartenliste wird festgesetzt, die Pflanzqualitäten sind der Anlage 4 zum Umweltbericht zu entnehmen. Eine bestehende strukturreiche Ruderalfläche wird in die Ausgleichsplanung als Bestand integriert. Über eine entsprechende Aufwertung von Offenlandbereichen sind artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse für die streng geschützte Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereiches umsetzbar.

Die Maßnahmenflächen am nordöstlichen und östlichen Rand des Plangebietes einen Sichtschutz, welcher bereits in der Planung aus dem Jahre 1993 festgesetzt war (s. Kapitel 5.1.7.4). Die Vergrößerung dieser Flächen in der aktuellen Planung ergibt sich im Sinne von § 1 Abs. 5 und 7, § 2 und § 8 Abs. 4 BauGB aus dem Umstand einer weiter herangerückten Wohnbebauung, als es noch 1993 der Fall war. Ferner erfolgt eine Abrundung der südlichen Gehölzkante aufgrund seit dem Jahre 1993 dazu gekommenen artenschutzfachlichen Anforderungen, demgemäß die im Gebiet nachgewiesene Heidelerche (s. Anlage 5 zum Umweltbericht, Kartierberichte, S. 39 f.) Gehölzrandbereiche mit Extensivgrünland benötigt.

Die freiräumlichen Zielsetzungen der Stadt Cottbus/Chósebuz (siehe Kapitel 3.3) findet hier weiterhin Berücksichtigung. Dies schlägt sich in Straßen- und Fassadengestaltung sowie in der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen nieder.

5.1.7.3 Gehölzflächen

Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die Teilflächen M 1, M 2, M 3 und M 4 sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a (Pflanzflächen) in die Teilflächen P 1 und P 2 gegliedert. Ihnen werden konkrete Maßnahmen zugewiesen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.1:

Auf der mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist ein Feldgehölz aus Baum- und Straucharten der Gehölzartenliste A und D als Trupp-Pflanzung (70 Pflanzplätze/ha á 20 Pflanzen/Trupp) entsprechend Pflanzschema A anzulegen. Es ist herkunftszertifiziertes, gebietseigenes Pflanzgut mit den folgenden Mindestqualitäten zu verwenden: Heister im 5 l-Container, Höhe 150 - 200 cm, sowie verpflanzte Sträucher mit 4 - 6 Trieben, Höhe 60 - 100 cm. Die Zwischenräume sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Innerhalb des Plangebietes dienen die Fläche M 1 und M 2 mit den geplanten Gehölzpflanzungen sowie die Flächen M 3 und M 4 mit extensiver Wiesennutzung sowohl der anteiligen Kompensation dauerhafter Bodenversiegelungen, die Flächen M 3 und M 4 mit der Anlage von Sonderhabitaten zusätzlich artenschutzfachlichen Kompensationserfordernissen für Habitatverluste der streng geschützten Zauneidechse. Die geplante Flächenaufteilung, das Pflanzschema A und eine Prinzipskizze für Zauneidechsen-Sonderhabitate sind Abbildung 23 zu entnehmen.

