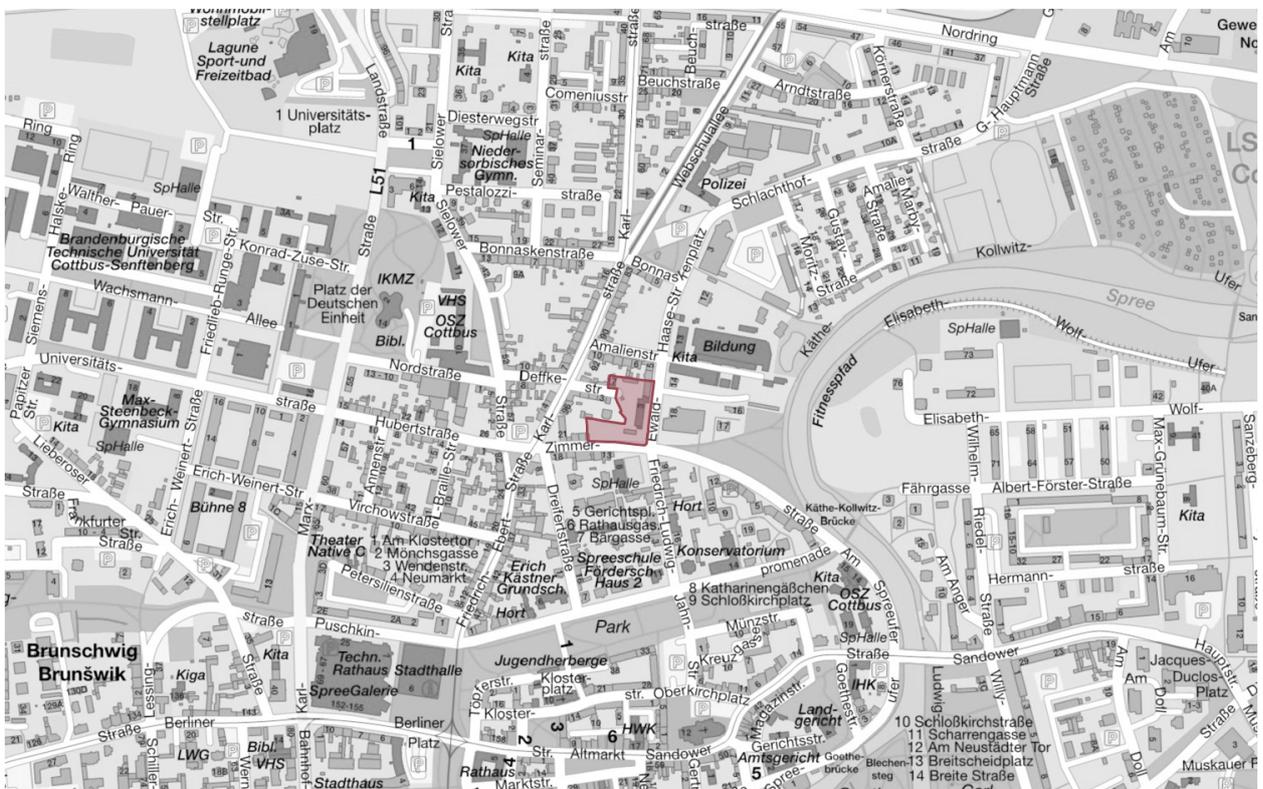


Bebauungsplan Nr. N/28/124 „Feuer- und Rettungswache II – Ewald-Haase-Straße“

Stadt Cottbus/Chósebuz



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.
(Kartengrundlage: Geoportal Stadt Cottbus/Chósebuz, 2025, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>)

Begründung gem. § 2a BauGB

zum Bebauungsplan

Verfahrensstand: Entwurf

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

Cottbus/Chósebuz, 07.02.2025



Impressum

Verfahrensträger / Plangeber

Stadt Cottbus/Chósebuz
Geschäftsbereich II – Bau, Umwelt und Strukturentwicklung
Dezernat II.1 - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Str. 67
03044 Cottbus

Verfasser

mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

Umweltbelange und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage):

IPP Hydro Consult GmbH
Gerhard-Hauptmann-Str. 15, Süd 9
03044 Cottbus

Hinweis

In diesem Dokument wird auf eine geschlechterneutrale Sprache geachtet. Insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsvorschriften kommt es jedoch aus Gründen der Lesbarkeit vor, dass lediglich die generisch maskuline Form verwendet wird. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einführung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	6
2. Ausgangssituation	8
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	8
2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes	8
2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	9
2.4 Verkehrserschließung	10
2.5 Ver- und Entsorgung	10
2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie	11
2.7 Schallemissionen und -immissionen	12
2.8 Altlasten und Kampfmittel	12
2.9 Denkmalschutz	12
3. Planungsbindungen	14
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
3.2 Raumordnung und Landesplanung	14
3.3 Flächennutzungsplan	15
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2035) und Stadtumbaukonzept	16
3.5 Gefahrenabwehrbedarfsplan	17
4. Planungskonzept	19
4.1 Planerische Vorüberlegung zur städtebaulichen Entwicklung	19
4.2 Bebauungs- und Erschließungskonzept	19
4.3 Planungsalternativen	21
5. Inhalte des Bebauungsplanes	25
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	28
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
5.4 Nachrichtliche Übernahmen	31
5.5 Hinweise	32
6. Umweltbelange	34
6.1 Einleitung	34
6.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	34
7. Auswirkungen der Planung	41
7.1 Ausgeübte Nutzungen	41
7.2 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	41
7.3 Fließender Verkehr	41
7.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung	41
7.5 Natur, Landschaft und Umwelt	41
7.6 Bodenordnende Maßnahmen	42
7.7 Kosten und Finanzierung	42
7.8 Städtebauliche Flächenbilanz	42



8.	Verfahren	43
8.1	Verfahrensübersicht	43
8.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	43
8.3	Unterrichtung der Öffentlichkeit	43
8.4	Erlass der Veränderungssperre	44
9.	Verzeichnis der Anlagen	45
10.	Rechtsgrundlagen	45



1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N/28/124 „Feuer- und Rettungswache II – Ewald-Haase-Straße“ befindet sich im Ortsteil Schmellwitz, nördlich der Innenstadt und zentral im Stadtgebiet von Cottbus/Chósebusz an der Kreuzung der Ewald-Haase-Straße und der Zimmerstraße. Außerdem endet die Deffkestraße als Sackgasse an der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

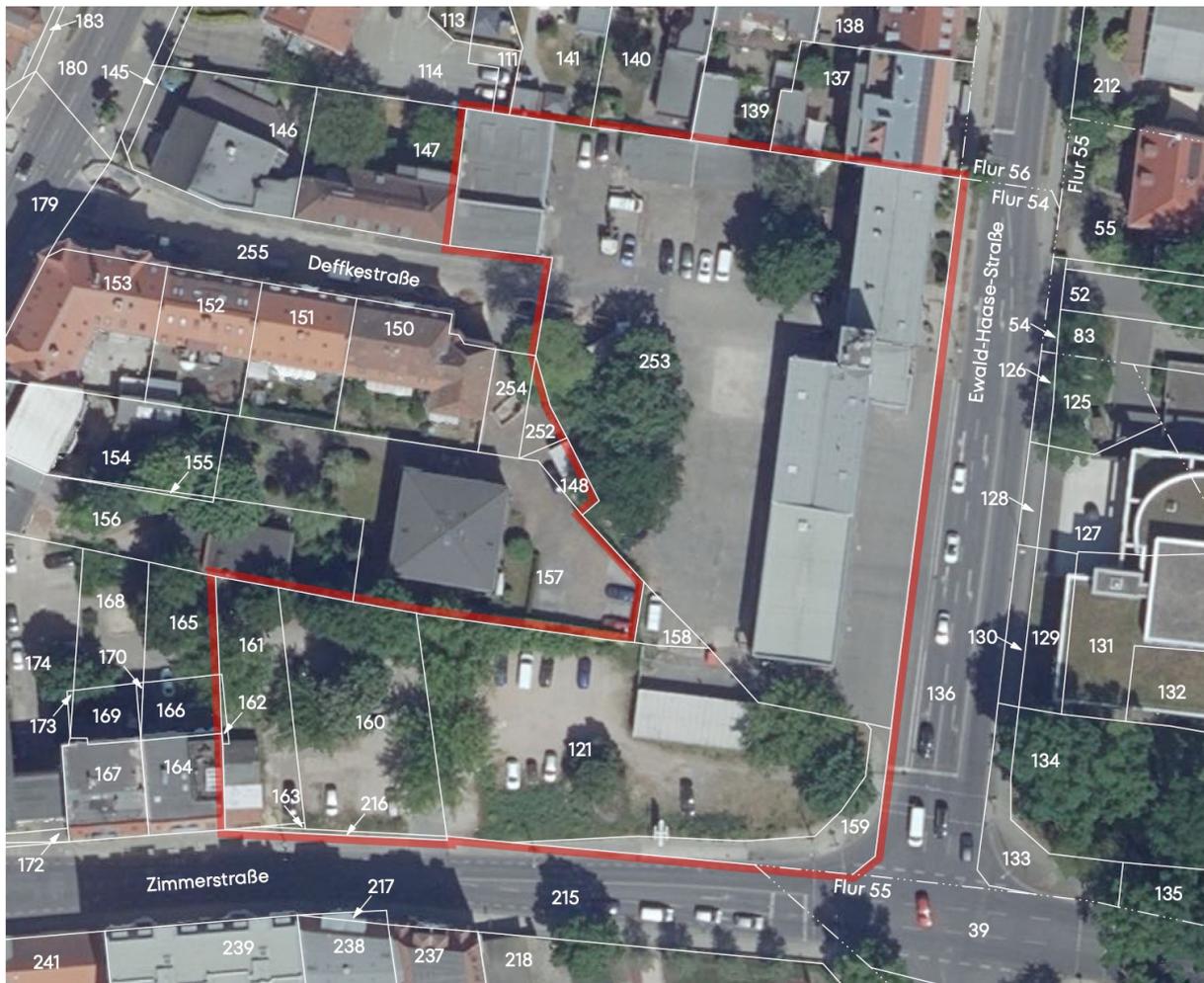


Abb.: Plangebiet (rot dargestellt) und nähere Umgebung | o. M.¹

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und folgende Flurstücke der Gemarkung Brunschwig, Flur 54: 121, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 216 und 253.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Straßenverkehrsfläche der Zimmerstraße, im Westen an Wohngrundstücke sowie die Straßenverkehrsfläche der Deffkestraße, im Norden an die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Wohngrundstücke südlich der Amalienstraße und im Osten an die Straßenverkehrsfläche der Ewald-Haase-Straße.

1 Orthophoto und Alkis-Daten © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Die Abgrenzung des Plangebietes wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das bestehende denkmalgeschützte Gebäudeensemble in der Ewald-Haase-Straße 3, 3A und 3B stellt die „Feuer- und Rettungswache II“ der Stadt Cottbus/Chóśebuz dar. Heutzutage dient die historische Wache vor allem Einsätzen in der Stadtmitte und den nördlichen Ortsteilen und bildet den Sekundärstandort zur 1999 eingeweihten Leitstelle im südlichen Stadtgebiet.

Die Feuer- und Rettungswache II beherbergt derzeit die städtische Berufsfeuerwehr sowie die Freiwillige Feuerwehr Sandow. Darüber hinaus ist die Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft e.V. (DLRG) in der „Westwache“ an der Deffkestraße 17 angesiedelt und ebenfalls in die Betriebsfläche inbegriffen, die derzeit die kommunalen Flurstücke 253 und 158 umfasst.

Anlass der Planung sind die gestiegenen technischen und räumlichen Anforderungen einer modernen Feuerwache, die durch die bestehenden historischen Gebäude der Feuer- und Rettungswache II nicht mehr erfüllt werden können. So sind aufgrund der beengten Abmaße der Tore der Fahrzeughalle teilweise Sonderanfertigungen für die Aufbauten der Feuerwehrfahrzeuge erforderlich.

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren wurden durch den Fachbereich Immobilien der Stadt Cottbus/Chóśebuz eine Machbarkeitsstudie sowie eine vergleichende Standortuntersuchung veranlasst, um die Kapazitäten des bestehenden Standortes hinsichtlich der Modernisierungs- und Erweiterungsbedarfe potenziellen weiteren Standorten im Stadtgebiet gegenüberzustellen. Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass kein anderes Grundstück die nötigen Anforderungen erfüllt und durch den Erhalt und die Weiterentwicklung des Standortes die Feuerwehr-Einsatzzeiten im Stadtgebiet aufgrund der zentralen Lage und Verkehrsanbindung bestmöglich sichergestellt werden können.

Mit Blick auf den Denkmalstatus der bestehenden Gebäude ist eine bauliche Erweiterung der Feuer- und Rettungswache II daher zwingend notwendig. Die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich der Brandbekämpfung dient der Daseinsvorsorge und dem Gemeinbedarf. Zu deren Sicherung sowie zur Wahrung einer entsprechend geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Somit werden das Feuerwehr-Betriebsgelände sowie die westlich an der Zimmerstraße angrenzenden, bisher unbebauten Privatgrundstücke in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um die Art und das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke zu steuern.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, gemäß den Vorschriften über Bebauungspläne der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB aufgestellt (vgl. 8 Verfahren).

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung der Feuer- und Rettungswache II der Stadt Cottbus/Chóśebuz, welche in erheblichem Maße die Einsätze in der Stadtmitte und den nördlichen Ortsteilen bedient. Es bedarf der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Standortes, um die Sicherheit der Bevölkerung weiterhin gewährleisten zu können.



In Anlehnung an § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Bauleitplanung folgende Belange und Ziele berücksichtigt:

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Belange des Denkmalschutzes und des Ortsbildes
- die Belange des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes sowie der Landschaftspflege
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen



2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schmellwitz in nördlicher Lage zum Cottbuser Stadtzentrum. Der Geltungsbereich grenzt an die Ewald-Haase-Straße, die Zimmerstraße und die Deffkestraße. Westlich verläuft die Karlstraße als Verbindung mit der Straßenbahnlinie 4 zwischen der Innenstadt und Schmellwitz. Der Altmarkt ist ca. 0,7 km und der Hauptbahnhof 2,5 km vom Plangebiet entfernt. Die Spree verläuft ca. 250 m östlich des Gebietes.

