

Gemeinde Kolkwitz

Bebauungsplan Gewerbegebiet 1

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

ARCUS

Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft mbH Cottbus
Büro für Architektur und Städtebau



Planung + Beratung

Thiemstr.130 PF 133 03048 Cottbus
Tel.: (0355) 4770-0
Fax: (0355) 4770101/102
Tx. : 379395 ARCUS

IMPRESSUM

**Gemeinde Kolkwitz
Bebauungsplan
Gewerbegebiet 1**

Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Kolkwitz
Kreis Cottbus-Land
0-7503 Kolkwitz

Planverfasser: ARCUS
Planung + Beratung
Bauplanungsgesellschaft mbH
Büro für Architektur und Städtebau
Thiemstr. 130
0-7500 Cottbus

Fachplaner: Dipl.-Ing. Angelika Zinke

INHALTSVERZEICHNIS

Impressum

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungen

1. Grundlagen, Gesetzlichkeiten und Verfahrensweg
2. Regionale Einordnung
3. Städtebauliches Grundkonzept
4. Planungsinhalt
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.5 Stellplätze und Garagen
 - 4.6 Verkehrserschließung
 - 4.6.1 Anbindung an das überörtliche Straßennetz
 - 4.6.2 Innere Verkehrserschließung/Straßenquerschnitte
 - 4.7 Ver- und Entsorgung
 - 4.7.1 Versorgungsflächen
 - 4.7.2 Wasserversorgung
 - 4.7.3 Schmutzwasser
 - 4.7.4 Regenwasser
 - 4.7.5 Wärmeversorgung
 - 4.7.6 Energieversorgung
 - 4.7.7 Gasversorgung
 - 4.7.8 Fernmeldeversorgung
 - 4.7.9 Müllentsorgung
- 5.0 Denkmalpflege
- 6.0 Altlastenbeseitigung und Immissionsschutz
- 7.0 Grünordnung
 - 7.1 Ziele des Grünordnungsplanes
 - 7.2 Gesetzliche Grundlagen
 - 7.3 Lage und Geltungsbereich
 - 7.4 Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung
 - 7.5 Flächenbilanz

Korrektur Inhaltsverzeichnis

Punkt 7

- 7.0 Grünordnung
- 7.1 Einleitung
- 7.2 Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung
- 7.3 Bestandsaufnahme und -wertung
- 7.4 Maßnahmen der Grünordnung
 - 7.4.1 Schutzmaßnahmen
 - 7.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BbgNatSchG §§ 12 ff
 - 7.4.3 Pflegemaßnahmen
 - 7.4.4 Realisierungszeiträume
- 7.5 Nachweis Verlustflächen (Ausgleichsmaßnahmen)
 - 7.5.1 Bewertung des Bestandes im Geltungsbereichs
 - 7.5.2 Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.5.3 Flächenbilanz über Biotopwerte

1. Grundlagen, Gesetzlichkeiten und Verfahrensweg

In Eigenverantwortung der Gemeinde Kolkwitz gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird parallel zum laufenden Verfahren zur Flächennutzungsplanung das Bebauungsplanverfahren des Gewerbegebietes 1 - Hänchener Str. nach § 8 Abs. 3 durchgeführt.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht entgegen (§ 8 Abs. 4).

Entsprechend Beschluß der Gemeinde vom 10.03.92 ergeben sich für Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereiches Änderungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes. Mit Beschluß der Gemeinde Hänchen am 19.03.92 erfolgt eine Einbeziehung des Flurstückes 47 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 1 - Hänchener Str. der Gemeinde Kolkwitz.

Mit dem Bebauungsplan und seinem Planverfahren werden die planungsrechtlichen und gestalterischen Zulässigkeiten von den baulichen Anlagen innerhalb der städtebaulichen Gesamtordnung bestimmt.

