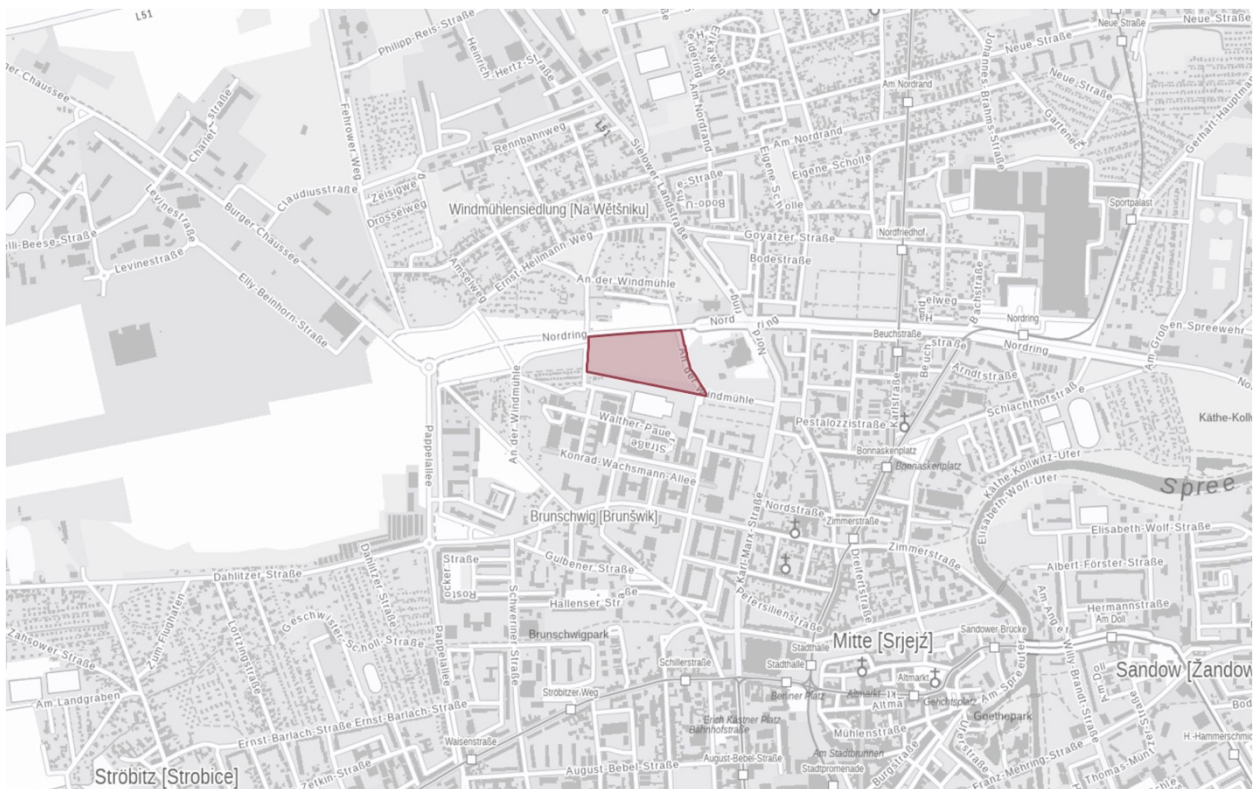


## Bebauungsplan Nr. W/40/116 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 1

Stadt Cottbus/Chósebez



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.

(Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>)

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Cottbus/Chósebez, 27.03.2024



## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Forschung und Entwicklung" sind Gebäude und Räume für Forschungs- und Entwicklungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, Versuchshallen, Werkstätten und Lager, in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.2, zulässig.
- 1.2 Sämtliche Betriebe, Anlagen und Nebenanlagen sind innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen zulässig, wenn deren Lärmemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Größe [m <sup>2</sup> ]	$L_{(EK)}$ , tags [dB(A)]	$L_{(EK)}$ , nachts [dB(A)]
SO1	5.400	63	48
SO2	2.856	68	53
SO3	5.155	67	53
SO4	8.296	64	48
SO5	5.425	65	50
SO6	5.100	64	48
SO7	6.547	61	46

Zur Ausbreitungsberechnung der Teilflächen wurde nur die freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrische Ausbreitungsdämpfung, aber keiner anderen Dämpfungsparameter angewendet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Gebäudeoberkante (OK) gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage. Untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sind oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante ausnahmsweise zulässig.

### 3. Abweichende Bauweise

- 3.1 Im Sondergebiet SO wird als abweichende Bauweise eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung festgesetzt, dass auch Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.

## Grünordnerischen Festsetzungen

### 4. Private Grünfläche

- 4.1 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bauminsel“ sind Bäume, Sträucher und bodenbedeckende Vegetation in der Art und Weise zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen,



dass der Eindruck einer Waldfläche erhalten bleibt. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten 1 und 3 empfohlen. Die Verpflichtung zum Erhalt der Vegetation gilt nicht für Wege und Sitzplätze. Die Anlage von Wegen mit wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau ist auf bis zu 10 % der Fläche zulässig.

