

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Teilfläche SO 1 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig
  - Bau- und / oder Gartenfachmärkte. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Teilfläche SO 2 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig
  - Selbstbedienungs-Warenhäuser mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 70 % seiner Verkaufsfläche
  - Nutzung des Mall-Bereiches als temporäre Verkaufszone. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Teilflächen SO 1 und SO 2 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig
  - Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ in der Form eines „Discounters“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m<sup>2</sup> und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche
  - Fachmärkte mit einem Hauptsortiment an Drogeriewaren, einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche
  - Fachmärkte mit einem Sortiment an Bekleidung und einer Verkaufsfläche größer als 300 m<sup>2</sup>
  - Fachmärkte mit einem Sortiment an Schuhe/ Lederwaren und einer Verkaufsfläche größer als 300 m<sup>2</sup>
  - Fachmärkte mit einem Sortiment an Heimtierbedarf und einer Verkaufsfläche größer als 300 m<sup>2</sup>
  - Fachmärkte mit einem Sortiment an Sportartikel/ Fahrrad/ Camping und einer Verkaufsfläche größer als 300 m<sup>2</sup>
  - sonstige Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche größer als 300 m<sup>2</sup> und einem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment auf mindestens 90% der Verkaufsfläche
  - Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche jeweils unter 300 m<sup>2</sup>. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Im Sonstigen Sondergebiet sind als Ausnahme
  - Sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ in der Form eines „Supermarktes“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.500 m<sup>2</sup> und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche.
  - Fachmärkte für „Consumer Electronics“
 zulässig. Als Ausnahme darf im Plangebiet der Anteil der Randsortimente von 10% überschritten werden, wenn die festgesetzte Obergrenze für die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht überschritten wird. Voraussetzung für die Ausnahmen ist, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks
  - Geschäfts- und Büroräume
  - Anlagen für sportliche und soziale Zwecke
 allgemein zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind
  - sonstige nicht wesentlich störende Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die in einem Bezug zum Einkaufen stehen
  - Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
  - und Tankstellen
 nur als Ausnahme zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das Verhältnis der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums zur Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO darf insgesamt den Wert von 0,3889 nicht überschreiten. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das Verhältnis der Verkaufsflächengröße je Nutzungsart zur jeweiligen Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO darf für die allgemein zulässigen Nutzungsarten die nachfolgend aufgeführten Verhältniszahlen nicht überschreiten
  - SB-Warenhaus 0,0616
  - Lebensmittel-Discounter 0,0104
  - Supermarkt 0,0104
  - Drogeriefachmärkte 0,0069
  - Fachmärkte Bekleidung 0,0673
  - Fachmärkte Schuhe / Lederwaren 0,0182
  - Fachmärkte Heimtierbedarf 0,0069
  - Fachmärkte Sportartikel / Fahrrad / Camping 0,0174
  - Fachmärkte für „Consumer Electronics“ 0,0243
  - Bau- und / oder Gartenfachmärkte 0,0920
  - Sonstige Fachmärkte mit jeweils über 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 0,0273
  - Sonstige kleine Fachgeschäfte 0,0356
  - Mall-Bereich 0,0451
 (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Innerhalb der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche für „Sonstige kleine Fachgeschäfte“ (d. h. solcher Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche jeweils kleiner als 300 m<sup>2</sup>) sind alternativ auch NonFood-Discounters bis zu einer Verhältniszahl von 0,0052 zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das Verhältnis der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente im Einkaufszentrum zur Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO darf insgesamt den Wert von 0,2604 nicht überschreiten. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Als Ausnahme ist für die Nutzungsart „Lebensmittel-Discounter“ bzw. „Supermarkt“ ein Verhältnis der Verkaufsflächengröße zur jeweiligen Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 0,0130 zulässig, wenn keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Für die als Ausnahme zulässige Nutzungsart „Fachmärkte für Consumer Electronics“ ist ein Verhältnis der Verkaufsflächengröße zur jeweiligen Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 0,0243 als Ausnahme zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Innerhalb des Sondergebietes sind nur Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbebetriebe, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, allgemein zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, das von den Dach- und sonstigen Flächen anfällt, ist entsprechend § 4, Satz 26 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 54 Abs. 4 BbgVG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf § 4, Satz 26.)
- Innerhalb des Sondergebietes sind insgesamt mindestens 102 mittel- bzw. großkrönige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang (StU) von 14 bis 16cm in Baumschulqualität neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherstellung eines gesunden und langlebigen Vegetationsbestandes mit frühzeitiger Funktionserfüllung fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte für die zu pflanzenden Bäume sind mit Bodensubstrat, das eine hohe Struktur- und Verdichtungsstabilität sowie eine hohe Wasser- und Luftkapazität aufweisen muss, aufzuarbeiten. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen. Der für den Baum zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat eine Mindestgröße von 16 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Die erforderliche durchwurzelbare Mindestgrundfläche der Baumpflanzungen ist durch den Einsatz von überbaubaren Pflanzsubstrat unter den befestigten Verkehrsflächen entsprechend der FLL Pflanzrubenbauweise 2 sicherzustellen (FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
- SO** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (gem. § 11 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 23 BauNVO)
  - Baugrenze 1-geschossig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 23 BauNVO)
- Maß der Nutzung**
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- GFZ** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- OK<sub>max</sub>** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- HB** Höhenbezug in Meter über DHHN 92 (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- ÖV Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - PV Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen**
- ÖG Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Str-Grün Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**
- Fläche für den Kundenparkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Hauptversorgungsleitungen und Leitungsrecht**
- Leitung unterirdisch
  - TW Trinkwasserleitung
  - SWD Schmutzwasserdruckleitung
  - RohW Rohwasserleitung
  - SK Steuerkabel
  - ELT Strom
  - Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsbetriebe
- sonstige Planzeichen**
- SO 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - SO 1 Bezeichnung der Teilflächen des Sondergebietes
  - 12.5 Bemaßung in Metern
  - 03 Koordinatenbezeichnung
  - Pylon Stiele Standorte zentraler Pylon und Stelen
- KENNEICHNUNG**
- Schutzstreifen der Leitungsstrassen der verantwortlichen Versorgungsbetriebe (hier Trinkwasser und Schmutzwasser)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- 40m Anbauverbotszone (40m) und
  - 100m Anbaubeschränkungszone der Autobahn (100m)