Er bildet weiterhin Grundlage:

- für die Planung und Bauleistungen der Ver- und Entsorgung der öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen
- für die Bodenordnung (Umlegung und Grenzregulierung)

Der Bebauungsplan schafft mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die wichtige Voraussetzung nach BauGB für das Baurecht der Bauherren. Die Rechtswirkungen sind grundstücksbezogen, d. h. unabhängig davon, wer Grundstückseigentümer wird.

Das Erfordernis dieses Planungsverfahrens nach § 8 Abs. 4 ergibt sich aus der Verwirklichung des dringenden öffentlichen Interesses, die Leistungsfähigkeit der Gemeinde durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben aufzubauen und zu sichern.

Am 20.08.91 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 1 - Hänchener Str. von der Gemeindevertretung Kolkwitz beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte mit dem Informationsblatt der Gemeinde an alle Haushalte und der öffentlichen Aushängung in den Informationskästen.

In der Bearbeitungsphase Vorentwurf wurden mit der Planungs-

anzeige vom 17.02.92

- die Kreisverwaltung Cottbus, Untere Baubehörde
- das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Planungsref. Süd
- das Ministerium Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr

von dem Planungsverfahren Bebauungsplan Gewerbegebiet 1 in Kenntnis gesetzt.

Im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden die Versorgungsträger

- COWAG
- Spree-Gas GmbH
- Energieversorgung Spree-Schwarze Elster AG
- Telekom
- Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau und
- Brandenburgisches Straßenbauamt

zu einer Stellungnahme zur generellen Erschließbarkeit des Standortes aufgefordert.

Persönliche Abstimmungen bzw. eingegangene Stellungnahme wurden bereits in den Vorentwurf eingearbeitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 10.03.92.

Zur Beschleunigung des Planungsverfahrens wurde die "Beteiligung Träger öffentlicher Belange" nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Verfahren "öffentliche Auslegung" (§ 4 BauGB) parallel durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Abwägung eingegangener Bedenken und Anregungen (§ 2 Abs. 6 BauGB) während der Auslegungsfrist von 1 Monat erfolgt danach in der Gemeindevertretung. Nach dem Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan und der Billigung der Begründung werden die Unterlagen mit der Verfahrensakte der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

2. Räumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Kolkwitz im südlichen Teil an der Gemeindegrenze Hänchen. Der Geltungsbereich beinhaltet ebenfalls das Flurstück 47 der Gemeinde Hänchen. Das gesamte Plangebiet umfaßt 4 räumliche Geltungsteilbereiche, das Gewerbegebiet, 2 Mischgebiete und das räumlich getrennte Gewerbegrundstück der Fa. Ackermann.

Das Gewerbegebiet wird eingegrenzt

- ° nördlich: lückenhafte Bebauung an der Feldstraße mit geplantem Waldstreifen als Abgrenzung
- ° östlich: LIO-93 Hänchener Straße
- ° südlich: Waldgebiet (Gemeinde Hänchen)
- ° westlich: Nutzgärten

Die beiden Mischgebiete liegen beidseitig an der Koschendorfer Straße (zum Klinikum) im westlichen Anschluß an die Nutzgärten.

Das Gewerbegrundstück Fa. Ackermann wird eingeschlossen durch die Koschendorfer Str., Feldstr., W.-Schadow-Str. und eine vorhandene Gewerbefläche.

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 18,6 ha einschl. der nicht überplanten 1,1 ha Waldfläche und ist eine nicht mehr bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche. Es werden anteilig folgende Flurstücke anteilig durch den Planungsraum erfaßt:

Gemarkung Kolkwitz:

Flur 2	Flurstücks-Nr.:	328
		342/1 und /2
		343
		344
		345
		346
		347
		349
		350
		353
		355
		357
		358
		359
		360
		361
		362/1
		367
		369
		371
		389

Gemarkung Hänchen:

Flur 1	Flurstücks-Nr.:	47
--------	-----------------	----

Umwelt und Landschaft:

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen". Mit Geländehöhen zwischen 66,5 m ü. NN und 73,3 m ü. NN liegt das gesamte ehemalige Ackerland größtenteils tiefer als die nördlich und südlich angrenzenden Flächen (Bebauung bzw. Waldgebiet) und verbindet die beiden Niederungsgebiete Puttgola (Naturschutzgebiet) und Hänchener Busch (beantragtes Naturschutzgebiet).