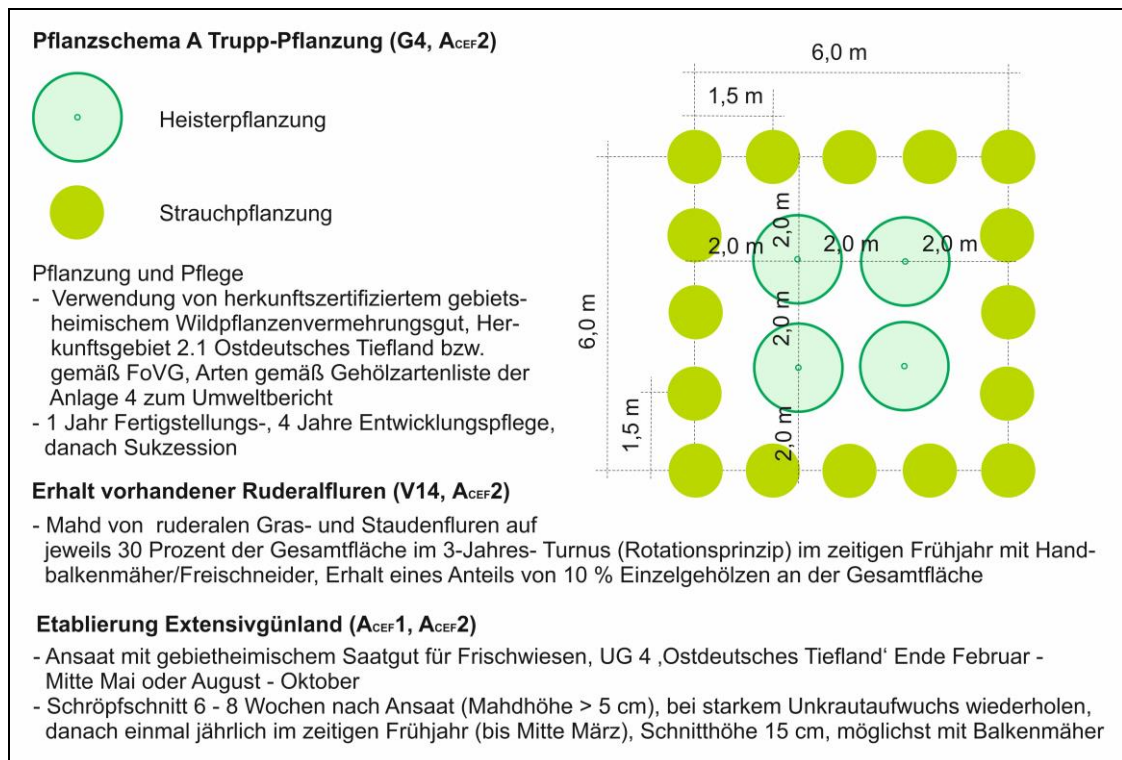


Abbildung 23: Pflanzschema A (Quelle: IPP Hydro Consult GmbH)

5.1.7.4 Sichtschutzhecke

Festsetzung Nr. 7.2:

Die mit M 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einer drei- bis fünfreihigen Sichtschutzhecke bestehend aus gebietseigenen Arten der Gehölzartenlisten A und D anzulegen. Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens zwei Bäume mit Mindeststammumfängen von 12 - 14 cm und 75 Sträucher in der Mindestpflanzqualität verpflanzte Sträucher mit 4 - 6 Trieben, Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme herzustellen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

Diese Festsetzung wurde samt der dazugehörigen Fläche aus dem Bebauungsplan des Jahres 1993 übernommen (s. Abb. 24) und leicht modifiziert.