## **5. Sondergebiet**

- 5.1 Im Sondergebiet SO sind mindestens 40 % der Fläche eines jeden Daches von Gebäuden extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 20,0 cm betragen.
- 5.2 Im Sondergebiet SO sind Außenwände von Gebäuden, deren horizontaler Fensterabstand mehr als 5,0 m betragen sowie fensterlose Fassaden zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität Tb 100-150 zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 4 empfohlen.
- 5.3 Im Sondergebiet SO sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit Stauden und Gehölzen der Mindestqualität LSTR 80-100 zu begrünen. Zusätzlich kann auch Rasensaat zur Begrünung genutzt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen.
- 5.4 Im Sondergebiet SO sind Pkw-Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierung und Betonierung. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.
- 5.5 Im Sondergebiet SO sind ebenerdige Pkw-Stellplätze mit Baumpflanzungen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14,0-16,0 cm zu pflanzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6,0 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.
- 5.6 Im Sondergebiet SO ist pro 1.000,0 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14,0-16,0 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6,0 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum herzustellen.  
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 60,0 cm, gemessen in 100,0 cm Höhe, sowie die nach textlicher Festsetzung 5.5 anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.  
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 3 empfohlen.

## **6. Verkehrsflächen**

- 6.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang des Nordrings ist die bestehende Baumreihe zu erhalten und mit 12 standortgerechten, gebietstypischen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 14,0-16,0 cm zu ergänzen, so dass der Eindruck einer geschlossenen Baumreihe entsteht. Die Bäume sind bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter



Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6,0 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.

- 6.2 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche der Planstraße C sind 25 hochstämmige, standortgerechte, gebietstypische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14,0-16,0 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6,0 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.

### **Pflanzliste 1 – Empfehlung (standortgerechte, heimische Sträucher)**

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>	<i>heimische Gattung/Art</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	X
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	X
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	X
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	X
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	X
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	X
<i>Rosa canina</i> agg.	Hundsrose	X
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	X
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen	X
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	X

### **Pflanzliste 2 – Empfehlung (für den Straßenraum geeignete Laubbäume)**

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>	<i>heimische Gattung/Art</i>
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	X
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum	
<i>Gleditsia tracanthos</i>	Gleditschie	
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum	
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche	X
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	X
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	X
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde	
<i>Tilia x euchlora</i>	Krim-Linde	

### **Pflanzliste 3 - Empfehlung (klein- bis großkronige Laubbäume)**

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>	<i>heimische Gattung/Art</i>
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	X



Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	X
Alnus incana	Grauerle	X
Corylus colurna	Baumhasel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	X
Juglans regia	Walnuss (in Sorten)	X
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	
Platanus acerifolia	Platane	
Quercus petraea	Traubeneiche	X
Resista-Ulme „Rebona“	Flatter-Ulme	X
Sorbus aucuparia	Vogelkirsche	X
Sorbus torminalis	Elsbeere	X
Tilia tomentosa	Silber-Linde	

#### **Pflanzliste 4 – Empfehlung (Selbstklimmer und Ranker)**

<i>botanischer Name</i>	<i>deutscher Name</i>	<i>heimische Gattung/Art</i>
Akebia quinata	Fingerblättrige Klettergurke	
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde	
Campsis radicans	Amerikanische Klettertrompete	
Clematis vitalba	Waldrebe	X
Hedera helix	Efeu	X
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	
Lonicera periclymenum	Geißblatt	X
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappige Jungfernebe	
Vitis vinifera	Weintraube	
Wisteria sinensis	Blauregen	

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### **Bodendenkmal**

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbauarbeiten) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

## **Hinweise**

### **Artenschutz – Fledermäuse**

Tötungen von Individuen der baumbewohnenden Fledermäuse durch Baumfällungen können durch eine vorausgehende gezielte Absuche sowie einen Fälltermin im Winter (November - Februar) grundsätzlich vermieden werden. Unmittelbar vor der Baumfällung sind die betreffenden Bäume nochmals auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Die Fällarbeiten sind durch einen



Artenschutzsachverständigen zu begleiten. Es sind mindestens 10 Fledermauskästen Universal und 10 Fledermauskästen für Kleinfledermäuse als Baumkästen an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen.

### **Artenschutz – Zauneidechsen**

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch entsprechend geschulten Personals das gesamte Untersuchungsgebiet auf Zauneidechsen und ihre Jungtiere zu kontrollieren. Gefundene Individuen sind zu bergen und in ausreichender Entfernung zum Eingriffsbereich in ein für die Art geeignetes und gleichwertiges Ersatzhabitate zu verbringen.

### **Artenschutz – Vögel**

Baumfällungen, Rodungen sowie die Beseitigung von Sträuchern und ein Mähen und Abtragen der Vegetationsschicht sind nur außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) vorzunehmen. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Als Ausgleich für die Zerstörung von Lebensstätten des Stars sind 10 geeignete Nistkästen für den Star in entsprechend geeigneten Lebensräumen der Umgebung anzubringen.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Im sonstigen Sondergebiet SO ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Bauflächen selbst zu nutzen bzw. dezentral zu bewirtschaften, zurückzuhalten oder auf Vegetationsflächen oder in Versickerungsanlagen schadlos zu versickern.

### **Kampfmittelverdachtsfläche**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Wenn mit einem Vorhaben Bodeneingriffe und Erschütterungen verbunden sind, so darf erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück nachgewiesen ist. Gleiches gilt für Erschließungsflächen. Der Nachweis wird durch eine Bescheinigung erbracht, die durch die für Kampfmittelfreiheit im Land zuständige Stelle oder eine gleichwertig anerkannte Stelle ausgestellt wurde.

### **Einsichtnahme DIN 45691**

Die in der textlichen Festsetzung 1.2 genannte DIN 45691 ist im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus/Chóšebuz, Technisches Rathaus, Karl-Marx-Str. 67, während der öffentlichen Sprechstunden für jede Person einsehbar.



## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)