Das Grundwasser steht lt. Hydroisohypsenplan (vom 28.01.68) von der Stadt Cottbus und Umgebung zwischen 67,0 m ü. NN im Südwesten und 65,6 m ü. NN im Norden an. Die Fauna und Flora im Umland sind charakteristisch für Niederungsgebiete.

Grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt bzw. Ausgleich für den Eingriff werden vorgelegt (vgl. Pkt. 7.0 Grünordnung).

3. Städtebauliches Konzept

Das Gewerbegebiet liegt am Ortsrand von Kolkwitz mit ländlichem Charakter. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet fordert ein ökologiegerechtes Bauen.

Es ergeben sich daher für die Bebauungsplanung folgende Prämissen:

1. Im Planungsgebiet sind nur emissionsfreie bzw. emissionsarme, die Landschaft und Ortslage nicht belästigende Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die Bedingungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind zu beachten.
2. Die Bebauung sollte offen und locker sein, um eine ausreichende Belüftung und Belichtung zu garantieren und sich in das Landschaftsbild gut einfügen.
3. Im westlichen und nördlichen Bereich des GE-Gebietes sind ausgewählte Gewerbebetriebe anzusiedeln. Sie sollten den erhöhten Anforderungen an Lärmschutz und Luftreinhaltung gegenüber den angrenzenden Nutzgärten bzw. der geplanten Wohnbebauung Rechnung tragen.
Vorgelagerte Grünflächen sollten als Übergang zwischen Landschaft bzw. Wohnen zum Gewerbe harmonisieren.
4. Die Grenzbereiche zu den Flächen forstwirtschaftlicher Nutzung sind ebenfalls entsprechend einem harmonischen Übergang von Landschaft zu Gewerbe durch Grünflächen, Über-

gangsbepflanzungen, günstige Grundstücksüberbauung und relativ niedrige Gebäudehöhen zu bebauen.

5. Gewerbe mit größerem Platzbedarf sollten südlich der Sammelstraße angesiedelt werden, da hier auch bei Bedarf die geschlossene Bauweise möglich ist.
6. Öffentliche Grünflächen sind entlang der Erschließungsstraße im Schutzbereich der 110 kV-Freileitung anzulegen, wobei eine alleeartige Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,0 m vorzusehen ist. Eine straßenbegleitende Baumpflanzung der Erschließungsstraße kann nur südlich des 110 kV-Schutzbereiches, und damit innerhalb der Grundstücke, realisiert werden.

An Zufahrt- und Anliegerstraßen sind Bäume und Sträucher in straßenbegleitenden Grünstreifen zu pflanzen.
7. Die Gräben entlang der Erschließungsstraße sind mäandriert anzulegen, miteinander zu verrohren und standorttypisch zu bepflanzen.
8. Innerhalb der Grundstücke sind nicht überbaute bzw. befestigte Flächen, mindestens 20 % der Grundstücksfläche, landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ein genereller 3,0 m breiter Grünstreifen zum Straßenbereich ist einzuhalten. (vergl. Pkt. 7.0)
9. Durch die zukünftige Aufwertung der LIO-93 (hohe Frequenz des Verkehrs) sollten an der Straßenfront Betriebe und Einrichtungen angesiedelt werden, die gestalterisch attraktiv das Gewerbegebiet vertreten.
10. Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt ausschließlich über die jeweiligen Anbindungen der Teilgebiete an das kommunale Straßennetz, der LIO 93 - Verbindungsstraße Kolkwitz - Hänchen über das auszubauende Teilstück der Feldstraße sowie der Koschendorfer Straße, wobei für den Anschluß der Zufahrtstraßen zum GE-Gebiet 1.1 - 1.3 jeweils eine Aufweitung mit Links- und Rechtsabbiegespur (LIO 93/Feldstr.) bzw. Linksabbiegespur (Koschendorfer Str.) erforderlich wird.