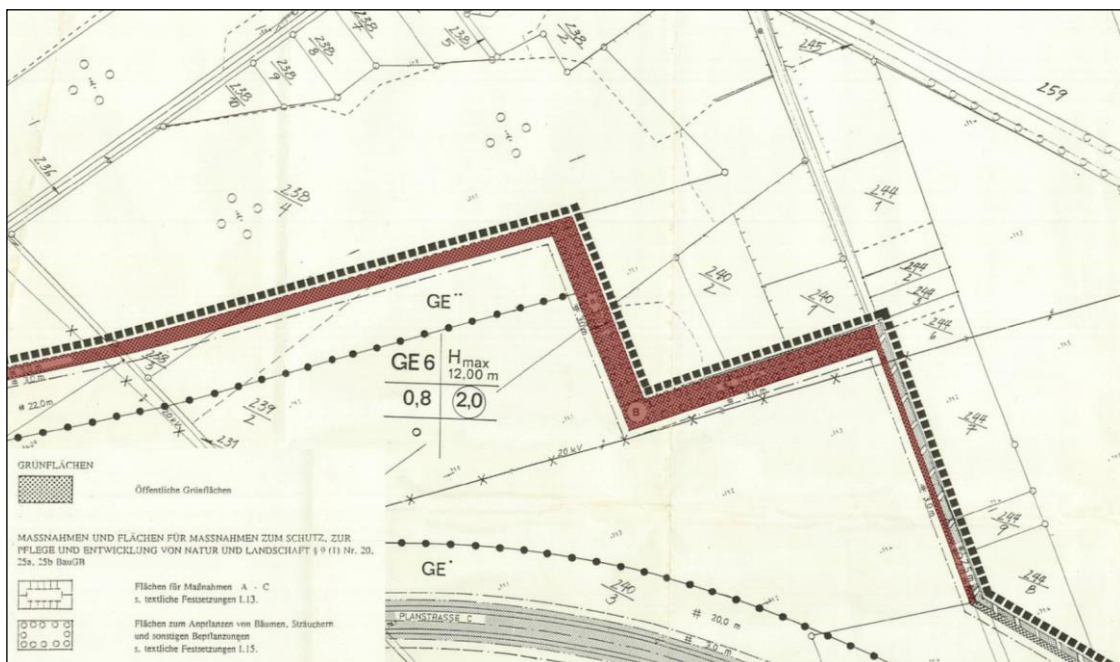


Abbildung 24: Maßnahmenfläche B im Stand 1993

5.1.7.5 Sonderhabitate Zauneidechse

Textliche Festsetzung Nr. 7.3:

Die mit M 3 und M 4 gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft als Extensivgrünland zu entwickeln. Entlang der südlichen Randbereiche des Feldgehölzes (M 1) sind auf dem Extensivgrünland (M 3) insgesamt zwei Sonderhabitate entsprechend dem Schema ‚Sonderhabitat Zauneidechse‘ mit dazwischen liegenden jeweils 200,00 m² großen Sandlinsen (Schichtdicke mindestens 1,00 m) anzulegen und dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.

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

darüber hinaus Insekten der Trockenbiotope, die in den Baufeldern durch Habitatverluste betroffen sind, als auch Brutvogelarten des Halboffenlandes geeignete Lebensräume. Die Prinzipskizze für die Zauneidechsen-Sonderhabitate sind Abbildung 25 zu entnehmen.

Die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dem in Anlage 1 beigefügten Umweltbericht, Anlage 1 zum Umweltbericht, zu entnehmen.

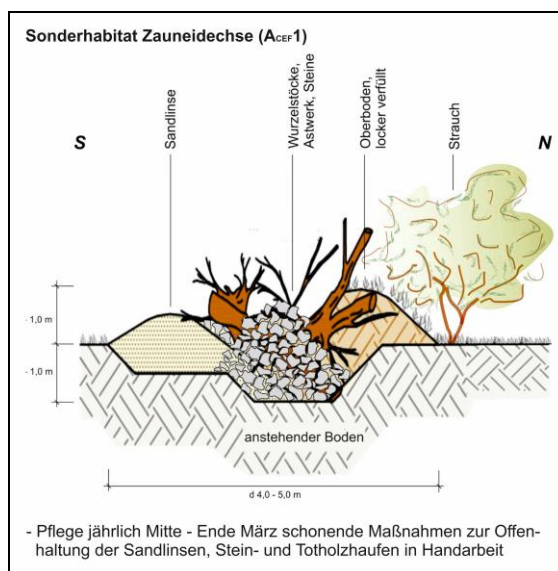


Abbildung 25: Schema Sonderhabitat Zauneidechse (Quelle: IPP Hydro Consult GmbH)

5.1.7.6 Abstandsgrün

Textliche Festsetzung Nr. 7.4:

Die mit P 1 gekennzeichnete Fläche ist entsprechend Pflanzschema B mit einer drei- bis fünfreihigen Strauchpflanzung als Sichtschutzhecke bestehend aus gebietseigenen Arten der Gehölzartenliste D der Mindestpflanzqualität verpflanzte Sträucher mit 4 - 6 Trieben, Höhe 60 - 100 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme herzustellen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinsichtlich des geplanten Abstandes zur Haasower Straße, zur Einhaltung des Abstandes und Minderung des Heranrückens der Gewerbebauten an die letzten Wohnhäuser wird eine Pufferzone mit der Bezeichnung P 1 in einer Tiefe von 30,00 m festgesetzt. Somit wird ausgeschlossen, dass betriebseigene Lagerflächen/-plätze oder andere Nebenanlagen an die Haasower Straße heranrücken. Gleichzeitig wird vermieden, dass potenzieller Verkehr des Gewerbegebietes die Haasower Straße beansprucht. Pflanzschema B ist Abbildung 26 zu entnehmen.

Weitere eigentumsrechtliche Belange, die im Zuge der Festsetzung entstehen, sind Kapitel 4.2 zu entnehmen.

5.1.7.8 Straßenraumbepflanzung

Textliche Festsetzung Nr. 7.6:

Die Werner-von-Siemens-Straße (Planstraße A) ist beidseitig sowie die Planstraßen B ist einseitig mit Gehölzen zu begrünen, wobei der Anteil von Strauchpflanzungen maximal 30 Prozent an der Gesamtlänge des Straßenraums betragen darf. Es sind Bäume der Gehölzartenliste A bis C mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm und einem Abstand von im Mittel 10,00 m in der Reihe zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind in mindestens 6,00 m² großen Pflanzinseln auszuführen. Sträucher sind gemäß der Gehölzartenliste D und E in der Qualität verpflanzter Strauch, 4 bis 6 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm mit maximalen Abständen von 1,25 m untereinander zu pflanzen. Eine Abweichung von den Abstandsregeln aufgrund der Anlage von Ein- und Ausfahrten sowie von Einmündungen von Betriebsstraßen ist zulässig. Abgänge sind nachzupflanzen.

Abgeleitet aus dem Bestand der Werner-von-Siemens-Straße soll die bestehende straßenbegleitende Bepflanzung auch im Bereich der Verlängerung fortgesetzt werden. Die Baumpflanzungen übernehmen multifunktionale Ausgleichsfunktionen. Sie dienen als Lebensraum für Insekten und Brutvogelarten der Siedlungen, dem Erosionsschutz, der Beschattung, der Humusbildung und Bodenentwicklung, der Filterwirkung für Schadstoffe sowie Frischluftproduktion und wirken durch die Verdunstungskühlung Aufheizungseffekten versiegelter Flächen entgegen. Nicht zuletzt werten sie durch ihren raumbildenden Charakter vor allem dicht bebaute Siedlungsbereiche in bedeutendem Maße auf.

5.1.7.9 Begrünung Fuß- und Radweg Haasower Straße

Textliche Festsetzung Nr. 7.7:

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Haasower Straße (Kennzeichnung P 2) ist eine Baumreihe bestehend aus 18 Bäumen der Gehölzartenliste C mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm und Abständen von 10,00 m in der Reihe zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind in mindestens 6,00 m² großen offenen Baumscheiben auszuführen. Abgänge sind nachzupflanzen.

Diese Festsetzung wird auf der angedachten Fortführung der Haasower Straße als Fuß- und Radwegverknüpfung zur Werner-von-Siemens-Straße realisiert, und dient im Rahmen der Grünordnung der Herstellung eines ansprechenden Alleecharakters.

Die Planung dieser Verkehrsverbindung flankierend zu begründen bestand bereits im Jahre 1993 und wird in die vorliegende Planung integriert.

5.1.7.10 Flächenversiegelung und Grundstücksbepflanzung

Textliche Festsetzung 7.8:

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je angefangene fünf Stellplätze ist ein Laubbaum der Gehölzartenliste in einer mindestens 6,00 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen.