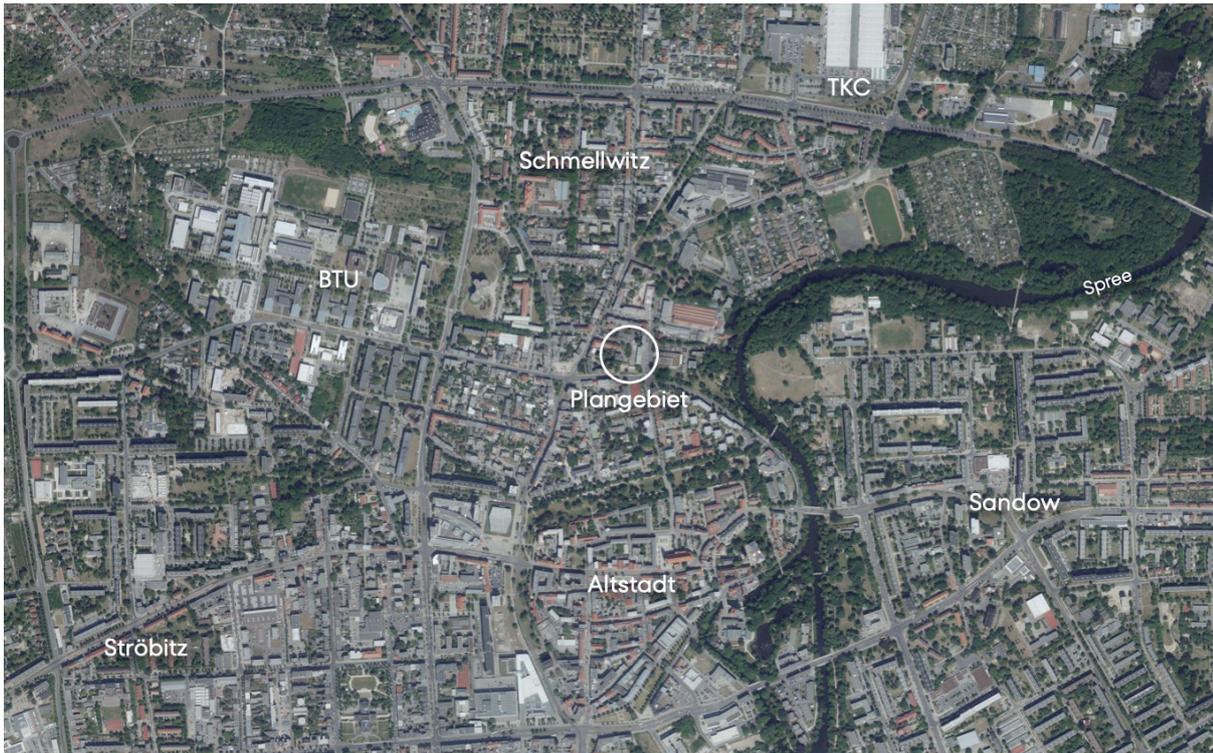


Abb.: Lage im Stadtgebiet | o. M.²

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Blockrandbebauung mit Wohnnutzung. An der Zimmerstraße und etwas weiter westlich an der Karlstraße sind einzelne Gewerbe in den Erdgeschossen angesiedelt. Östlich der Ewald-Haase-Straße befinden sich größere Solitärbauten. Südlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Zimmerstraße, befindet sich die historische städtische Turnhalle mit vorgelagerten Außensportanlagen.

2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes

Die Einweihung der damaligen Hauptfeuerwache am Standort des Plangebiets fand im Juni 1930 statt.³ Im Jahr 1967/1968 wurde ein Anbau an dem, bereits damals, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in gleicher Bauform errichtet.

² Orthophoto, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

³ Stadt Cottbus/Chóšebuz, Historie Feuerwehr

https://www.cottbus.de/stadtverwaltung/d31/feuerwehr/historie/freiwillige_feuerwehr_von_1930_bis_ende_1945.html
(Abruf 04.02.2025)



Am 23. Juni 1999 wurde die Leitstelle Cottbus/Spree-Neiße im Süden der Stadt Cottbus/Chósebuz in Betrieb genommen. Der Standort in der Ewald-Haase-Straße ist seither die Feuer- und Rettungswache II der Stadt Cottbus/Chósebuz mit ergänzender Funktion.

2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 253, 158 und 159 befinden sich im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebuz. Die Flurstücke 121, 160, 161, 162, 163 und 216 stellen Privateigentum dar.

Die derzeitige Betriebsfläche der Feuer- und Rettungswache II befindet sich auf den kommunalen Flurstücken 253 und 158. Ansässig sind die städtische Berufsfeuerwehr sowie die Freiwillige Feuerwehr Sandow. Im südlichen Teil des Gebäudeensembles sind die Fahrzeughalle im Erdgeschoss sowie Ruhe- und Aufenthaltsräume im Obergeschoss untergebracht, die im Rahmen der denkmalrechtlichen Bestimmungen in den vergangenen Jahren zum Teil modernisiert wurden.

Die Einsatzfahrzeuge rücken über die Ewald-Haase-Straße aus und über die Deffkestraße wieder ein. Im inneren Grundstücksbereich der Feuer- und Rettungswache, südlich der Zufahrt zur Deffkestraße, befinden sich einige ältere Laubbäume. Im Nordwestlichen Bereich befindet sich rückwärtig zur Bebauung ebenfalls ein großer Laubbaum. Die Grundstücksflächen der Feuer- und Rettungswache II sind beinahe vollständig versiegelt.

Die nördlichen Wohngebäude Ewald-Haase-Straße 3A und 3B sind Teil des Betriebsgeländes und beinhalten Wohnungen für Einsatzkräfte. Im Keller befinden sich stillgelegte Anlagen zur Schlauchwäsche der Feuer- und Rettungswache, die inzwischen in der Leitstelle im Süden von Cottbus/Chósebuz stattfindet. Einsatzübungen und die technische Wartung der übrigen Einsatzgeräte finden ebenfalls nicht an der Wache II, sondern an der Leitstelle statt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die sogenannte Westwache an der Deffkestraße 17, die derzeit an die DLRG vermietet ist. Die Nutzung soll bestehen bleiben und perspektivisch ist die Herauslösung eines Grundstücks aus dem Feuerwehr-Betriebsgelände möglich.

Die privaten Flurstücke an der Zimmerstraße (121, 160, 161, 162, 163) sind größtenteils unversiegelt und werden für Stellplätze genutzt. In diesem Bereich sind weitere Laubbäume vorhanden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über das schmale, zwischen dem Flurstück 160 und der Straßenverkehrsfläche gelegene, private Flurstück 216. Die Zufahrt dient außerdem der Erschließung von rückwärtigen Stellplätzen für die Wohnbebauung westlich der Geltungsbereichsgrenze (Flurstücke 165, 166 und 168).

Auf dem östlichen Teil des Flurstücks 121 befindet sich ein Garagengebäude, welches bislang durch die Feuer- und Rettungswache genutzt wurde und nur von deren Grundstück aus erreichbar ist. Für die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes ist eine Neubebauung auf dem Flurstück 121 und entsprechend ein Ankauf des Flurstücks durch die Stadt Cottbus/Chósebuz erforderlich. Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden Verhandlungen zur Übertragung des privaten Flurstückes für die Feuer- und Rettungswache II in städtisches Eigentum geführt, eine Einigung mit dem Eigentümer konnte bislang jedoch nicht erzielt werden.

Ein Baugesuch für ein privates Bauvorhaben auf dem Flurstück 121 wurde am 10.05.2022 zurückgestellt. Zur Sicherung der Planung wurde darüber hinaus eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für das Bebauungsplangebiet am 29.03.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Aufgrund der bereits erfolgten Zurückstellung des privaten Baugesuches ist die Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB für das Flurstück 121 regelhaft auf zwei Jahre nach der ersten Zurückstellung vom 10.05.2022 befristet, für die übrigen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs gilt



die Veränderungssperre für zwei Jahre ab dem Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung vom 22.04.2023. Eine gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB mögliche Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.03.2024 beschlossen, sodass eine Wirksamkeit bis zum 22.04.2026 bzw. für das Flurstück 121 bis zum 10.05.2025 besteht.

2.4 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zu dem Gelände der Feuer- und Rettungswache befindet sich an der Deffkestraße. Die Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge aus dem Gebäude erfolgt unmittelbar zur Ewald-Haase-Straße. Über Letztere und die Zimmerstraße ist der Standort angebunden an zwei Hauptverkehrsstraßen der Stadt, den Nordring und die Karl-Marx-Straße bzw. im weiteren Verlauf die Bahnhofstraße. In der zentralen Lage und der Verkehrsanbindung liegt die Bewertung der Wache als strategisch günstiger Standort zur Brandbekämpfung begründet (vgl. 3.5 Gefahrenabwehrbedarfsplan).

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Zimmerstraße“ liegt ca. 250 m südwestlich des Geltungsbereiches. Sie wird von der Straßenbahnlinie 4 (Sachsendorf – Neu Schmallwitz) in einem 10- bzw. 30-Minuten-Takt am Wochenende bedient. Derzeit ist der Betrieb der ebenfalls anliegenden Straßenbahnlinie 1 längerfristig eingestellt und es verkehrt der Schienenersatzverkehr EV1 im 20-Minuten-Takt zwischen den Haltestellen Stadthalle und Schmallwitz-Anger. Nachts fährt anstelle der Straßenbahn die Nachtbuslinie 4N. Die Haltestelle wird außerdem von der Buslinie 29 (Cottbus, Hauptbahnhof – Kraftwerk Jänschwalde, Eingang Ost) zu den Schichtzeiten des Kraftwerkes mehrmals täglich angefahren.

Entlang der nahe gelegenen Spree verlaufen der Fürst-Pückler-Radweg, die Tour Brandenburg und der Spreeradweg. Durch den Puschkinpark sowie entlang der Spree führen der Gurkenradweg, der Leichhardt-Trail, der Niederlausitzer Bergtourweg, der Niedersorbische-Impressionen-Radweg sowie der Fernwanderweg E10.

2.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Es besteht ein Trinkwasseranschluss am Feuerwehr-Wohngebäude Ewald-Haase-Straße 3A. Darüber hinaus befinden sich drei oberirdische Hydranten im rückwärtigen Bereich des Betriebsgeländes. Die Schmutzwasserableitung im Plangebiet erfolgt über vorhandene Mischwasserkanalisationen in der Ewald-Haase-Straße, Zimmerstraße und Deffkestraße. Von Letzterer verläuft ein Mischwasserkanal bis in den rückwärtigen Teil der Betriebsfläche. In diesen leiten ein Regenwasserschacht und mehrere Schmutzwasserableitungen ein. Außerdem befinden sich Regenwasserschächte innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Ewald-Haase- und Zimmerstraße und leiten ins dortige Mischsystem ein.

Strom- und Gasversorgung

In der Ewald-Haase-Straße, Zimmerstraße und Deffkestraße verlaufen Stromkabel im Bereich der jeweiligen Gehwege und innerhalb der asphaltierten Feuerwehorausfahrt. Über diese sind das Feuerwehr-Hauptgebäude im nördlichen Teil auf der Höhe des Turms sowie das Feuerwehr-Wohngebäude erschlossen. Südlich der Fahrzeughalle befindet sich ein Transformatorkasten.

Westlich von der Zimmerstraße ausgehend, verläuft eine Gasleitung entlang der Westseite der Ewald-Haase-Straße und erschließt das Feuerwehr-Hauptgebäude im nördlichen Teil der Fahrzeughalle. Die rückwärtige Betriebsfläche der Feuerwehr verfügt über keine Anschlüsse an die Strom- und Gasversorgung, diese enden zuvor im Wendebereich der Deffkestraße. Fernwärmeleitungen liegen im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht vor.

2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet ist sehr eben. Die Geländehöhe beträgt 70,48 bis 71,20 m ü. NHN. Der Höhenunterschied beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 0,7 m. Im Plangebiet sind Ablagerungen der Urströmtäler inklusive ihrer Nebentäler vorhanden. Der Untergrund besteht aus fein- und mittelkörnigem, schwach grobkörnigem Sand (Talsand) mit geringen Kiesbeimengungen.⁴

Der Grundwasserflurabstand beträgt 2,0 - 3,0 m unter der Geländeoberkante. Im Bereich der nördlich an das Plangebiet grenzenden Blockrandbebauung bis zur Feuerwehrezufahrt an der Deffkestraße beträgt der Grundwasserflurabstand 1,0 bis 2,0 m.

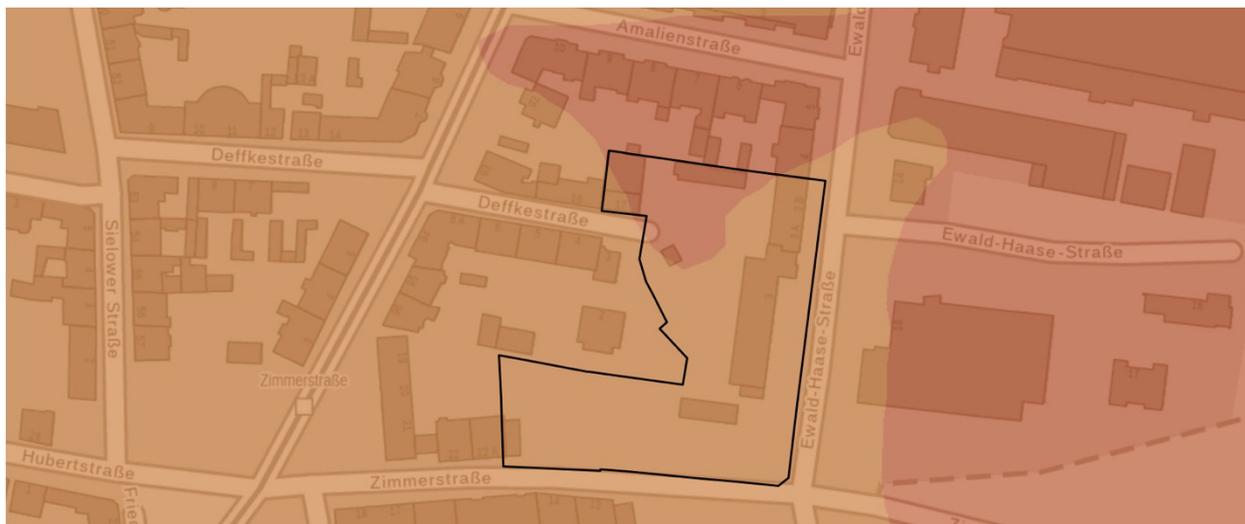


Abb.: Grundwasserflurabstand, 2,0 – 3,0 m bzw. 1,0 – 2,0 m im Norden; Geltungsbereich schwarz dargestellt | o.M.⁵

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, aber zu Teilen innerhalb eines von der Spree ausgehenden Hochwasserrisikogebietes mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem).



Abb.: Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit HQextrem; Geltungsbereich rot dargestellt | o. M.⁶

⁴ Geoportal LBGR Brandenburg, <https://geo.brandenburg.de/?page=Geologische-Karten> (Abruf 04.02.2025)

⁵ Auskunftsplattform Wasser, Grundwasserflurabstand, <https://apw.brandenburg.de/> (Abruf 04.02.2025)

⁶ Ebd., Hochwasserrisikogebiete



2.7 Schallemissionen und -immissionen

Schallemissionen werden erzeugt durch die Einsatzfahrten der Feuer- und Rettungswache II sowie durch das Einparken der Fahrzeuge nach den Einsätzen. Da die Einsatzfahrten unumgängliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr darstellen, sind die erzeugten Emissionen als verträglich zu bewerten. Immissionsrechtlich prüfrelevante Einsatzübungen sowie Fahrzeugwartungen finden auf dem Gelände nicht statt.

Durch die an das Plangebiet angrenzende Ewald-Haase-Straße und Zimmerstraße sind Verkehrslärmimmissionen vorhanden. Diese liegen laut Daten der Stadt Cottbus/Chóšebuz aus der Lärmkartierung 2018 bei den bestehenden Gebäuden entlang der Ewald-Haase-Straße tagsüber bei ca. 60 – 70 dB(A) und nachts bei ca. 45 – 60 dB(A). Die Feinstaubprognose für das Jahr 2020 gibt in der Ewald-Haase-Straße den Feinstaub PM 10 von 23,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ an. Der prognostizierte Jahresmittelwert an Stickstoffdioxid (NO_2) für das Jahr 2020 beträgt am selben Standort 18,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.⁷

2.8 Altlasten und Kampfmittel

Ein Vorkommen von Altlasten oder Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit nicht bekannt. Eventuelle Angaben hierzu können im Rahmen der Trägerbeteiligung übermittelt und in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet werden.

2.9 Denkmalschutz



Abb.: Bodendenkmal (braun) und Baudenkmale (rot); Geltungsbereich schwarz dargestellt | o. M.⁸

⁷ Geoportal Cottbus/Chóšebuz, Straßenlärm Tag/Nacht und Luft, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx> (Abruf 04.02.2025)

⁸ Geoportal BLDAM, <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php> (Abruf 04.02.2025)



Die Gebäude der Feuer- und Rettungswache II sowie die nördlich angrenzenden Wohnhäuser Ewald-Haase-Straße 3A und 3B stehen unter Denkmalschutz gemäß der Denkmalliste des Landes Brandenburg, die Westwache an der Deffkestraße 17 ist kein Baudenkmal.

Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble aus Depot, Steigerturm und dreigeschossigem Wohnhaus wurde 1929/1930 errichtet und 1967/68 erweitert. Der Rohziegelbau mit flachem Dach und einer Buntklinkerfassade ist durch die zeittypische bandartige Reihung der Fenster geprägt.⁹ Bei der Erweiterung 1967/68 im südlichen Bereich zur Vergrößerung der Fahrzeughalle wurde darauf geachtet, dass sich diese an das Bestandsgebäude anpasst.

Das nördlich an das Plangebiet grenzende Wohnhaus Ewald-Haase-Straße 4 steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Südlich der Zimmerstraße befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende Turnhalle, welche 1873 errichtet wurde. Die „städtische Turnhalle“ wurde früher von den Schülern der höheren Lehranstalt sowie von Vereinen, unter anderem der Turnerwehr, genutzt.¹⁰

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. 6068 „Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter“ der Denkmalliste des Landes Brandenburg.

⁹ BLDAM, Dehio Brandenburg 2012, S. 206

¹⁰ BLDAM, Denkmaltopographie Cottbus, Bd. 2.1, 2001, S. 395 f.



3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Zur Sicherung des Standortes der Feuer- und Rettungswache ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes nach § 30 Abs. 1 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die, auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanungsvertrages festgelegten Instrumente, die gemeinsamen Landesentwicklungspläne sowie die festgelegten Regionalpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften, welche die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes konkretisieren.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Der LEP HR beinhaltet beachtenspflichtige Ziele und berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung.

Die Stadt Cottbus/Chóšebuz ist laut Festlegungskarte und Ziel 3.5 des LEP HR ein Oberzentrum und damit ein Zentraler Ort. In Zentralen Orten sind entsprechend der festgelegten Funktionen u. a. die administrativen Einrichtungen räumlich zu konzentrieren. Hierbei sind räumliche Versorgungsfunktionen für die gemeindeansässige Bevölkerung als auch für die Bevölkerung des Umlandes zu bündeln.

Gemäß dem Grundsatz 3.2 sollen die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden. Durch die Erweiterung der Feuer- und Rettungswache II kann der Standort langfristig gesichert und damit die Sicherheit der Bevölkerung weiterhin gewährleistet werden.

Der Grundsatz 5.1 beschreibt, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete konzentriert werden soll. Hierbei sind vorhandene Infrastrukturen zu nutzen. Durch die Lage des Plangebietes im planungsrechtlichen Innenbereich kann dieser Grundsatz berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die vorgenannten Ziele der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Verbindliche Regionalplanung ist der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (veröffentlicht 1998). Der Teilregionalplan enthält für das Plangebiet keine Vorgaben. Des Weiteren wurde der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ am 17. Juni 2021 beschlossen und am 22. Dezember 2021 veröffentlicht. Dieser definiert die Stadt Cottbus/Chóšebuz als Oberzentrum. Ober- und Mittelzentren sind den Grundfunktionalen Schwerpunkten übergeordnet; von den Vorgaben zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten sind die Stadt Cottbus/Chóšebuz und das Plangebiet daher nicht betroffen.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ liegt im Entwurf vor und wurde am 14. September 2023 zur Offenlage beschlossen. Die Beteiligung wurde durchgeführt. Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N/28/124 keine Aussagen.

Über die in der Landesentwicklungsplanung definierten Grundsätze und Ziele hinaus bestehen für das Vorhaben keine weiteren regionalplanerischen Vorgaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chóšebuz, in der Planfassung vom 07.02.2022, in den Geltungsgrenzen vom 06.08.2003, sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Mischbaufläche (braun) und Gemeinbedarfsfläche (rosa) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (F) dargestellt. Ein geringer Bereich ist als Wohnbaufläche (rot) gekennzeichnet. Die Umgebung ist vorwiegend als Mischbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Die Ewald-Haase-Straße und Zimmerstraße sind als Hauptverkehrs-, Hauptsammel- und ausgewählte Sammelstraße dargestellt. Entlang der Zimmerstraße ist das Bestandsnetz der Straßenbahn (blaue Linie) abgebildet. Südlich des Geltungsbereiches sind die Symbole Sport (Oval) und Gesundheit (breites Kreuz) verortet.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen sind nicht parzellenscharf, sodass nicht von exakt übertragbaren Grenzen der gemischten Bauflächen zur Gemeinbedarfsfläche ausgegangen werden kann. Daher entspricht der Bebauungsplan im Grundsatz den Darstellungen und Absichten des Flächennutzungsplans.

Um eine Kongruenz der Darstellungen des Flächennutzungsplans zu den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen, und da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt im Rahmen der derzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

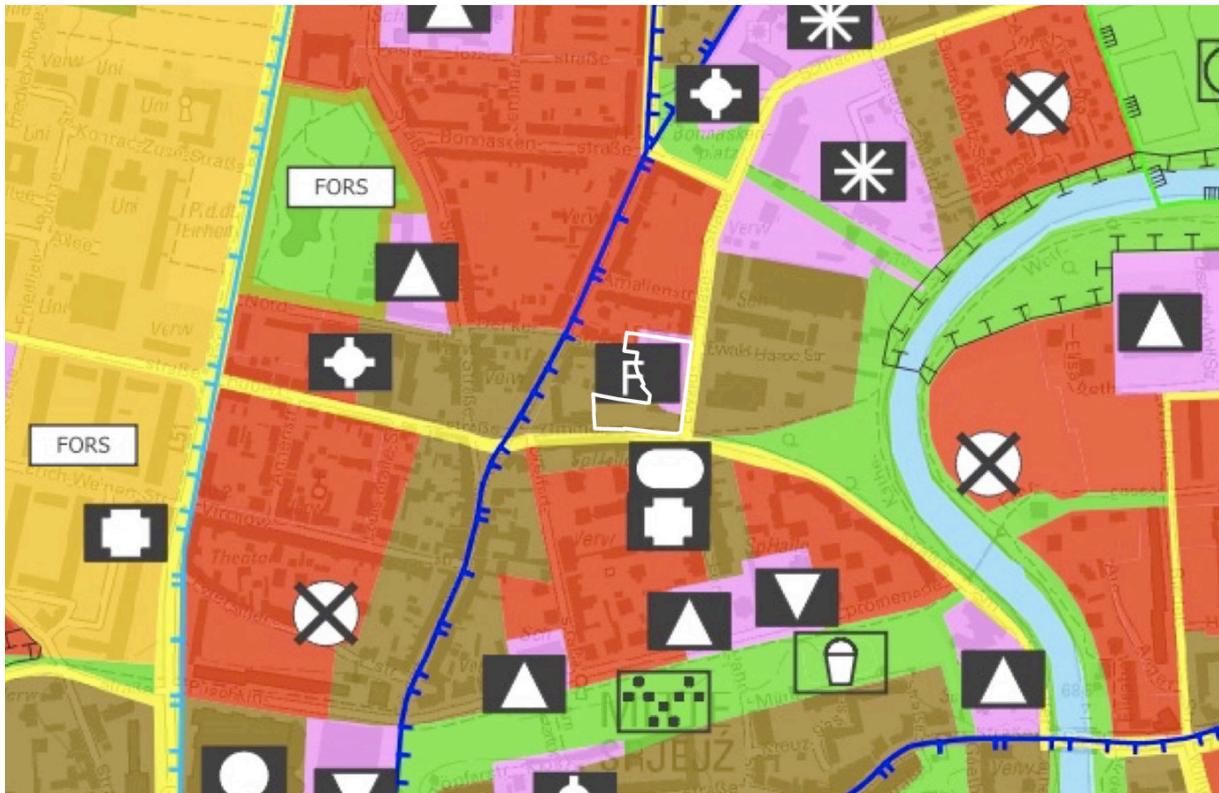


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chóšebuz, in der Fassung vom 07.02.2022; Geltungsbereich Bebauungsplan (weiß dargestellt) | o. M.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vom 30.06.2023 ist der Umriss für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im Süden und Südwesten erweitert



dargestellt. Darüber hinaus sind die nördlich an das Betriebsgelände grenzenden Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Da eine parzellenscharfe Abgrenzung der Bauflächen im Flächennutzungsplan nicht erfolgt, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB mit dem Inkrafttreten des zukünftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus/Chóšebuz erfüllt.

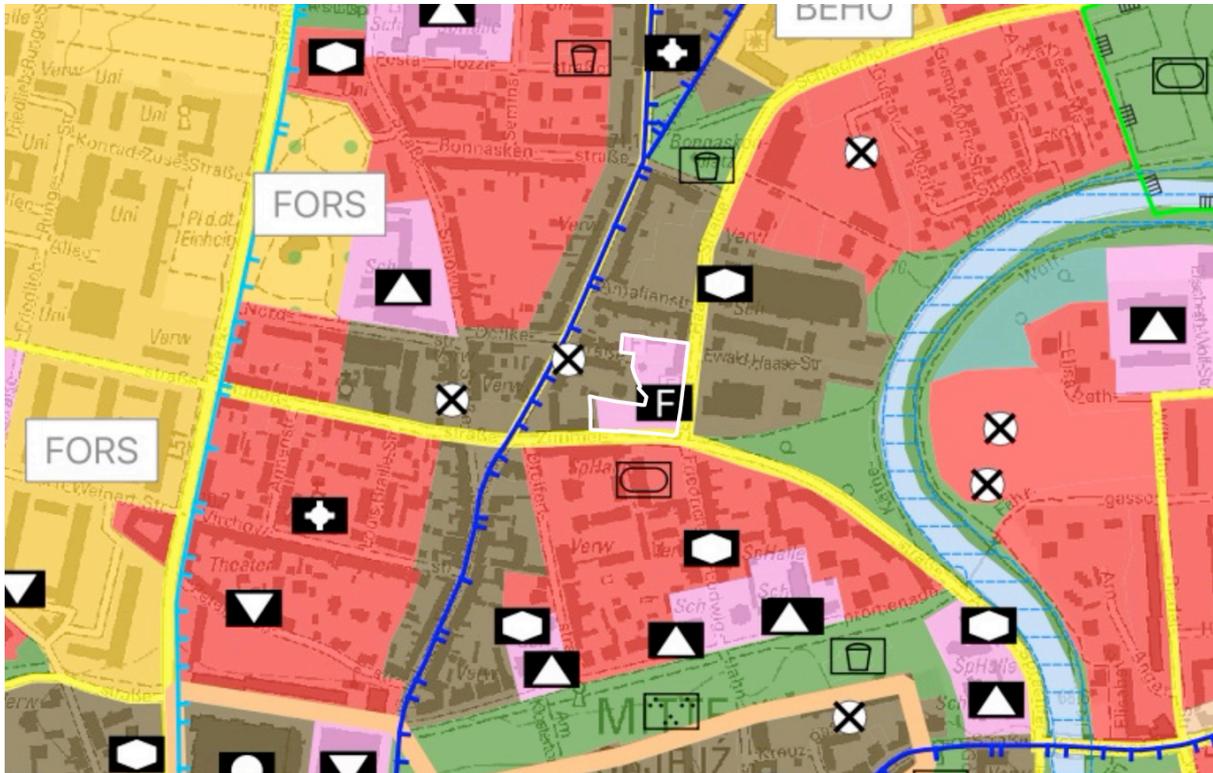


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Cottbus/Chóšebuz, zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgelegt, Stand 30.06.2023; Geltungsbereich Bebauungsplan (weiß dargestellt) | o. M.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2035) und Stadtumbaukonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2035 (INSEK) vom April 2019 legt inhaltliche und räumliche Schwerpunkte für die Entwicklung der Stadt fest. In Bezug auf die Entwicklung der Feuerwehrstandorte werden keine direkten Aussagen getroffen. Das Plangebiet liegt im räumlichen Bezugsbereich des Zentralen Vorhabens 2 – „Starke Innenstadt und stabile Stadtteile“ mit dem Ziel, die Wohn- und Lebensqualitäten in den betreffenden Ortsteilen zu sichern und auszubauen.¹¹ Als gebietsübergreifende Maßnahme wird unter anderem die Aktivierung von Brachflächen genannt, von der auch in Bezug auf die geplante südliche Erweiterungsfläche der Feuer- und Rettungswache gesprochen werden kann. Die Nutzbarmachung der betreffenden Fläche für das Betriebsgelände sowie teilweise für Wohn- und gemischte Nutzungen trägt zu einer baulichen Geschlossenheit des nördlichen Innenstadtbereiches und im Teil zur Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes bei.

Im Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus/Chóšebuz aus dem Jahr 2018 bzw. 2019, welches eine konzeptionelle Vertiefung des INSEK 2035 darstellt, liegt das Plangebiet im Konsolidierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“. ¹² Punktuelle Nachverdichtung, die Aktivierung von Brachflächen und die bauliche und energetische Erneuerung des Stadtgebietes bilden die Handlungsbedarfe in dieser Gebietskategorie.

¹¹ Vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2035 (2019), S. 132 ff.

¹² Vgl. Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus/Chóšebuz 2018 (2019), S. 97, 154, 199



Die Aufstellung des Bebauungsplans zur Erweiterung der Feuer- und Rettungswache II steht im Einklang mit diesen Zielen. Damit erfüllt das Projektvorhaben vor dem Hintergrund des INSEK und des Stadtumbaukonzeptes die übergeordneten städtebaulichen Zielstellungen.

3.5 Gefahrenabwehrbedarfsplan

Entscheidend für die Beurteilung der Standorteignung der Feuer- und Rettungswache II ist der Gefahrenabwehrbedarfsplan der Stadt Cottbus/Chóśebuz, dessen aktuelle Fassung vom Februar 2018 datiert und der sich derzeit in Neuaufstellung befindet. Unter anderem werden darin Hilfsfristen für die Brandbekämpfung und Menschenrettung in den einzelnen Stadtteilen festgelegt, die sich nach den Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Leiterinnen und Leiter der Berufsfeuerwehren in der Bundesrepublik Deutschland (AGBF) richten.

Für das Szenario eines kritischen Wohnungsbrandes gelten laut Cottbuser Gefahrenabwehrbedarfsplan maximale erste Eintreffzeiten von einer Minute Ausrückzeit und sieben bis neun Minuten Anfahrtszeit je nach Brandgefahrenklasse. Innerhalb dieser Zeiten ist ein Zielerreichungsgrad von 90 % oder höher im Stadtgebiet zu sichern.¹³

Über eine Zwei-Wachen-Strategie mit der Leitstelle im südlichen Stadtgebiet und der zentral gelegenen Feuer- und Rettungswache II kann der erforderliche Zielerreichungsgrad gewährleistet werden (s. Abbildung). Die strategische Notwendigkeit der Feuer- und Rettungswache II zur Brandbekämpfung und Menschenrettung im gesamten Stadtgebiet ist damit laut Gefahrenabwehrbedarfsplan bereits 2010 und erneut in der Fassung von 2018 bestätigt worden. Zusätzlich nimmt die Wache auch perspektivisch eine wichtige Rolle in der Brandbekämpfung für Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung ein, darunter das erweiterte Bahnwerk, der Lausitz Science Park im Nordwesten der Stadt und der Cottbuser Ostsee mit Seevorstadt. Im Gefahrenabwehrbedarfsplan wird ebenfalls der Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf der Wache II vermerkt.