Die innergebietliche Erschließung des GE-Gebietes erfolgt über eine Sammelstraße mit Stichstraße und jeweiliger Wendemöglichkeit.

4. Planungsinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind insbesondere gewerbliche Betriebsstätten anzusiedeln, die erstrangig Arbeitsplätze schaffen in Produktion, Dienstleistung und Handwerk.

Auf Grund der Möglichkeit, in Gewerbegebieten eine dichtere Bebauung anzustreben, wird o. g. Ziel entgegengekommen.

In den Mischgebieten sind Gewerbetreibende anzusiedeln, die die gewerbliche Nutzung und das Wohnen gleichrangig und gleichwertig in Anspruch nehmen. Ein nichtstörendes Gewerbe ist dabei Voraussetzung.

Die geringe bauliche Verdichtung unterstützt die Kombination Wohnen/Arbeiten und setzt damit auch indirekt eine gewisse Größe der Betriebsstätte fest.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption.

Festgesetzt werden durch das Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse.

Nach § 18 BauNVO kann die Bauhöhe beschränkt werden.

In den GE-Gebieten wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von $\leq 1,6$ als Obergrenze festgesetzt.

Auf Grund der landschaftlichen Einfügung des Gewerbegebietes in einen sensiblen Bereich der Natur ist die Anzahl der Vollgeschosse auf II und einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m und einer max. Firsthöhe von 10 m, bezogen auf Oberkante Straße Grundstückseinfahrt, einzuhalten.

Ein auszubauendes Flachgeschoß für Büro- und Sozialgebäude ist möglich.

Im Mischgebiet sind als Obergrenzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgeschrieben.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gem. Luftverkehrsgesetz des Flugplatzes Cottbus der Bundeswehr. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen der Genehmigung der örtlich zuständigen Luftfahrtbehörde (§ 30 Abs. 2 LuftVG).

4.3 Bauweise

Die Bauweise regelt die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Um das ökologiegerechte ländliche Landschaftsbild auf dem Planungsgebiet zu prägen und eine hochverdichtete Überbauung der Grundstücke zu verhindern, ist vorrangig die offene Bauweise festgesetzt. Sie soll einer ausreichenden Belüftung und Belichtung der Grundstücke und ihrer Bebauung dienen.

Auf dem GE-Gebiet 1.3 sollte nur bei dringendem Bedarf die geschlossene Bauweise angewandt werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt.

Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m ist nach § 6 BauO zu halten.

Ausnahmen bezüglich des seitlichen Grenzabstandes sind nach vorheriger Abstimmung mit dem Nachbarn nur dann möglich, wenn das Grundstück einen relativ kleinen Zuschnitt hat, was auf dem Plangebiet jederzeit möglich ist.

Die Lage der Baugrenze zur 110 kV-Freileitung beträgt beidseitig von Achse Freileitung mind. 24,0 m für den Bau hochbaulicher Anlagen ohne jegliche Zustimmung bzw. Einschränkungen des Rechtsträgers.

Für die Grundstücke nördlich der Sammelstraße gilt die planungsrechtliche Festsetzung für einen Teil der privaten Freiflächen. Nebenanlagen, wie

- Stellplätze und
- dem Gewerbe dienenden Lagerplätze

sind in diesem Bereich anzulegen.

Die Baugrenze zur Landesstraße IO 93 (Hänchener Straße) liegt entsprechend dem Entwurf zum Brandenburgischen Straßengesetz § 24 20 m vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Die Errichtung von Hochbauten und baulichen Anlagen, auch tiefbaulichen Anlagen, ist in diesem Streifen verboten.

Für die Beräumung usw. ist zusätzlich ein 4,50 m breiter unbefestigter Streifen von o. g. Fahrbahnbegrenzung freizuhalten.