Um das Maß der Versiegelung in den Gewerbegebieten weiter zu verringern, sind Festsetzungen getroffen, um betriebliche Stellplätze zu bepflanzen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.9:

Je angefangene 1.000,00 m² Grundstücksfläche sind jeweils 50,00 m² Sträucher sowie ein hochstämmiger Laubbaum der Gehölzartenliste A bis F mit den folgenden Mindestpflanzqualitäten zu pflanzen: Hochstämme mit Mindeststammumfang 12 - 14 cm und verpflanzte Sträucher mit 4 - 6 Trieben, Höhe 60 - 100 cm. Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme herzustellen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dem in Anlage 1 beigefügten Umweltbericht, Anlage 1 zum Umweltbericht, zu entnehmen. Weitere Empfehlungen dazu sind der Anlage 4 zum Umweltbericht zu entnehmen.

5.1.7.11 Einfriedung

Textliche Festsetzung Nr. 7.10:

Einfriedungen sind so auszuführen, dass zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 10 cm verbleibt, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

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

5.1.7.12 Fassadenbeleuchtung

Textliche Festsetzung Nr. 7.11:

Außenbeleuchtungen sind blendfrei und nach unten gerichtet auszuführen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV- und Blauanteil zu verwenden. Beleuchtungsanlagen dürfen angrenzende Grünflächen und Gehölzstrukturen nicht dauerhaft aufhellen.

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

5.1.8 Beleuchtete Werbeanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 7.11:

Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Die Festsetzung zielt darauf ab, das Maß an Lichtverschmutzung für Mensch und Natur störenden Lichtemissionen gering zu halten.

5.1.9 Maßnahmensicherung

Maßnahmen zur Wahrung des Maßnahmenziels sind dem Umweltbericht in Anlage 1, Seite 86 f. zu entnehmen.

5.2 Gebiete zum zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

5.2.1 Emissionskontingentierung

Textliche Festsetzung 8.1:

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 45691 (2006-12) nachzuweisen.

Zur Sicherung der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 23 a, bb i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine differenzierte Emissionskontingentierung festgesetzt (s. Abb. 27), welche auf alle Gewerbegebiete derart angewandt wird, dass jene Gewerbegebiete (GEe 1, GEe 2) in direkter Nähe zur Wohnbebauung die niedrigsten, zulässigen Emissionsgrenzen aufweisen.

Emissionskontingente		
Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
GE1	62	40
GE2	64	42
GE3	62	41
GEe1	57	36
GEe2	54	33

Abbildung 27: Emissionskontingentierung (Quelle: KSZ Ingenieurbüro GmbH)

Eine genaue Darlegung der zugrundeliegenden Untersuchung ist der *Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan „Gewerbegebiet Dissenchen – Verlängerung Werner-von-Siemens-Straße“ der Stadt Cottbus* der Firma *KSZ Ingenieurbüro GmbH* vom 26.01.2026 zu entnehmen.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

5.3.1 Abstandsflächen

Textliche Festsetzung Nr. 9.1:

Zu Nachbargrundstücken ist in der Regel ein Abstand von 3,00 m, zur Haasower Straße ein Abstand von 5.00 m und zur Branitzer Straße ein Abstand gemäß Planzeichnung mindestens einzuhalten.

Von der Regel aus der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 abweichend, wurde der Abstand zur zweckgebundenen Verkehrsfläche der Haasower Straße (siehe 5.1.4.2) auf 5.00 m festgesetzt, was der Planung aus dem Jahre 1993 entspricht, und was die bauliche Flucht des Bestandes aufnimmt. Der Abstand zur Branitzer Straße hat ein variables Maß. Dies trägt dem Sachverhalt Rechnung, dass hier Gewerbegebiet im Verhältnis zum Bebauungsplan aus dem Jahre 1993 dazu kommt (s. Kapitel 1.3). Die Baugrenze wurde zu jener Zeit hinter die noch heute bestehende öffentliche Grünfläche gelegt und wird in der vorliegenden Planung für das dazu kommenden Gewerbegebiet verlängert, um die Bauflucht zu wahren.