Vor dem Hintergrund des Gefahrenabwehrbedarfsplans ist damit ein langfristiger Erhalt der Zwei-Wachen-Strategie mit der zentral gelegenen Feuer- und Rettungswache II notwendig und aufgrund der bestehenden Verhältnisse ein Ausbau der Wache II erforderlich. Zur Einhaltung der Hilfsfristen ist der innenstadtnahe Standort optimal, maximal in einem Umkreis von etwa einem Kilometer um das bestehende Betriebsgelände könnte eine gleichbleibende Funktion der Wache für die Brandbekämpfung erreicht werden. Zur Prüfung etwaiger Flächenalternativen wurde durch den Fachbereich Immobilien der Stadt Cottbus/Chóśebuz im Jahr 2022 eine Untersuchung durchgeführt, in deren Ergebnis der bestehende Standort der Feuer- und Rettungswache II als alternativlos festgestellt wurde (vgl. 4.3 Planungsalternativen).

¹³ Vgl. Fortschreibung/Evaluierung der Gefahrenabwehrbedarfsplanung der Stadt Cottbus 2018-2023 (2018), Teil 2 – Soll-Konzept, S. 13

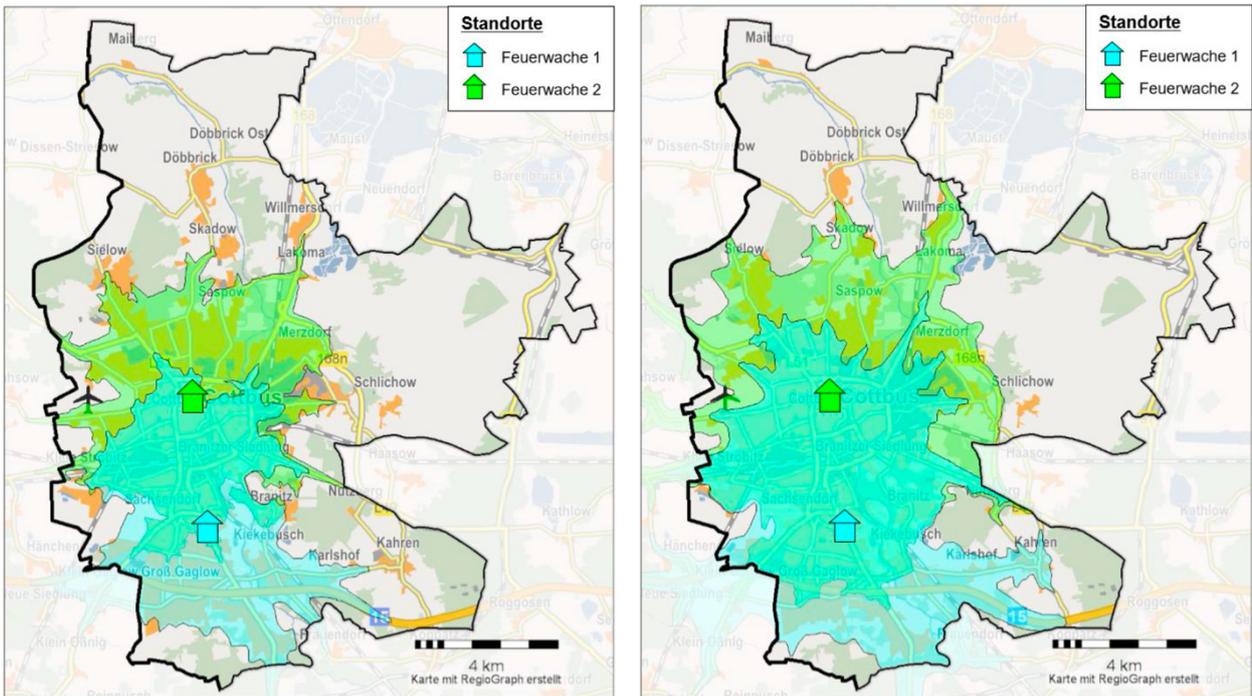


Abb.: Gefahrenabwehrbedarfsplan 2018: Gebietsabdeckung bei Erst-Anfahrtszeit von 7 min (links) und 9 min (rechts) | o. M. ¹⁴

¹⁴ Vgl. ebd., S. 15

4. Planungskonzept

4.1 Planerische Vorüberlegung zur städtebaulichen Entwicklung

Durch die Erweiterung der Betriebsfläche der Feuer- und Rettungswache II wird langfristig die Sicherstellung der Brandbekämpfung für das Cottbuser Einsatzgebiet erreicht. Die denkmalgeschützte Wache kann durch die Erweiterung in ihrer Funktion und ortsbildprägenden Wirkung weiterbestehen. Durch das Projektvorhaben erfolgt außerdem die Aktivierung einer brachliegenden Fläche im Konsolidierungsgebiet der nördlichen Innenstadt.

Insgesamt kann durch die bauliche Qualifizierung der betreffenden Flächen und deren planungsrechtliche Absicherung die Gefahrenabwehrbedarfsplanung erfüllt werden und die städtebauliche Gestalt der Bauflächen im Bereich der Ewald-Hasse-Straße zudem eine deutliche Aufwertung erfahren.

4.2 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Die im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren durchgeführte Machbarkeitsstudie im Auftrag des Fachbereichs Immobilien der Stadt Cottbus/Chósebus beinhaltete eine Variantenprüfung für die bauliche Erweiterung am bestehenden Standort (vgl. 4.3 Planungsalternativen). Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist die Realisierbarkeit der Erweiterung der bestehenden Feuer- und Rettungswache II auf dem Flurstück 121 nachgewiesen und die weitere hochbauliche Planung beauftragt worden.

Entsprechend der Machbarkeitsstudie dient der geplante Erweiterungsbau den benötigten, zusätzlichen Stellplätzen für die Berufsfeuerwehr, während die Freiwillige Feuerwehr Sandow in den bestehenden Gebäuden verbleibt. Die Fahrzeugpflege und Einsatzübungen finden weiterhin an der Leitstelle Cottbus/Spree-Neiße im Süden der Stadt Cottbus/Chósebus statt, sodass nicht von einer Erhöhung der relevanten Schallemissionen auszugehen ist. Der DLRG-Standort in der Westwache im Nordwesten des Geltungsbereichs kann perspektivisch mit der Herauslösung eines entsprechenden Grundstücks aus der Feuerwehr-Betriebsfläche am Standort gesichert und in seiner Selbstständigkeit gestärkt werden.

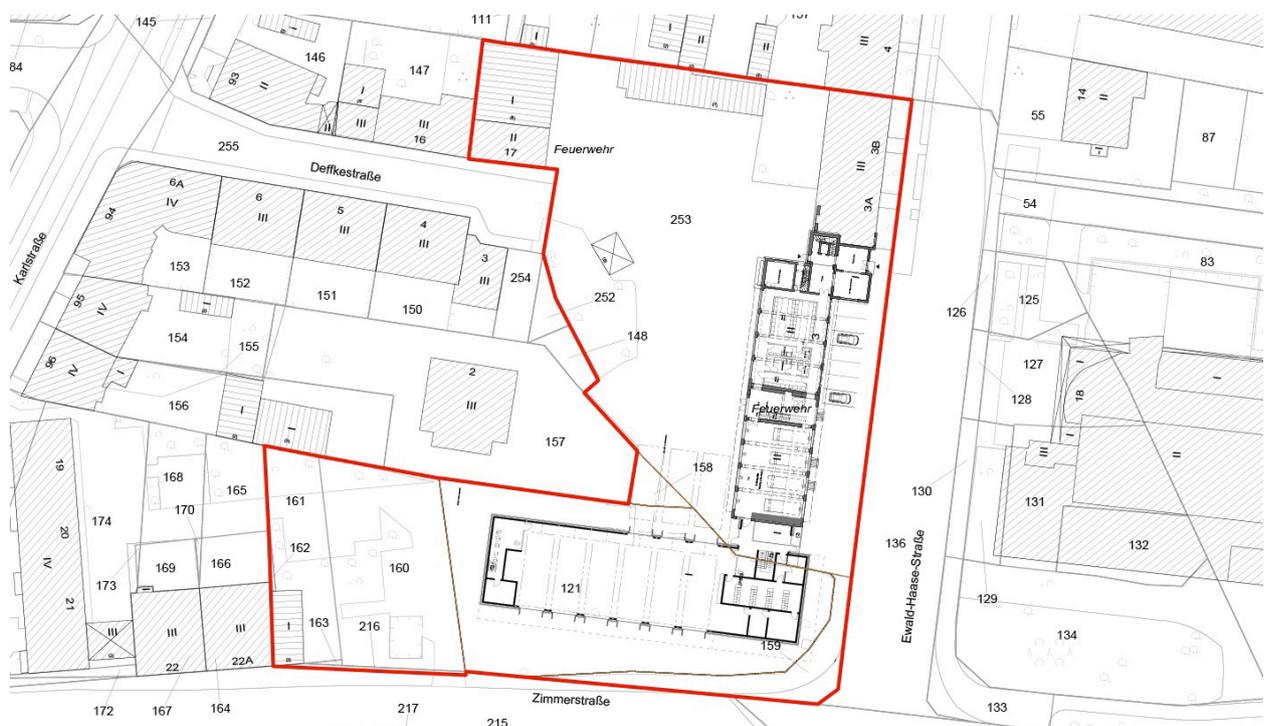


Abb.: Vorplanung, Lageplan, architekturbüro fiedler & peter, Stand: 31.01.2024 (Geltungsbereich B-Plan rot dargestellt) | o. M.



Da für das Feuerwehrgelände separate Ein- und Ausfahrten für die Einsatzfahrzeuge notwendig sind, erfolgt die Einfahrt, sofern möglich, weiterhin über die Deffkestraße im Westen, während die Ausfahrten des Neubaus nach Süden zur Zimmerstraße hin vorgesehen sind. Aufgrund der erforderlichen Größe des Neubaus sind drei der insgesamt sechs neuen Stellflächen nur über die Zimmerstraße zu erreichen. Ein straßenseitiger Personeneingang für den geplanten Anbau ist an der Ewald-Haase-Straße in einem Erschließungstrakt zwischen Alt- und Neubau vorgesehen. In einer Volumenstudie des beauftragten Architekturbüros ist die Kubatur des geplanten Anbaus dargestellt. Die Vorplanung stellt einen Arbeitsstand dar, der als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans dient und im weiteren Projektverlauf ausgearbeitet wird.

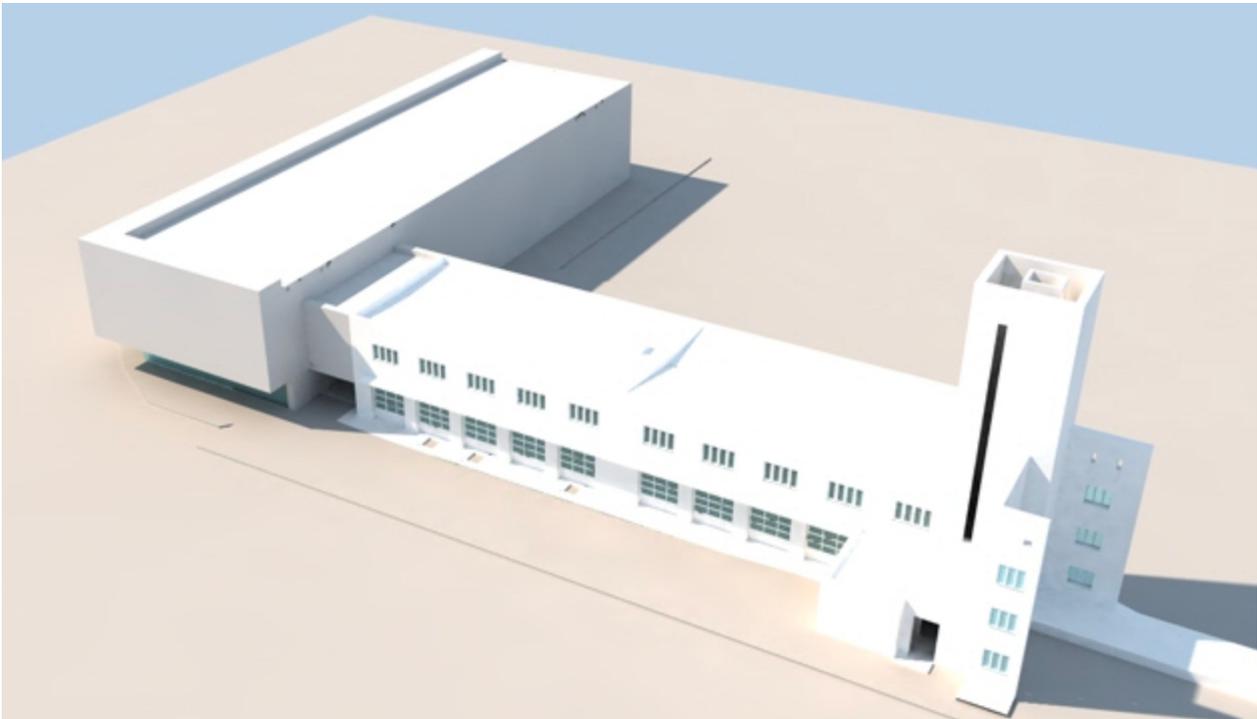


Abb.: Vorplanung, Volumenstudie, architekturbüro fiedler & peter, Stand: 31.01.2024

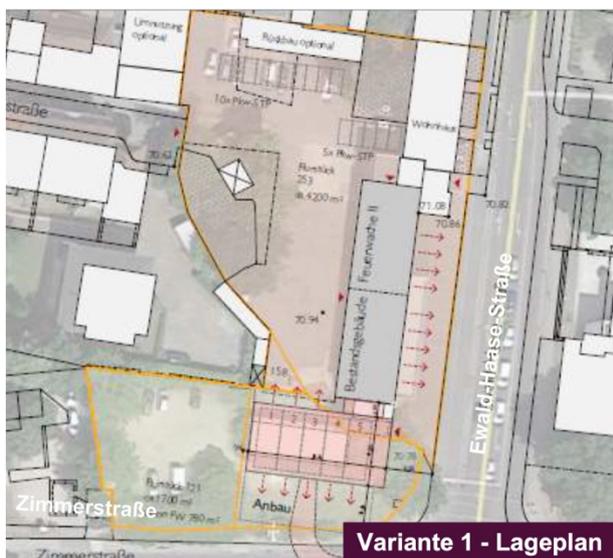


4.3 Planungsalternativen

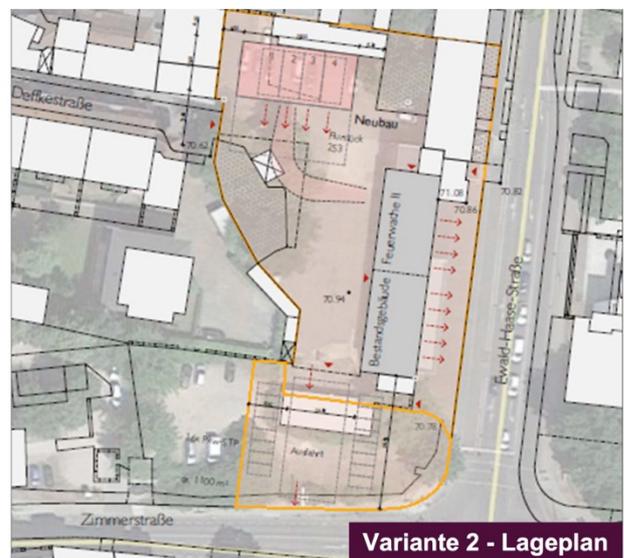
Zur Prüfung der verschiedenen Möglichkeiten einer Erweiterung der Wache II wurden durch den Fachbereich Immobilien der Stadt Cottbus/Chóšebuz Machbarkeitsuntersuchungen durchgeführt bzw. in Auftrag gegeben, die die Realisierbarkeit einer Erweiterung am bestehenden Standort und die Betrachtung möglicher Alternativstandorte im Stadtgebiet zum Gegenstand hatten.