Zum vorhandenen Wald südlich des Plangebietes ist ein zu bepflanzender Schutzstreifen zu errichten (s. Pkt. 7.0). Eine Baugrenze von mind. 20,0 m ist einzuhalten, wobei bei Errichtung von Feuerstellen ein Abstand von 30,0 m zu gewähren ist (Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 17. Juni 1991 § 26 (1)). Eine Nutzung der Fläche für Nebenanlagen (z. B. Lagerplätze) ist möglich.

4.5 Stellplätze und Garagen

Nach der Richtlinie für Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR) sind folgende Flächen für den ruhenden Verkehr abzusichern:

Büro- u. Verwaltungsräume	1 Stellpl. je 30 - 40 m ² Nutzfläche
Läden	1 Stellpl. je 30 - 40 m ² Verkaufsnutzfläche
Verbrauchermärkte	1 Stellpl. je 10 - 20 m ² Verkaufsnutzfläche
Fachhochschulen/ Weiterbildung	1 Stellpl. je 2 - 4 Studierende
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 Stellpl. je 50 - 70 m ² Nutzfläche
Lagerräume, Lagerplätze	1 Stellpl. je 80 - 100 m ²
Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellpl. je Wartungs- o. Reparaturstand
Kraftfahrzeugwaschstr.	5 Stellpl. je Waschanlage
Kraftfahrzeugwaschplätze	3 Stellpl. je Waschplatz

Nach § 49 BauO hat die Realisierung auf eigenem Grundstück zu erfolgen.

Eine konzentrierte Lage in Verbindung mit dem Wirtschaftsverkehr auf dem Grundstück ist zu sichern.

4.6 Verkehrserschließung

4.6.1 Anbindung an das örtliche Straßennetz

Das Plangebiet wird über das kommunale Straßennetz, der LIO 93 am Kilometer 20,66 (innerhalb der Ortslage) über die vorhandene auszubauende Feldstraße und der Koschendorfer Str., verkehrlich erschlossen, wobei die Gebiete GE 1.1 bis 1.3 durch den Anschluß der Sammelstraße, die Gebiete GE 1.4 (Fa. Ackermann) und M 1.1 und M 1.2 jeweils separat an die Koschendorfer Str. angebunden werden.

Der Knotenpunkt LIO 93/Feldstraße ist plangleich mit separater Links- und Rechtsabbiegespur auszubauen.

Auf Grund der Einhaltung der Bedingungen für den Sichtfeldbereich am Knotenpunkt LIO 93/Feldstraße werden voraussichtlich 4 Straßenbäume gefällt werden müssen.

Die Koschendorfer Straße als kommunale Straße wird somit durch die erhöhte Fahrtenfrequenz stärker belastet als zuvor. Nach konkreter Ermittlung der Gesamtfahrtenanzahl, auch im Hinblick auf weitere Planungsabsichten der Gemeinde, ist ein Ausbau bzw. eine Erweiterung der Straßenanlage der Koschendorfer Straße zu überprüfen.

Auf Grund des derzeitigen Ausbaues der Koschendorfer Straße und der zu erwartenden Fahrfrequenz zum Gewerbegebiet bei vollständiger Belegung wird eine Erweiterung des Knotenpunktes mit einer separaten Linksabbiegespur erforderlich. Die Forderungen eines Sichtdreieckes sind einzuhalten.

Die Flächen der Mischgebiete sind über die Koschendorfer Straße direkt (Einfahrt zu einem separaten Grundstück) bzw. über den auszubauenden Waldweg erschlossen.

Der spitzwinklige Knotenpunkt Koschendorfer Str./Waldweg ist durch Kröpfung des Knotenpunktarmes des auszubauenden Waldweges verkehrssicher zu gestalten.

Für das Gewerbegebiet GE 1.4 (Fa. Ackermann) ist die vorhandene Zufahrt beizubehalten.

Die Knotenpunkte sind DIN-gerecht zu beleuchten.

4.6.2 Innere Fahrverkehrserschließung/Straßenquerschnitte

Die Form der inneren Verkehrserschließung wird durch die Führung der 110-kV-Hochspannungsfreileitung geprägt. Ihre Trassenführung überspannt das gesamte Plangebiet mittig in O-W-Richtung.