**SO 1**  
GRZ 0,9  
GFZ 1,0  
OK<sub>max</sub> 14m  
HB 83,5m

**SO 2**  
GRZ 0,9  
GFZ 1,0  
OK<sub>max</sub> 14m  
HB 85,5m

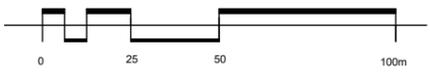
**KOORDINATEN**  
(ETRS 89 UTM-Zone 33-N)

Baugrenze Koordinaten- bezeichnung	Ostwert	Nordwert
01	453.008.841	5.729.919.187
02	453.121.589	5.729.906.223
03	452.987.466	5.729.821.316
04	453.067.849	5.729.696.452

**PFLANZLISTEN**

Pflanzliste (Bäume)	Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre	
Gleditsie / Lederhülsenbaum (domlos)	Gleditsia triacanthos	
Ungarische Eiche	„Inermis“ oder „Skyline“ Quercus frainetto	
Winterlinde	Tilia cordata	
Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'	
Purpur-Erle	Alnus spaethii	
Purpur-Esche	Fraxinus angustifolia 'Raywood'	
Vogelkirsche (nicht fruchtend)	Prunus avium 'Prena'	

**ORIGINALMASSSTAB 1 : 2000 (A3)**



- Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 70% der Dachfläche von Gebäuden mit Dachneigungen, die geringer als 20% sind, dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen, die für sonstige technische Einrichtungen, wie Solaranlagen, Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Oberlichter o. dgl. genutzt werden. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Im Plangebiet ist am zeichnerisch festgesetzten Standort als freistehende Werbeanlage ein Pylon mit einer Höhe von maximal 35 m zulässig. An diesem Pylon sind maximal drei Werbetafeln mit jeweils einer Breite von 15 m und einer Höhe von 6 m zulässig. An den jeweils zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Stelen mit einer Höhe von maximal 6,0 m und einer Breite von maximal 2,0 m jeweils für die Ansichtflächen zulässig. Die Ansichtflächen von sonstigen freistehenden Werbeanlagen dürfen im Plangebiet nicht größer als 3 m mal 1,5 m sein. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 der BbgBO)
- Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien, die wechselnde Bilder erzeugen, sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 der BbgBO)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Für konkrete Bauvorhaben in der 100 m breiten Anbaubeschränkungszone der Autobahn A 15 ist in jedem Einzelfall die Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt einzuholen. Für Werbeanlagen ist eine straßenrechtliche Zustimmung oder eine straßenverkehrsrechtliche Genehmigung einzuholen.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf.

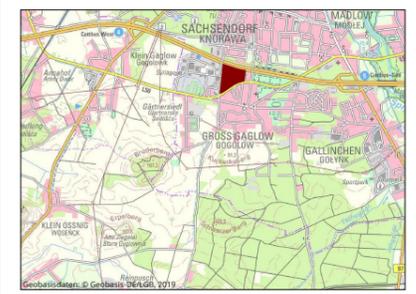
Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich Bäume, die aufgrund der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (CBSchS) geschützt sind.

**HINWEISE**

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

Die Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Herstellung eines sicheren Anwuchserfolges ist für die zu pflanzenden Bäume zu gewährleisten.

Hinsichtlich des Schallschutzes besteht das Erfordernis von Vorsorgemaßnahmen, die im Rahmen der Vorhabenplanung zu realisieren sind.



Stadt  
**Cottbus/Chósebus**  
Bebauungsplan  
**"Einkaufszentrum Lausitz-Park"**  
Entwurf  
Fassung 8. März 2022  
Stadt Cottbus  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Karl - Marx - Straße 69  
03046 Cottbus

Planungsbüro  
**WOLFF**  
stadtplanung - architektur GbR  
Carsten Wolff, Robert Wolff, Bornemannstraße 18/19, 03044 Cottbus  
Tel. +49 (0) 350 700-457 Fax +49 (0) 350 700-450  
info@planungsbuero-wolff.de www.planungsbuero-wolff.de