Machbarkeitsstudie zur Erweiterung am bestehenden Standort

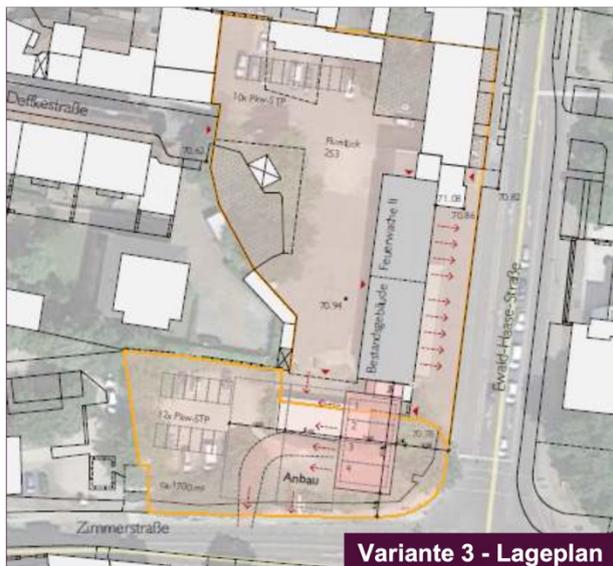
Im Jahr 2020 wurde eine Machbarkeitsstudie durch die Fachbereiche Immobilien und Feuerwehr der Stadt Cottbus/Chóšebuz in Auftrag gegeben, um verschiedene Varianten für die notwendige bauliche Erweiterung der bestehenden Feuer- und Rettungswache II als grobes Raumprogramm zu skizzieren und eine Vorzugsvariante für den weiteren Verlauf des Vorhabens zu ermitteln.



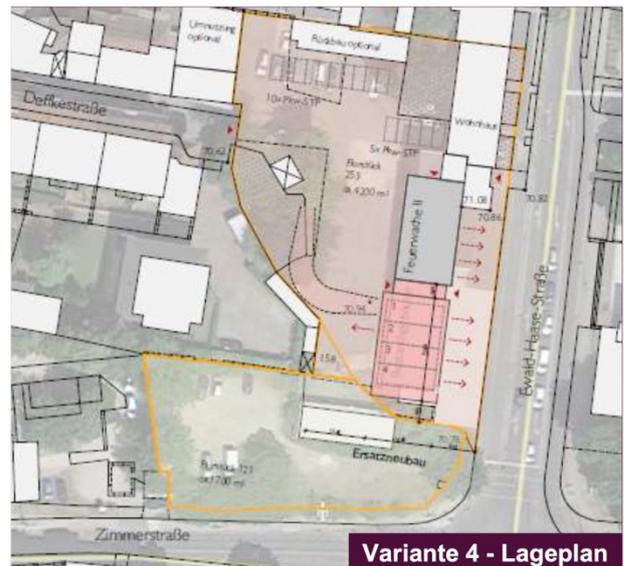
Variante 1 - Lageplan



Variante 2 - Lageplan



Variante 3 - Lageplan



Variante 4 - Lageplan

Abb.: Machbarkeitsstudie Erweiterung Feuer- und Rettungswache II, Varianten, Planungsgruppe Professor Sommer, 2020 | o. M.

Das Mindestraumprogramm sah vier bis fünf neue Stellflächen für Einsatzfahrzeuge und neue Sozialräume vor; dazu wurden vier Varianten erarbeitet. Um das erforderliche Bauvolumen unterzubringen und gleichzeitig ein effizientes, geregeltes An- und Abfahren der Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten, war in drei der vier Varianten eine Inanspruchnahme des privaten Flurstücks 121 erforderlich. Die



einzigste Variante, die ausschließlich das bestehende Betriebsgelände in Anspruch nahm (Variante 4), erforderte einen denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähigen Teilrückbau der bestehenden Fahrzeughalle und erfüllte zudem nicht das Mindestraumprogramm. Infolgedessen wurde die Beanspruchung des Flurstücks 121 als erforderlich bewertet, wie sie in den übrigen Varianten dargestellt wurde.

Variante 1 sah einen Erweiterungsbau südlich der Fahrzeughalle vor, dessen Ausfahrten nach Süden zur Zimmerstraße orientiert sind. Die Gebäudekubatur ermöglicht fünf Stellflächen im Erdgeschoss sowie Sozialräume im Obergeschoss. Aufgrund der Anordnung des Baukörpers direkt an der Zimmerstraße entsteht durch Variante 1 keine Konfliktsituation für den Flächenbedarf beim Ausfahren der Einsatzfahrzeuge aus dem Bestands- und dem Erweiterungsbau. Die Zufahrt erfolgt über den rückwärtigen Hof, wo außerdem weiterhin die privaten Stellplätze für Einsatzkräfte verortet sind.

In Variante 2 war eine Neubebauung im nördlichen Teil des Betriebsgeländes vorgesehen, die vier neue Stellflächen in einem etwas kleineren Baukörper ermöglicht. Die Variante bedingt ein höheres Verkehrsaufkommen auf dem rückwärtigen Hof des Betriebsgeländes, da Einsatzfahrten aus dem Neubau die Fläche queren müssen. Die erforderlichen privaten Stellplätze für Einsatzkräfte sind in dieser Variante im Süden auf dem Flurstück 121 angeordnet und stellen damit einen potenziellen Konfliktpunkt mit ausrückenden Einsatzfahrzeugen dar.

Ähnlich zu Variante 1 stellte Variante 3 einen Erweiterungsbau südlich zur bestehenden Fahrzeughalle dar, der jedoch entlang der Ewald-Haase-Straße als Verlängerung der bestehenden Gebäude orientiert ist. Aufgrund der nötigen Kurvenradien und der Kreuzungsnähe erfolgt die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge nicht nach Osten zur Kreuzung, sondern südlich an der Zimmerstraße. Die Variante ermöglicht vier neue Stellflächen aufgrund der Orientierung entlang der schmalen Seite des Flurstücks 121.

Im Ergebnis der Variantenprüfung wurde Variante 1 sowohl hinsichtlich einer bestmöglichen Ausnutzung der Standortpotenziale als auch aus feuerwehrbetrieblichen Gesichtspunkten als Vorzugslösung festgestellt. Die Lösung verfügt sowohl über eine effiziente Anordnung der Ein- und Ausfahrten als auch über die größte nutzbare Fläche, mit fünf möglichen neuen Stellflächen einschließlich Spielraum für weitere Entwicklungen.

Auf Basis der Vorzugsvariante aus der Machbarkeitsstudie 2020 ist die unter 4.2 beschriebene Vorplanung entwickelt worden. Die aktuelle, gegenüber der Machbarkeitsstudie erweiterte Planung ermöglicht sechs neue Stellflächen und ausreichend Räume für Einsatzkräfte, die einen zukunftssicheren Betrieb der Wache II ermöglichen.

Untersuchung alternativer Standorte

Zur Beurteilung, inwieweit Alternativen zur baulichen Erweiterung der Wache II im weiteren Stadtgebiet bestehen, wurde durch den Fachbereich Immobilien der Stadt Cottbus/Chóšebuz im Jahr 2022 eine Untersuchung durchgeführt, in der mit Blick auf die notwendige Einhaltung der Hilfsfristen innerhalb eines 1-km-Radius um den bestehenden Standort alternative kommunale Flächen auf ihre Eignung für die potenzielle Neuerrichtung einer Feuerwache geprüft wurden.

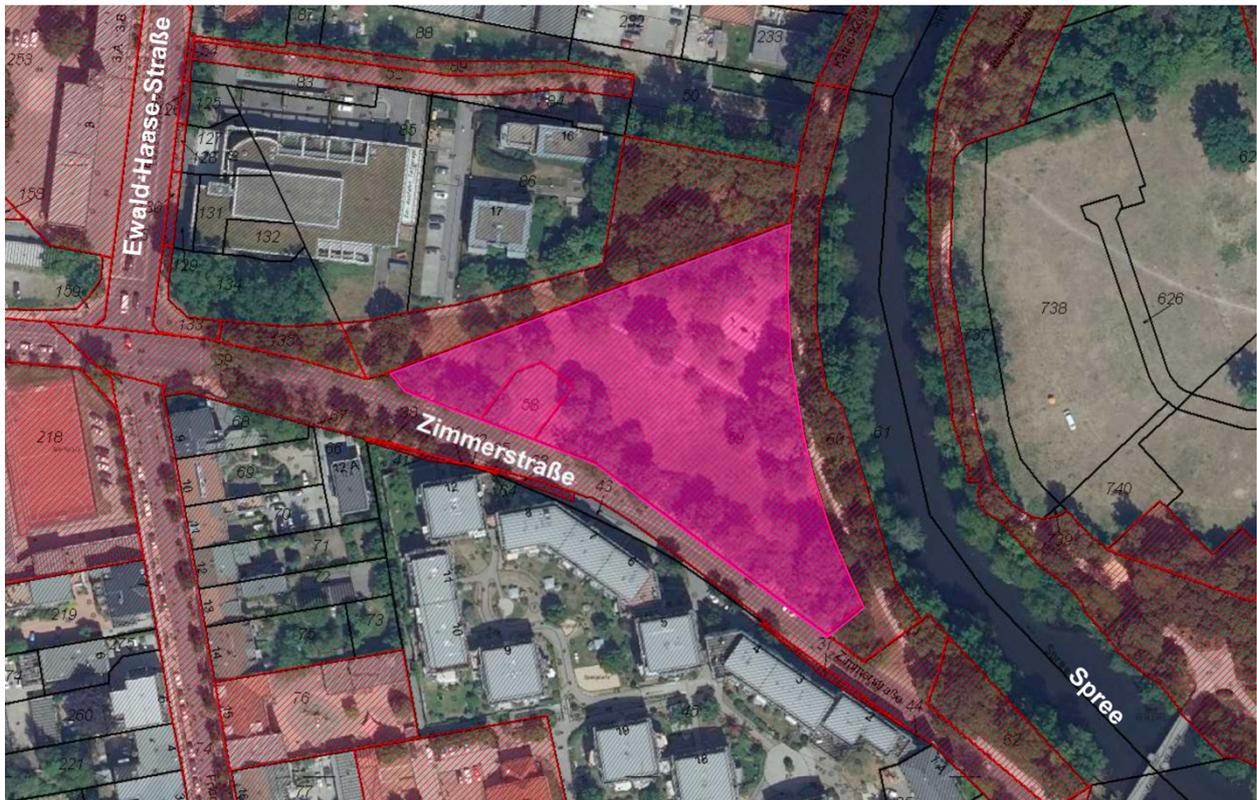


Abb.: Fläche „Zimmerstraße im Bereich Käthe-Kollwitz Ufer“, Standortuntersuchung der Stadt Cottbus/Chóšebuz 2022 | o. M.

Die erforderliche Flächengröße wurde grundsätzlich von zwei Standorten erfüllt. Zum einen wurde unweit östlich der bestehenden Feuer- und Rettungswache II eine bestehende öffentliche Parkanlage zwischen Zimmerstraße und Käthe-Kollwitz-Ufer an der Spree untersucht. Die kommunale Fläche liegt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Bundesbank Zimmerstraße“ von 1992 und erfüllt aktuell eine hohe Funktion für die Naherholung mit zahlreichem erhaltenswertem Grünbestand. Aufgrund der Ufernähe liegt der Standort deutlich weiter im Hochwasserrisikogebiet als die bestehende Wache (vgl. 2.6). Zudem ist die Fläche Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets mit besonderer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion gemäß Landschaftsplan-Entwurf der Stadt Cottbus/Chóšebuz von 2023. Unter diesen Rahmenbedingungen wurde eine Eignung des Standortes als Alternative zur bestehenden Feuer- und Rettungswache II ausgeschlossen.

Die zweite näher zu untersuchende Fläche befindet sich zwischen der Verbindungsstraße Nordring und einer Kleingartensiedlung im östlichen Teil des Ortsteils Schmellwitz nahe der Spree. Die auf zwei Flurstücke aufgeteilte kommunale Fläche befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und verfügt über einen durchgehend gesunden und damit besonders erhaltenswerten Baumbestand, der gleichzeitig auch eine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet gemäß Landschaftsplan-Entwurf erfüllt. Infolgedessen sind bei einer Bebauung artenschutzrechtliche Belange und Waldersatzpflanzungen in hohem Maße zu erwarten. Darüber hinaus verläuft am Standort eine Abwasserdruckleitung, die nicht überbaubar ist und damit ein mögliches Bauvorhaben einschränkt. Die Möglichkeit einer Waldumwandlung und Überbauung des Standorts wurde durch die untere Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chóšebuz ausdrücklich nicht befürwortet und es wurde darauf hingewiesen, dass die Maßnahme nicht vereinbar wäre mit den gesetzlichen Regelungen der §§ 14 ff. BNatSchG über Eingriffe in Natur und Landschaft. Abschließend wurde damit auch dieser, zunächst infrage kommende, Alternativstandort für ungeeignet zur Errichtung einer Feuer- und Rettungswache befunden.

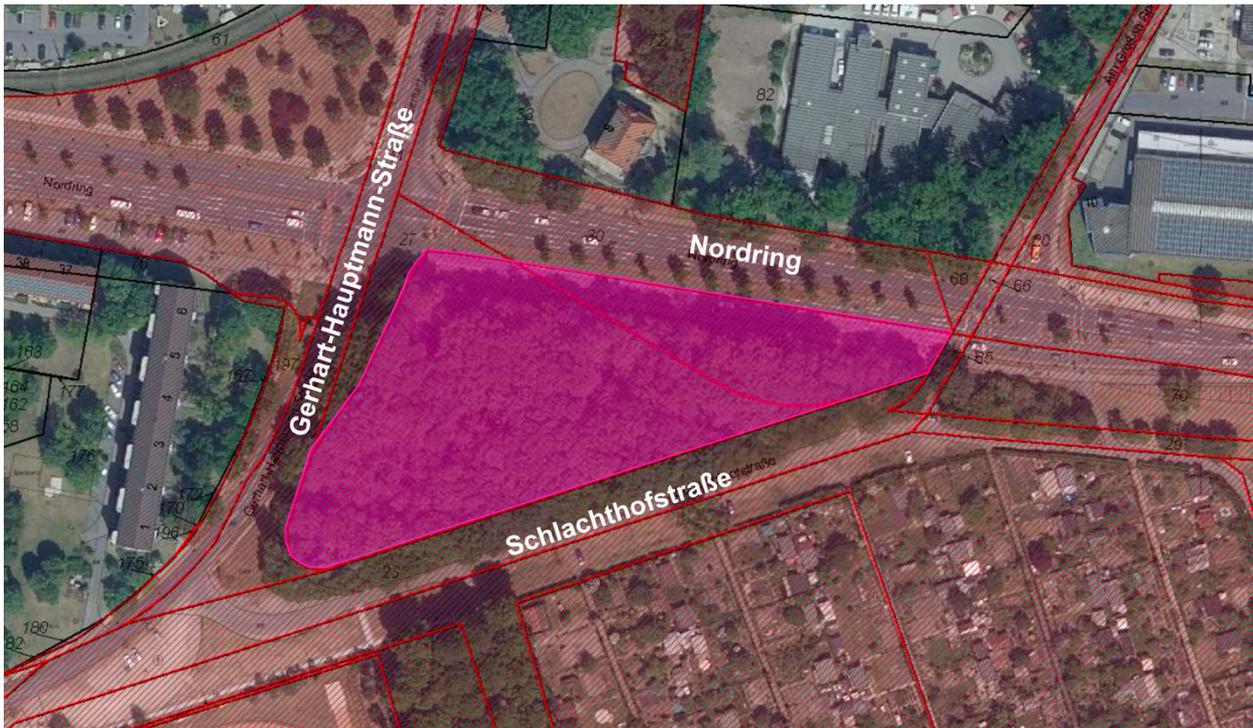


Abb.: Fläche „Gerhart-Hauptmann-Straße, Schlachthof, Nordring“, Standortuntersuchung der Stadt Cottbus/Chóšebuz 2022 | o. M.