5.3.2 Fassadenbegrünung

Textliche Festsetzung 9.2:

Außenwandflächen ohne Fenster mit einer Größe von mehr als 50,00 m² sind mit Kletterpflanzen der Gehölzartenliste G zu begrünen. Pro drei Meter Wandlänge ist mindestens eine geeignete Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,00 m³ betragen.

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

5.3.3 Dachbegrünung

Textliche Festsetzung 9.2:

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind ab einer Gesamtfläche von 100,00 m² mit Ausnahme notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes (einschließlich Glasdächer, Oberlichter u. ä.) zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratdicke beträgt 12 - 15 cm.

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

5.3.4 Gärtnerische Grünflächengestaltung

Textliche Festsetzung Nr. 9.3:

Innerhalb der Gewerbeflächen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen verweiste Brachen verhindert und derlei nicht funktional besetzte Grundstücksflächen der Grünordnung in privater Verantwortung zugeführt werden. Dies soll zur Aufwertung des Quartiers beitragen.

5.4 Allgemeine Hinweise

Allgemeiner Hinweis Nr. 1:

Im Raum der Branitzer Straße ist im Geltungsbereich mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei entsprechenden Funden bei Baumaßnahmen und darüber hinaus ist nach Maßgabe des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes § 11 und 16 BbgDSchG zu verfahren.

Dieser Hinweis trägt dem Vorhandensein des geschichtlichen Bodendenkmals Rechnung.

Allgemeiner Hinweis Nr. 2:

Auf den mit M 1, M 2, M 3, M 4 sowie E 1, E 2 und E 3 sowie P 1 gekennzeichneten Flächen ist der jeweilige Grundstückseigentümer entsprechend geltender Vorschriften pflege- und unterhaltungspflichtig, sofern keine anderweitig lautenden Vereinbarungen getroffen werden.

Dieser Hinweis regelt die Pflichten für Pflege- und Unterhaltung auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Allgemeiner Hinweis Nr. 3:

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet. Nach § 85 Abs. 3 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Der Hinweis dient der Vollziehbarkeit der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch den Vorhabenträger, DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH.

6.2 Flächenbilanz

	in m ² (gerundet)	in % (gerundet)
Geltungsbereich	172 148,4	100
davon		
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	96 805,5	56,2
davon		
P1 5	2 643,6	1,5
bebaubar (GRZ 0,8/ abzgl. P1)	75 329,5	43,7
Freifläche zzgl. P1	21 476,0	12,4
Verkehrsfläche	22 592,5	13,1
davon		
Neubau:		
Fahrbahn, Bankett, Geh- wege, Ecke (Rest)	12 917,0	7,5
Mulden, Grünstreifen (Maßnahmenbereich)	7 302,8	4,2
Bestand:		
Fuß- und Radweg (Sand, gras)	1 062,8	0,6
Verkehrsfläche	1 309,8	0,7
Landwirtschafts- und Waldflächen	34 409,3	19,9
Landwirtschaftsflächen	26 235,2	15,2
Waldfläche (Erhalt)	8 174,1	4,7
Maßnahmenflächen	18 340,2	10,6
Maßnahmenfläche (Erhalt)	8 085,9	4,7
Maßnahmenfläche (Anpflanzung)	10 254,3	5,9

Tabelle 2: Flächenbilanz

7 Verfahren

7.1 Verfahrensübersicht

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

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

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

Tabelle 3: Verfahrensübersicht

7.2 Städtebaulicher Vertrag

Ein Städtebaulicher Vertrag wurde zwischen der Cottbus/Chósebus und DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH zur Übernahme der Planungsleistungen geschlossen.



8 Rechtsgrundlagen

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 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), die zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18) geändert worden ist.

Gefahrgutverordnung Straße, Eisenbahn und Binnenschifffahrt (GGVSEB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 227), Neugefasst durch Bek. v. 18.8.2023 I Nr. 227.



Anlagenverzeichnis

Lfd-Nr.	Beschreibung
1	Umweltbericht, Stand März 2026
2	Straßenplanung (Übersichtsplan), Stand 22.01.2026