Gegenüber den betrachteten Alternativflächen weist das Flurstück 121 in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Betriebsgelände der Wache II sowohl eine ausreichende Flächengröße für einen Erweiterungsbau als auch keine Restriktionen hinsichtlich der Überbaubarkeit auf; es liegen weder ein Schutzstatus noch bautechnische Einschränkungen vor.

Zudem stellt der Ausbau des bestehenden Feuerwehrstandortes auch die wirtschaftlichste Variante dar. Überschlägige Ermittlungen des Fachbereichs Hochbau der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom Februar 2025 ergeben, dass der Neubau einer Feuerwache an einem anderen Standort ca. 5 Mio. € höhere Kosten verursachen würde. Diese Mehrkosten sind vor allem durch organisatorische Zwänge begründet. Bei einem Neubau an anderer Stelle müsste die gesamte Feuerwache leer gezogen und aufgegeben werden, entsprechend müssten mehr Stellplätze und Sozialräume errichtet werden.

In Verbindung mit der Möglichkeit, die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude der Feuer- und Rettungswache II in ihrer Funktion zu erhalten und den Betrieb des Standortes durch einen Erweiterungsbau zukunftssicher zu machen, wurde im Ergebnis der Standortuntersuchung die Alternativlosigkeit des bestehenden Standortes festgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung des notwendigen Standortausbaus basiert damit bereits auf einer eingehenden Variantenprüfung.



5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung des bestehenden Wohngebäudes Ewald-Haase-Straße 3A und 3B als Urbanes Gebiet MU1. Historisch war im Keller des Gebäudes die Schlauchwäsche der Feuer- und Rettungswache II untergebracht, die heutzutage nicht mehr in Betrieb ist. Damit nahm das heute denkmalgeschützte Wohngebäude eine spezielle Funktion ein, indem sowohl der Wohnraum als auch die untergebrachten Anlagen dem öffentlichen Zweck der Feuerwehr dienten.

Die künftige Nutzung des Gebäudes ist derzeit nicht eindeutig bestimmt, mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets sind jedoch diverse verträgliche Nutzungsarten zulässig, darunter unter anderem Wohn- und Büroräume sowie gewerbliche Nutzungen. § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO sieht für Urbane Gebiete gegenüber Mischgebieten ausdrücklich vor, dass eine Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig vorliegen muss. Aufgrund dieses Spielraums für zulässige Nutzungen entspricht die Festsetzung eines Urbanen Gebiets dem denkbaren künftigen Nutzungsspektrum für das denkmalgeschützte Wohngebäude. Die grundsätzliche Möglichkeit zur Nutzungsdurchmischung etwa gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage im Sinne einer Stadt der kurzen Wege wünschenswert.

Die Festsetzung des MU2 betrifft insbesondere die unbebauten größeren Flurstücke 160 und 161, welche sich in privatem Eigentum befinden. Der Bebauungsplan steuert eine mögliche Bebauung dieser Flurstücke und gewährleistet eine flexible Nutzung, die gleichzeitig mit der Umgebung verträglich ist, in der hauptsächlich Wohnnutzung und einzelne Gewerbe in den Erdgeschossen vorzufinden sind.

In allen Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind Tankstellen unzulässig.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden aufgrund ihrer baulichen Ausprägung, ihres Flächenbedarfs und dem hohen Grad an zusammenhängender versiegelter Fläche ausgeschlossen. Zusätzlich würde mit der Errichtung einer Tankstelle eine deutliche Zunahme von An- und Abfahrtsverkehr in direkter Nachbarschaft zur Feuer- und Rettungswache einhergehen, die unter Umständen zu Behinderungen der Einsatzfahrzeuge führen könnte.

5.1.2 Gemeinbedarfsfläche

In einer Gemeinbedarfsfläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Bei der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche bedarf es immer einer Zweckbestimmung.

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Brandbekämpfung, Menschenrettung und Gefahrenabwehr zulässig.



Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche sichert planungsrechtlich den Standort der Feuer- und Rettungswache II der Stadt Cottbus/Chóšebuz, welcher der Brandbekämpfung, Menschenrettung und Gefahrenabwehr dient, einschließlich der erforderlichen Erweiterung.

Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche auf dem privaten Flurstück 121 erfolgt zudem eine Festsetzung zur Nutzung für öffentliche Zwecke. Damit wird ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB begründet.

Die am Standort ansässige DLRG (Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft) ist ein gemeinnütziger Verein und definiert sich als private Wasserrettungsorganisation. Der Verein wird staatlich anerkannt und verfolgt keine privatwirtschaftlichen Gewinne. Der Zweck des Vereins dient der Menschenrettung, wodurch die Zulässigkeit am Standort langfristig gesichert wird.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet, da die Stadt Cottbus/Chóšebuz Bauherrin ist und für die Erweiterung der Feuer- und Rettungswache II eine größtmögliche Flexibilität gegeben sein soll.

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Für alle Urbanen Gebiete MU1 und MU2 wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Der Orientierungswert der GRZ für Urbane Gebiete gem. § 17 BauNVO beträgt 0,8. Bei den vorliegenden Urbanen Gebieten des Bebauungsplans handelt es sich um kleinere Flächen zur Arrondierung der im Umfeld bestehenden Blockrandbebauung, deren Baugrundstücke in der Regel einen vergleichbaren Überbauungsgrad zur festgesetzten GRZ von 0,6 aufweisen und deren Typik damit durch die Festsetzung aufgenommen wird. Außerdem ist für das Urbane Gebiet MU2 damit gewährleistet, dass eine mögliche Bebauung mit fünf Vollgeschossen und einer GRZ von 0,6 den Orientierungswert der Geschossflächenzahl (GFZ) in Urbanen Gebieten von 3,0 gem. § 17 BauNVO nicht überschreitet.

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt, dass die festgesetzten Grundflächen (GRZ I) durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden dürfen (GRZ II), jedoch maximal bis zu einer gesamten GRZ von 0,8. Diese sogenannte Kappungsgrenze für die Gesamt-GRZ von 0,8 sichert ein Mindestmaß an Flächen, die frei von Versiegelung bleiben und innerhalb derer die natürlichen Bodenfunktionen erhalten werden können. Da die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ I von 0,6 eine GRZ II von 0,3 und damit eine Gesamt-GRZ von 0,9 eröffnen würde, greift die Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und stellt damit das Höchstmaß der gesamten zulässigen Bodenversiegelung in den Urbanen Gebieten dar.

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im Urbanen Gebiet MU1 wird mit maximal vier Vollgeschossen die Zahl der Vollgeschosse des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes übernommen, das in seiner Höhe auch der nördlich angrenzenden Bebauung entspricht.

Im Urbanen Gebiet MU2 entspricht die zulässige Zahl von maximal fünf Vollgeschossen ebenfalls der Höhe des angrenzenden Gebäudes. Dieses weist vier Geschosse auf, es handelt sich jedoch um einen Altbau mit entsprechend höheren Geschosshöhen; insofern entspricht die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im MU2 der bebauten Umgebung. Auch eine geringere Geschossigkeit wäre im Übergang der Blockrandbebauung zur niedrigeren Feuer- und Rettungswache verträglich.



5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, wonach die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Damit wird die Blockrandbebauung in der Umgebung fortgeführt und dem vorhandenen Ortsbild entsprochen.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen, welche zusammen das sogenannte Baufenster bilden.

Die Baulinie, auf der gem. § 23 Abs. 2 BauNVO zwingend gebaut werden muss, folgt im Urbanen Gebiet MU1 der straßenzugewandten Fassade des denkmalgeschützten Wohngebäudes und sichert damit planungsrechtlich dessen Bauflucht. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, innerhalb derer eine Bebauung zulässig ist, verläuft seitlich entlang des Wohngebäudes bis zu einem rückwärtigen Abstand von 3,0 m, um Anbauten wie beispielsweise Balkone zu ermöglichen.

Im Urbanen Gebiet MU2 führt die Baulinie entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 216, welches aufgrund seiner schmalen Größe nicht bebaubar ist und sich in anderem privatem Eigentum befindet als die dahinterliegenden Baugrundstücke 160 bis 163. An die Baulinien ist zwingend heranzubauen, wodurch in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise ein bündiges Heranbauen an das angrenzende Gebäude Zimmerstraße 22A gewährleistet wird. Die Tiefe des Baufensters im MU2 von 15,0 m ermöglicht ausreichend Spielraum für zukünftige Gebäudekörper und greift die Gebäudetiefe der angrenzenden Gebäude von rund 14 m auf. Zur östlichen Flurstücksgrenze wird das Baufenster im MU2 so begrenzt, dass mindestens 4 m nicht überbaubare Grundstücksfläche zur Grundstücksgrenze verbleiben, was sowohl eine städtebauliche Verträglichkeit in Nachbarschaft zum geplanten Erweiterungsbau der Feuer- und Rettungswache sichert als auch den hier befindlichen Baumbestand erhaltungsfähig macht.

5.1.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche folgt der bestehenden Straßenbaulastträgergrenze der Stadt Cottbus/Chósebus. Damit befinden sich die bestehenden und künftigen Ausfahrten der Feuer- und Rettungswache auf dem Betriebsgelände und schließen von dort an die öffentliche Straßenverkehrsfläche an.

Für das schmale Flurstück 216 im Urbanen Gebiet MU2 wird seitens des Privateigentümers eine Veräußerung an die Stadt Cottbus/Chósebus ausgeschlossen und es bestehen private Abstimmungen zur Sicherung der Erschließung im Zuge einer Neubebauung mit dem Eigentümer der Flurstücke 160 bis 163 (vgl. 8.3 Unterrichtung der Öffentlichkeit). Aufgrund dessen wird das Flurstück 216 nicht in die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans integriert, stellt jedoch kein Hindernis für die gesicherte Erschließung der Baugrundstücke dar.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten A und B, zwischen den Punkten C und D, D und E, E und F, zwischen den Punkten G und H sowie H und I stellt zugleich die Straßenbegrenzungslinie dar.



Die textliche Festsetzung definiert klarstellungshalber die Straßenbegrenzungslinie in den Bereichen, wo diese mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zusammenfällt und aufgrund dessen nicht zeichnerisch darstellbar ist.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Urbane Gebiete

Flächenbefestigungen

In allen Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind Zufahrten und Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Gesamtaufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

Die Festsetzung von Stellplatzbefestigungen in einem wasser- und luftdurchlässigen Gesamtaufbau dient der teilweisen Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen und der anteiligen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Urbanen Gebieten. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind zur Gewährleistung der Barrierefreiheit von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Für die Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Festsetzung nicht, da die Flächen für Einsatzfahrzeuge aufgrund der hohen zu tragenden Lasten nicht vollständig in durchlässigem Aufbau herstellbar sind.

5.2.2 Gemeinbedarfsfläche und Urbane Gebiete

Dach- und Fassadenbegrünung

In der Fläche für Gemeinbedarf und in allen Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° von neu zu errichtenden Gebäuden ab einer Gesamtfläche von 100 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.) extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

In der Fläche für Gemeinbedarf und in allen Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind fensterlose Außenwände von mehr als 50 m² an neu zu errichtenden Gebäuden sowie Außenwände an neu zu errichtenden Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Pro Meter Wandlänge sind mindestens zwei Pflanzen zu verwenden.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ermöglichen einen anteiligen Ausgleich für den Verlust an Lebensraum und Biovolumen im Zuge der zulässigen Neubebauung. Darüber hinaus kommt der Begrünung eine wichtige Funktion hinsichtlich der Regulation des Mikroklimas im Plangebiet zu, das zweckgemäß in größeren Anteilen versiegelt ist.

Die Festsetzungen beziehen sich nur auf Gebäude, die ab Satzungsbeschluss neu errichtet werden, da der überwiegende Anteil an bestehenden Gebäuden im Plangebiet denkmalgeschützt ist.

5.2.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

In der Fläche J für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste



empfohlen. Die Festsetzung gilt auch für Bäume, deren Kronendurchmesser die Grenzen der Fläche J überragt.

In der Fläche K für den Erhalt von Bäumen sind die Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen. Die Festsetzung gilt auch für Bäume, deren Kronendurchmesser die Grenzen der Fläche K überragt.

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sichern den Erhalt wertvoller bestehender Gehölze. In der Fläche J bestehen Bäume und Sträucher, in der Fläche K lediglich Bäume. Der Umriss der Fläche J entspricht der Vermessung gemäß Stadtkartenwerk der Stadt Cottbus/Chósebus. Die Gehölzstrukturen in den bezeichneten Flächen sind als Bestandteile des Ortsbildes mit Begrünung in den rückwärtigen Seiten der Blockrandbebauung zu bewerten, bzw. auf dem Betriebsgelände der Feuer- und Rettungswache als wertvolle Grünanlage innerhalb des versiegelten Standorts anzusehen. Darüber hinaus bieten die Strukturen Lebensraumpotenzial für verschiedene im Plangebiet dokumentierte Tierarten.

Im Falle eventueller Ersatzpflanzungen wird auf die Gehölzartenliste verwiesen, die als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen ist und in der heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten für das Plangebiet enthalten sind.

Die im Urbanen Gebiet MU1 zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.

Im MU1 befinden sich zwei Einzelbäume rückwärtig zum ehemaligen Feuerwehr-Wohngebäude. Analog zu den flächenhaft zum Erhalt festgesetzten Grünstrukturen sichert die Festsetzung zum Einzelbaumerhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB den Fortbestand der ortsbildprägenden und lokalklimatisch wertvollen Bäume und deren Funktion als Lebensraum.

5.2.4 Gehölzartenliste – Empfehlung

Baumarten – heimische Baumarten

botanischer Name	deutscher Name	heimische Art
Acer campestre	Feldahorn	X
Carpinus betulus	Hainbuche	X
Betula pendula	Sandbirke	X
Acer platanoides	Spitzahorn	X
Quercus robur	Stieleiche	X
Quercus petraea	Traubeneiche	X
Prunus avium	Vogelkirsche „Plena“	X
Juglans regia	Walnuss	X
Tilia cordata	Winterlinde	X

Baumarten – standortgerechte Klimagehölze

botanischer Name	deutscher Name	heimische Art
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	
Corylus colurna	Baumhasel	
Fraxinus ornus	Blumenesche	



Castanea sativa	Esskastanie
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Platanus acerifolia	Platane
Quercus rubra	Roteiche
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde
Zelkova serrata ‚Green Vase‘	Zelkove
Quercus cerris	Zerreiche
Prunus x schmittii	Zierkirsche

Straucharten – heimische Straucharten

botanischer Name	deutscher Name	heimische Art
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	X
Corylus avellana	Strauchhasel	X
Rosa carolina, R. canina, R. cymbifera, R. tomentosa, R. multiflora, R. rugosa	Wildrosen	X

Straucharten – Wildobst-Sträucher

botanischer Name	deutscher Name	heimische Art
Aronia	Apfelbeere	
Amelanchier ovalis, A. lamarckii	Felsenbirne	
Lonicera kamtschatica	Honigbeere	
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	
Elaeagnus umbellata	Korallen-Ölweide	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Elaeagnus multiflora	Ölweide	
Crataegus coccinea	Scharlachdorn	
Prunus armeniaca	Wildaprikose	
Prunus domestica ssp. prisca ‚Zibarte‘	Zibarte	

Straucharten – Ziersträucher

botanischer Name	deutscher Name	heimische Art
Potentilla	Fingerstrauch	
Syringa vulgaris	Flieder	
Forsythia spec.	Forsythie	
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch	
Spiraea arguta, S. bumalda, S. japonica, S. vanhouttei	Spiere	



5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ausschluss von Schottergärten und -flächen

In der Fläche für Gemeinbedarf und in allen Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folie) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 der BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Ergänzend dazu ermächtigt § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO Schottergärten über eine örtliche Bauvorschrift zu verbieten. Dies kann in einem Bebauungsplan gem. § 87 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BbgBO als Festsetzung aufgenommen werden. Die Festsetzung ist ein wichtiges Instrument zum Schutz einer vitalen und belebten Bodenzone einerseits und zur Gewährleistung eines durchgrüneten, vitalen Landschaftsbildes. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass die nicht überbauten und unversiegelten Flächen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten sind. Neben dem nicht zu vermeidenden Bedarf an versiegelter Fläche durch die Feuerwehr ist damit in den übrigen Teilen des Plangebiets der Erhalt einer vitalen Bodenfunktion gewährleistet.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gem. § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes mit niedriger Wahrscheinlichkeit, in dem ein Hochwasserereignis statistisch alle 200 Jahre auftritt (HQextrem) (vgl. 2.6). Das Hochwasserrisikogebiet erstreckt sich von der Spree bis zur Karlstraße unweit westlich des Plangebiets. Dabei umfasst das Risikogebiet zum einen die Straßenverkehrsflächen der Zimmer- und Ewald-Haase-Straße. Im westlichen Teil sind zudem die Deffkestraße und die rückwärtigen Grundstücksflächen der bestehenden Blockrandbebauung betroffen, teilweise auch die rückwärtigen Bereiche der Feuerwehr-Betriebsfläche.

Die nachrichtliche Übernahme des Hochwasserrisikogebietes erfolgt gem. § 9 Abs. 6a BauGB.

Baudenkmale

Die in der Planzeichnung mit einem „D“ gekennzeichneten Gebäude stehen gem. §§ 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unter Denkmalschutz. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bauliche Änderungen bedürfen der Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Nachrichtliche Übernahme dient dazu, auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) aufmerksam zu machen. Das BbgDSchG ist für die weitere Planung unmittelbar zu berücksichtigen.

Bodendenkmal

Der Planbereich befindet sich teilweise innerhalb eines Bodendenkmals i. S. d. § 2 Abs. 1 und 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. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 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).

Die Nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals Nr. 6068 dient dazu, auf verbindliche und beachtliche Rechtsverordnungen und Gesetze hinzuweisen. Insbesondere bei Bodenaufschlüssen im westlichen Teil des Plangebiets (vgl. 2.9 Denkmalschutz) sind die Gesetze des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zwingend zu beachten.

5.5 Hinweise

Artenschutz – Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Tötungen, Zerstörung von Gelegen bzw. Eiern sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln sowie der Tötung und Zerstörung von Fledermäusen und ihrer Quartiere ist eine Baufeldfreimachung einschließlich Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), möglichst im Oktober, sicherzustellen. Maßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Während der Dämmerungs- und Nachtzeiten ist zum Schutz dämmerungs- und nachtaktiver Arten auf Bautätigkeiten zu verzichten.

Artenschutz – Fledermäuse und Brutvögel

Vor Fällungs-, Abriss- und Umbauarbeiten ist eine Nachkontrolle der potenziellen Fledermausquartiere und Bruthöhlen notwendig. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chóśebuz muss vor Maßnahmenbeginn geklärt werden, ob eine artenschutzfachliche Ausnahme oder Befreiung aufgrund der Zerstörung geschützter Quartiere einzuholen ist. Sofern geschützte Quartiere und Niststätten zerstört werden, ist eine Kompensation in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu leisten.

Die Hinweise dienen dazu, auf die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz hinzuweisen, die im Vorfeld konkreter Maßnahmen (Rodungen, Baumfällungen sowie Abriss und Neubau) zwingend zu berücksichtigen sind.

Gehölzschutz

Die Vorschriften des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Nist-, Brut- und Lebensstättenschutz), der Baumschutzsatzung Cottbus (CBSchS), der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, R SBB „Richtlinien zum Baumschutz auf Baustellen“ und ZTV Baumpflege sind bei der Bauausführung zu beachten.

Der Hinweis dient dem Schutz des Baumbestandes und dessen Funktion als Lebensraum im Plangebiet.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (textliche Festsetzung 7.1) werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.



Entsprechend § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO können Zuwiderhandlungen gegen eine nach § 87 Abs. 1 BbgBO erlassene Satzung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, sofern in der örtlichen Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verwiesen wird. Mit der Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan wird dieser Rechtsvorschrift gefolgt und der Hinweispflicht genüge getan.



6. Umweltbelange

6.1 Einleitung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann für vereinfachte Verfahren von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Des Weiteren gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist demgemäß für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren entbehrlich.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch auch für vereinfachte Verfahren zu berücksichtigen. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a), c) und d) BauGB werden nachfolgend dargestellt.

6.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

6.2.1 Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet erfolgten im Sommer 2023 im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage 1) Kartierungen zum Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen.

Fledermauswochenstuben oder -winterquartiere sind demnach im Gebiet derzeit nicht vorhanden. Der Baumbestand des Plangebietes verfügt aktuell über keine potenziell fledermaustauglichen Strukturen. Die Nutzung des Gebietes durch den Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) konnte lediglich über akustische Nachweise belegt werden. Kotfunde an zwei Einzel- bzw. Zwischenquartieren an der Rückwand eines Gebäudes deuten auf die zeitweise Nutzung durch einzelne Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) hin.

Im Plangebiet besteht außerdem ein Besiedlungspotential durch die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), den Kleinen Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) und die Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*).

Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden folgende freibrütenden Arten in Gehölzen nachgewiesen: Amsel (*Turdus merula*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Nebelkrähe (*Corvus cornix*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Türkentaube (*Streptopelia decaocto*).

Außerdem kommen folgende Höhlen- und Nischenbrüter in Bäumen oder Gebäuden im Plangebiet vor: Blaumeise (*Parus caeruleus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kohlmeise (*Parus major*) und Mauersegler (*Apus apus*).

Die Artenvielfalt ist insgesamt gering, zudem handelt es sich um Arten mit stabilen Bestandszahlen, die in Brandenburg noch weit verbreitet sind. Einzige Ausnahme bildet der Star, der gemäß der Roten Listen Deutschlands und Brandenburgs als gefährdet gilt.

Für alle sonstigen Artengruppen besitzt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Relevanz.



Die mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erwartenden artenschutzfachlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 BNatSchG für Fledermäuse und Brutvögel können durch die folgenden Maßnahmen vermieden werden:

- Gehölzentnahmen und Gebäudeabrissmaßnahmen sind möglichst auf den Monat Oktober zu beschränken, d. h. außerhalb der Wochenstubezeit und vor Beginn der Winterruhe von tatsächlich und potenziell vorkommenden Fledermausarten sowie außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln. Tageszeitliche Bautätigkeiten sollten sich auf Zeiten mit Tageslicht beschränken, um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Fledermausarten zu vermeiden.
- Der Altbaumbestand mit potenziell geeigneten oder tatsächlich genutzten Habitatstrukturen (Nachweis Kohlmeisenbruthöhle) sowie die Grünflächenanteile sollten als Insektenlebensraum und Jagdhabitat für Fledermäuse zumindest so weit wie möglich erhalten bleiben. Die vorhandenen Grünstrukturen sind sowohl für die Fauna als auch für das Mikroklima innerhalb des hoch versiegelten Stadtquartiers bedeutsam.
- Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Bautätigkeiten gemäß DIN 18920, R SBB und ZTV-Baumpflege gegen Beeinträchtigungen zu schützen.
- Unmittelbar vor Fällarbeiten, Abrissmaßnahmen oder Fassadensanierungen ist der betreffende Gehölz- und Gebäudebestand auf aktuell genutzte Fledermausquartiere und Brutplätze zu kontrollieren.
- Der Einsatz einer naturschutzfachlichen Umweltbaubegleitung zu bauvorauslaufenden Baum- und Gebäudekontrollen sowie zur Kontrolle der Einhaltung von Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit wird empfohlen.

Sofern die Nutzung geschützter Lebensstätten festgestellt wird, sind Ersatznistkästen für Vögel bzw. Ersatzquartiere für Fledermäuse vorzusehen, deren Art, Umfang und Verortung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger abzustimmen sind. In diesem Fall ist der Bedarf einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG zu prüfen.

6.2.2 Schutzgut Pflanzen

Für das Plangebiet erfolgte 2023 eine Biotoptypenkartierung (Anlage 1). Das Plangebiet besteht bereits überwiegend aus versiegelten Flächen mit geringem Biotopwert: Blockbebauung (12220/12221/1222201), vorhandene Gemeinbedarfsfläche der Feuer- und Rettungswache (12332) sowie voll- und teilversiegelte Stellflächen mit regelmäßigem Baumbestand (126431, 126421). Der Gehölzbestand setzt sich aus heimischen (Rotbuche, Sommer-, Winterlinde, Sandbirke, Feld-, Spitzahorn, Rosskastanie, Eibe) und nicht heimischen Baumarten (Eschenahorn, Roteiche, Gleditschie) mittleren bis höheren Alters zusammen und weist einen mittleren bis hohen Biotopwert auf. Ein Teil des Baumbestandes ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus¹⁵ geschützt. Die auf der straßenabgewandten Seite der Wohngebäude vorhandenen Gärten und Grünanlagen < 2 ha (10111, 101011) sowie die einjährigen Ruderalfluren (032321, 032322) im südlichen Randbereich ordnen sich hinsichtlich ihres Flächenanteils der bestehenden Bebauung deutlich unter.

Gesetzlich geschützte Biotope und Pflanzenarten können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

¹⁵ Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS)IV-085/12-46/13, Amtsblatt Nr. 03/2013 vom 23.03.2013



Der vorhandene Baumbestand wird durch die Festsetzungen zum Gehölzerhalt anteilig gesichert. In den übrigen Teilen des Plangebiets ist die Möglichkeit zum Erhalt der Bäume abhängig von der jeweiligen Objektplanung und den notwendigen Außenanlagen.

Grundsätzlich sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Erhalt vorhandener Bäume vor allem im Hinblick auf ihre klimatische Ausgleichs- sowie Wohnumfeldfunktion, als auch auf ihr artenschutzfachliches Potenzial geprüft werden. Zudem sieht Artikel 6 der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (WVO) vor, dass städtische Ökosysteme auf nationaler Ebene bis 2030 keinen Nettoverlust an städtischer Grünfläche und Baumüberschirmung erleiden und danach weiter wachsen sollen¹⁶. Nicht vermeidbare Einzelbaumverluste sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus zumindest anteilig im Plangebiet auszugleichen und sollen entsprechend der empfohlenen Gehölzartenliste des Bebauungsplans ersetzt werden.

Durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 besteht die Möglichkeit, Gartenbereiche und Ruderalfluren zu erhalten bzw. neu anzulegen, sodass sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

6.2.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dem wird der Bebauungsplan gerecht, indem eine bereits bebaute Fläche hinsichtlich ihrer bestehenden Funktion am Standort erweitert wird und die Aktivierung einer teilweise brachliegenden Fläche im Konsolidierungsgebiet der nördlichen Innenstadt erfolgt. Mit der Nutzung von innerstädtischen Flächen wird der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand entgegengewirkt und das Schutzgut Fläche somit geschont.

6.2.4 Schutzgut Boden

Schützenswerte oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse liegen im Plangebiet nicht vor. Betroffen sind vorwiegend versiegelte Flächen geringer natürlicher Bodengüte mit geringem Grundwassereinfluss¹⁷. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Eventuell auftretende Bodenverdichtungen im Zuge von Baumaßnahmen werden durch vegetations-technische Maßnahmen wieder beseitigt. Abgrabungen und Aufschüttungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist bei der bestehenden und geplanten Nutzung der Grundstücke nicht zu erwarten. Jedoch kommt es mit der Überbauung von Böden zur Einschränkung natürlicher Bodenfunktionen auf einer Gesamtfläche gemäß der Festsetzungen von max. 5.810 m².

Zu berücksichtigen ist die bereits vorhandene Versiegelung am Standort, die sich überschlägig auf 4.250 m² beläuft, sodass von einer tatsächlichen Neuversiegelung und somit schädlichen Bodenveränderung durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen von maximal 1.600 m² auszugehen ist.

¹⁶ EU-Verordnung zur Herstellung der Natur, <https://www.bmu.de/themen/naturschutz/wiederherstellung-von-oekosystemen/die-eu-verordnung-zur-wiederherstellung-der-natur#c77165> (Abruf 04.02.2025)

¹⁷ Geoportal des LBGR Brandenburg, <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten> und <https://geo.brandenburg.de/?page=Legendenableitungen> (Abruf 04.02.2025)



Urbanes Gebiet MU1 (Gesamt-GRZ 0,8)	490 m ²
Urbanes Gebiet MU2 (Gesamt-GRZ 0,8)	860 m ²
Gemeinbedarfsfläche ¹⁸	4.150 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	310 m ²
maximal zu versiegelnde Fläche	5.810 m ²
abzgl. vorhandene Versiegelung (ca.-Angaben)	- 4.250 m ²
effektive Neuversiegelung	1.560 m ²

Zur Verminderung schädlicher Bodenveränderungen wird eine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen, wonach Stellplätze und Zufahrten in den Urbanen Gebieten, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig sind. Für die Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Festsetzung nicht, da die Flächen für Einsatzfahrzeuge aufgrund der hohen zu tragenden Lasten nicht vollständig in durchlässigem Aufbau herstellbar sind.

Der Ausschluss von Schottergärten sowie von nicht durchwurzelbaren Materialien im Plangebiet dient ebenso dem Schutz einer vitalen und belebten Bodenzone. Mit den Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen wird ebenso dem Bodenschutz und der Wiederbelebung natürlicher Bodenfunktionen Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zum Schutz der Bodenfunktionen dienen einerseits der Vermeidung und andererseits der Kompensation nicht vermeidbarer Bodeninanspruchnahmen. In die Abwägung der verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist einzustellen, dass das Plangebiet gem. § 34 BauGB unabhängig des vorliegenden Bebauungsplanes jederzeit einer baulichen Nutzung zugeführt werden könnte und dass es sich zudem um eine bereits bebaute Fläche handelt, deren Böden anthropogen deutlich überformt sind. Demgegenüber werden der Standort der Feuer- und Rettungswache II der Stadt Cottbus/Chóšebuz sowie der Standort der DLRG planungsrechtlich gesichert, welche der Menschenrettung, der Brandbekämpfung und Gefahrenabwehr dienen. Darüber hinaus dient die Ausweitung von Wohnraum der punktuellen Nachverdichtung, der Aktivierung von Brachflächen und der baulichen und energetischen Erneuerung des Stadtgebietes innerhalb des Konsolidierungsgebietes „Nördliche Innenstadt“¹⁹. Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung werden die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zurückgestellt.

6.2.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es sind daher die Auswirkungen auf die Versickerung des Niederschlagswassers sowie das Grundwasser zu prüfen.

Das auf der Betriebsfläche anfallende Niederschlagswasser wird derzeit in den Regenwasserschacht im rückwärtigen Bereich eingeleitet, der an die Mischwasserableitung in der Deffkestraße angeschlossen ist (vgl. 2.5 Ver- und Entsorgung). Die geplante südliche Erweiterungsfläche der Feuer- und Rettungswache ist derzeit nur zu geringen Anteilen versiegelt und weist eine entsprechende Versickerungsfähigkeit auf. Im Zuge der geplanten Bebauung und stärkeren Versiegelung der Fläche ist eine Entwässerung über die bestehenden Regenwasserschächte des Mischsystems in der Ewald-Haase- und Zimmerstraße anzudenken. Im Falle eines verbleibenden Mehrbedarfs zur Niederschlagswasserentsor-

¹⁸ Für die Gemeinbedarfsfläche wird keine GRZ vorgegeben. Da auch auf dieser Fläche von keiner vollumfänglichen Versiegelung auszugehen ist, wird als Orientierung eine Versiegelung von max. 80 % angenommen. Diese Annahme trifft auch auf Verkehrsflächen zu, die i. d. R. einen Anteil unbefestigter Seitenstreifen aufweisen.

¹⁹ Vgl. Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus/Chóšebuz 2018 (2019), S. 97, 154, 199.



gung sind gegebenenfalls technische Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung im Rahmen der Objektplanung vorzusehen.

Grundsätzlich wirken sich auch der Erhalt und von Gehölzen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen positiv auf den Wasserrückhalt im Plangebiet aus. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden demzufolge durch die Planung nicht verursacht.

6.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist Teil des stärker kontinental geprägten ostdeutschen Binnenklimas. Hierfür sind bei einer Jahresdurchschnittstemperatur von 9,1 °C hohe jahreszeitliche Temperaturschwankungen und geringe Niederschläge (ca. 575 mm pro Jahr) kennzeichnend²⁰. Die vorherrschenden Windrichtungen sind im Winter West - Südwest sowie Ost und im Sommer Nordwest über West bis Südwest.

Das Plangebiet zählt zu den bioklimatisch stark belasteten Räumen der Cottbuser Innenstadt. Lufthygienische Vorbelastungen bestehen durch den Kfz-Verkehr der umgebenden Straßen, insbesondere der Zimmerstraße und Ewald-Haase-Straße²¹, aber auch durch Einsatzfahrten der Feuer- und Rettungswache selbst. Südlich befindet sich der Außenbereich der städtischen Turnhalle auf der gegenüberliegenden Seite der Zimmerstraße. Im Umfeld ist kaum emittierendes Gewerbe vorhanden, nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine Kindertagesstätte.

Bei Umsetzung des Vorhabens gehen klimatisch relevante Vegetationsstrukturen, wie ruderale Grasfluren und Bestandsbäume, verloren. Bauliche Nachverdichtungen vermindern meist die lokalklimatische Ausgleichsfunktionen durch Verluste des Vegetationsbestandes in Bezug auf Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Mit dem Erhalt von Gehölzen sowie bei der Umsetzung von Gründächern erhöht sich die Verdunstungskühlung durch den Wasserrückhalt im Plangebiet, was den Erhalt der genannten lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen innerhalb des dicht bebauten Stadtgebietes ermöglicht und gleichzeitig die Anforderungen des Art. 6 WVO erfüllt.

Während der Baumaßnahme wird die Luftqualität des Plangebietes durch baubedingte Staubeentwicklung belastet. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen jedoch weder erhebliche anlagebedingte noch betriebsbedingte lufthygienische Belastungen erwarten. Die Feuer- und Rettungswache wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt am Standort betrieben.

Die Verpflichtung zur Anlage von Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der Dachflächen öffentlicher Gebäude gemäß § 32a BbgBO unterstützt eine CO₂-neutrale Wärme- und Stromversorgung der geplanten Bebauung.

Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

6.2.7 Schutzgut Ortsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt durch versiegelte Flächen und Gebäude sowie den Baumbestand im Südteil und in den rückwärtigen Bereichen der nördlichen Bebauung. Besondere Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden, jedoch ist der Altbaubestand im Plangebiet prägend. Die unbebauten Freiflächen mit Koniferen, Sträuchern, Pflanzschalen und Bänken stehen der Erholung zur Verfügung.

²⁰ Deutscher Wetterdienst: Klimadiagramm Cottbus DWD 00880 Jahre 1984 - 2014

²¹ Fugmann Janotta Partner (2023): Landschaftsplan Cottbus, Karte 3 Klima, Luft



Eine Bebauung entsprechend den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hat eine Veränderung des Ortsbildes in Form einer baulichen Verdichtung am Standort zur Folge. Diese resultiert aus dem geplanten zusätzlichen Baukörper des Erweiterungsbaus der Feuer- und Rettungswache auf einem bisher unbebauten Teil des Plangebietes. Auf Ebene der Objektplanung ist sicherzustellen, dass Kubatur und Fassadengestaltung der Neubebauung die ortsbildprägende Wirkung der unter Denkmalschutz stehenden Feuerwache nicht beeinträchtigen. Die vorhandene Wohnbebauung mit der Möglichkeit der Einrichtung für Nebenanlagen und Gartenbereiche wird gesichert, sodass insgesamt von einer in Bezug auf das Ortsbild verträglichen Nachverdichtung des Standortes auszugehen ist.

Der vorhandene Altbaumbestand wird teilweise über die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Gehölzerhalt gesichert. In den übrigen Teilen des Plangebiets ist auf Baugenehmigungsebene zu prüfen, inwiefern der ortsbildprägende Altbaumbestand erhalten werden kann (vgl. dazu 6.2.2 Schutzgut Pflanzen).

6.2.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang. Die gärtnerisch gestalteten Bereiche des Plangebietes übernehmen ausschließlich für die unmittelbar Anwohnenden und Mitarbeitenden der Feuer- und Rettungswache wohnumfeld- und arbeitsplatznahe Erholungsfunktionen, das Gelände ist insgesamt eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Der B-Plan-Entwurf ermöglicht durch die Festlegung rückwärtiger Baugrenzen in den Urbanen Gebieten den Erhalt eines Teils dieser Bereiche.

Aufgrund der bestehenden Feuer- und Rettungswache wirken bereits gegenwärtig Lärmimmissionen auf die Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets. Da das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge und die Nutzung von Alarmsignalen unumgängliche Maßnahmen im Zuge der Gefahrenabwehr und Menschenrettung sind, sind diese von einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ausgenommen; relevant sind emittierende Betriebsvorgänge an der Feuer- und Rettungswache. Die Fahrzeugpflege und Einsatzübungen finden derzeit und auch im Zuge einer Erweiterung der Feuer- und Rettungswache II weiterhin an der Leitstelle Cottbus/Spree-Neiße im Süden der Stadt Cottbus/Chósebus statt.

Von einer immissionsschutzrechtlich erheblichen Lärmbelastung im Umfeld der Feuer- und Rettungswache II ist demnach nicht auszugehen, schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

6.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Die historische Feuerwache mit Wohnhaus bildet das denkmalgeschützte Gebäudeensemble in der Ewald-Haase-Straße 3, 3A und 3B im östlichen Teil des Plangebiets (vgl. 2.9 Denkmalschutz).

Das Bodendenkmal Nr. 6068 „Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter“ überlagert jeweils den nordwestlichen Bereich des Urbanen Gebietes MU2 und der Gemeinbedarfsfläche.

Auf Ebene der Objektplanung ist sicherzustellen, dass Kubatur und Fassadengestaltung der Neubebauung die ortsbildprägende Wirkung der unter Denkmalschutz stehenden Feuerwache nicht beeinträchtigen.



Alle baulichen Inanspruchnahmen der denkmalgeschützten Gebäude und Flächen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Eingriffe in den Boden (Tiefbaumaßnahmen) sind archäologisch zu begleiten.

6.2.10 Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Der damit verbundene Verlust an Vegetation bewirkt Lebensraumverluste für Tiere und Verminderungen bioklimatischer Ausgleichsfunktionen. Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich um ein vergleichsweise kleines Baugebiet handelt, welches aufgrund seiner bisherigen Nutzung bereits deutlich anthropogen überformt ist. Kleinklimatische Funktionen können teilweise erhalten bzw. durch Gehölzerhalt und Begrünungsmaßnahmen im Gebiet langfristig entwickelt werden, was wiederum den Schutzgütern Boden und Tiere zugutekommt.

Mit der Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotentials wird der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB nachgekommen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel einer moderaten baulichen Nachverdichtung im Vergleich zur direkten Umgebung verfolgt. Mit den getroffenen bauplanungsrechtlichen, grünordnerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in das Ortsbild einfügt und die Versiegelung auf ein notwendiges Höchstmaß beschränkt wird.



7. Auswirkungen der Planung

7.1 Ausgeübte Nutzungen

Der Standort der Feuer- und Rettungswache II kann durch die Erweiterung in Form einer zusätzlichen Bebauung gesichert werden. Durch den geplanten Neubau entfallen private Stellplatzflächen auf dem Flurstück 121. Da weiterhin keine Pflege der Fahrzeuge am Standort und keine Einsatzübungen auf dem Gelände stattfinden, sind negative Auswirkungen auf die umgebenden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Für das denkmalgeschützte Feuerwehr-Wohngebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes werden Optionen zur Nachnutzung im Rahmen eines Urbanen Gebietes gegeben, im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird durch die Festsetzungen des Urbanen Gebietes und zum Maß der baulichen Nutzung die Zulässigkeit einer Bebauung in Fortführung der bestehenden Blockrandstruktur gesteuert.

7.2 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Der Bebauungsplan führt zu einer langfristigen Sicherung des Standortes der Feuer- und Rettungswache II, wodurch die Planung positive Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung in der Innenstadt sowie in den nördlichen Ortsteilen der Stadt Cottbus/Chósebez hat.

Durch die Erweiterung des Standortes sind keine Immissionskonflikte zu erwarten, da die Fahrzeugpflege und Einsatzübungen weiterhin an der Leitstelle Cottbus/Spree-Neiße im Süden der Stadt Cottbus/Chósebez stattfinden. Lediglich das Martinshorn beim Ausrücken der Fahrzeuge erzeugt Lärm, dieser ist jedoch als verträglich anzusehen, da die Nutzung unumgänglich ist.

7.3 Fließender Verkehr

Durch das Ausrücken der Fahrzeuge kann der fließende Verkehr zukünftig sowohl in der Ewald-Haase-Straße als auch in der Zimmerstraße kurzfristig unterbrochen werden. Da es sich ausschließlich um mögliche, kurzzeitige Einschränkungen handelt, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu rechnen.

7.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die geplante Erweiterung der Feuer- und Rettungswache II sowie die mögliche Bebauung in den festgesetzten Urbanen Gebieten verfügt über die notwendigen Anschlussmöglichkeiten an die technischen Erschließungssysteme. Die zweckgemäß zu großen Teilen versiegelte Fläche des Feuerwehr-Betriebsgeländes kann über bestehende Regenwasserschächte entwässert werden; im Falle eines verbleibenden Mehrbedarfs sind gegebenenfalls technische Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung im Rahmen der Objektplanung für die Neubebauung vorzusehen.

7.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes wirkt sich die Planung in geringem Maße auf Bodenhaushalt, Vegetation und zu betrachtende Tierarten aus. Die mögliche zusätzliche Versiegelung entspricht dem erforderlichen Maß zur Weiterentwicklung des Standorts. Über die Festsetzungen zum Gehölzerhalt und zu Begrünungsmaßnahmen wird eine fortbestehende Funktion von Teilen des Plangebiets als Lebensraum und für das lokale Mikroklima gesichert.

Für die im Plangebiet nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Tierarten ist, aufgrund ihrer Besiedlung des Gebiets trotz bestehender Lärmquellen der Feuer- und Rettungswache, keine erhöhte Störung im Zuge der geplanten Erweiterung des Standorts anzunehmen. Durch eine erneute



artenschutzfachliche Kontrolle begleitend zur konkreten Baumaßnahme ist sicherzustellen, dass schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Das für die Erweiterung der Feuer- und Rettungswache notwendige Flurstück 121 befindet sich derzeit in privatem Eigentum. Bisher sind Kaufverhandlungen zwischen dem Privateigentümer und der Stadt Cottbus/Chósebusz erfolgt, jedoch konnte keine Einigung erzielt werden.

Da der Stadt Cottbus/Chósebusz ein Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer des Flurstücks 121 und einem privaten Dritten am 21.01.2025 übermittelt wurde, besteht für die Stadt Cottbus/Chósebusz eine dreimonatige Frist zur Geltendmachung eines Vorkaufsrechts bis zum 21.04.2025, auf Grundlage von § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB unter der Voraussetzung, dass der Veröffentlichungszeitraum für den Bebauungsplanentwurf begonnen hat.

7.7 Kosten und Finanzierung

Überschlägige Ermittlungen des Fachbereichs Hochbau der Stadt Cottbus/Chósebusz vom Februar 2025 gehen von einem Grobkostenrahmen von ca. 16,2 Mio. € für Bestandssicherung und Erweiterungsbau der Feuer- und Rettungswache II aus.

Der Stadt Cottbus/Chósebusz entstehen aus dem Bebauungsplan unmittelbare Planungskosten für die Bauleitplanung einschließlich der notwendigen Gutachten. Die Mittel zur Finanzierung der Planungs- und Gutachterkosten stehen im aktuellen Haushalt der Stadt bereit.

7.8 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

Baugebiete

Urbanes Gebiet MU1	620 m ²
Urbanes Gebiet MU2	1.080 m ²
	1.700 m ²

Gemeinbedarfsfläche 5.190 m²

Straßenverkehrsfläche 390 m²

Plangebiet, gesamt **7.280 m²**



8. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften über Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte parallel zur Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Gesetzgeberischer Grundgedanke des § 13a BauGB ist die Unterstützung der gemeindlichen Siedlungsentwicklung im Sinne einer Innen- statt einer Außenentwicklung. Ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit dem Bebauungsplan werden weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es bestehen weder Bebauungspläne noch werden Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bebauungsplan stehen und deren Grundfläche auf die zulässige Grundfläche anzurechnen wäre. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gegeben.

8.1 Verfahrensübersicht

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

Aufstellungsbeschluss	22.12.2021
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB	31.01.2022 – 08.02.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

8.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung erfolgt mit den vorliegenden Unterlagen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

8.3 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. N/28/124 „Feuer- und Rettungswache II – Ewald-Haase-



Straße“ im Amtsblatt der Stadt Cottbus/Chóśebuz am 22.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 31.01. bis 04.02.2022 unter www.cottbus.de/verwaltung/gb_iv/stadtentwicklung/bplan informieren und bis zum 08.02.2022 schriftlich per Post oder E-Mail zur Planung äußern.

Es wurden zwei Stellungnahmen von Privateigentümern der Flurstücke im südwestlichen Bereich des Plangebiets (Flurstücke 160-163 und 164, 166, 216) abgegeben. Die Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den geäußerten Absichten der Eigentümer zur Errichtung von Wohnraum und zur gegenseitigen, einvernehmlich und privatrechtlich zu sichernden Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile nicht entgegen.

8.4 Erlass der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung wurde am 29.03.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung die Satzung über die Veränderungssperre im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. N/28/124 „Feuer- und Rettungswache II – Ewald-Haase-Straße“ beschlossen. Die Satzung über die Veränderungssperre wurde im Amtsblatt am 22.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft und tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung aus gerechnet, außer Kraft, wenn sie nicht gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.03.2024 die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt am 20.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund einer bereits am 10.05.2022 erfolgten Zurückstellung eines privaten Baugesuches auf dem Flurstück 121 ist die Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB für das Flurstück 121 auf zwei Jahre nach der ersten Zurückstellung, bzw. im Zuge der beschlossenen Verlängerung auf drei Jahre bis zum 10.05.2025 befristet. Für die übrigen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Veränderungssperre für zwei Jahre, respektive drei Jahre im Zuge der Verlängerung, ab dem Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung vom 22.04.2023.



9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 26.02.2025, Verfasser: IPP Hydro Consult GmbH (60 Seiten Din A4)

Anlage 2:

Begehungsprotokoll zur Artenschutzkontrolle an der Feuer- und Rettungswache (Untersuchungen im Sommer 2023), Stand: 03.02.2024, Verfasser: Fauna und Feder GmbH (18 Seiten Din A4)

Anlage 3:

Biotoptypenkartierung, Stand: 23.07.2024, Verfasser: IPP Hydro Consult GmbH (1 Seite DIN A3, 1 Seite DIN A4)

Anlage 4:

Gehölzartenliste (Empfehlung), Stand: 26.02.2025, Verfasser: IPP Hydro Consult GmbH (2 Seiten DIN A4)

10. 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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)