Aus Gründen einer rationellen Nutzung wird diese mit hochbaulichen Anlagen nicht zu nutzende Fläche für die Hauptverkehrserschließung genutzt. Die Trassierung der Sammelstraße orientiert sich somit generell zur Leitungsführung der Freileitung. Der Standort des Mittelmastes ist durch gesonderte Baumaßnahmen (Schutzgeländer im Abstand von 3,0 m allseitig zu den Mastaußenabmessungen) zu sichern.

Über die Anliegerstraße mit Wendekreis sollten Kleinstgewerbegrundstücke bzw. Betriebsstätten erschlossen werden, die keinen Bedarf an Schwerlasttransporten erfordern bzw. die Wendemöglichkeiten müßten auf dem Grundstück gewährleistet werden.

Die beidseitig bzw. einseitig angelegten kombinierten Geh- und

Radwege dienen der alternativen Erreichbarkeit der Grundstücke. Sie sind unversiegelt und gestalterisch so anzulegen, daß ein Befahren mit Kfz. verhindert wird.

Die Ein- bzw. Ausfahrtbereiche sind im B-Plan Teil A als Prinzip dargestellt. Die Einfahrtbereiche der nördlich der 110 kV-Freileitung gelegenen Grundstücke sind als Doppeleinfahrt zweier Grundstücke bzw. als Ein- und Ausfahrt nachbarlicher Grundstücke anzulegen. Die Größenordnung bzw. der Zuschnitt der Grundstücke bestimmt die Lage der Einfahrtbereiche.

Südlich der 110 kV-Freileitung sind die Einfahrtbereiche variabel, sofern keine Einschränkungen festgesetzt sind, anzulegen.

Grünflächen:

Zwischengelagerte Grünzonen mit Baum- und Strauchbepflanzungen und flächendeckendem Grün sind harmonisch zur Straßenraumgestaltung einzufügen.

Auf eine Höhenstaffelung des Grüns mit möglichst langer Vegetationsperiode und großer Blattmassenentwicklung zur Bindung von Staub, als Sichtschutz und als Beitrag zum Schallschutz ist zu achten.

Im Schutzbereich der 110 kV-Freileitung darf die Bepflanzung nicht die Wuchshöhe von 4,0 m überschreiten.

Die Beleuchtung der Straßen hat DIN-gerecht zu erfolgen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Medienver- und -entsorgung erfolgt generell über die entsprechenden kommunalen Versorgungsnetze.

4.7.1 Versorgungsflächen

Im Planungsgebiet werden, resultierend aus dem Erfordernis für die Elektroversorgung und Abwasserentsorgung separate Flächen ausgewiesen.

Der bereits vorhandene Standort der Elektroanlage an der Feldstraße ist für das geplante Versorgungsnetz zu nutzen und auszubauen.

Alle Medien sind entsprechend der Regelordnung von Versorgungsleitungen im unterirdischen Raum in den öffentlichen Straßen- bzw. Verkehrsraum, in Medienkorridore, zu verlegen.

4.7.2 Wasserversorgung

In der Hänchener Straße und in der Koschendorfer Straße verlaufen Trinkwasserleitungen.

Die Gebiete MI 1.1 und MI 1.2 sowie GE 1.4 (Fa. Ackermann) sind über die vorhandene Leitung DN 80 Az in der Koschendorfer Straße trinkwasserseitig anzuschließen.

Die Gebiete GE 1.1 - 1.3 sind über die geplante Leitungsverstärkung bzw. -neuverlegung der Trinkwasserringleitung Cottbus - Hänchen - Kolkwitz - Cottbus entlang der LIO 93 - Hänchener Str. zu versorgen.

4.7.3 Schmutzwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der geplanten "Schmutzwasserentsorgung im Raum Kolkwitz". Die generelle Entsorgung des Plangebietes ist abgesichert durch die derzeit in Planung befindliche Primärversorgung "Schmutzwasserleitung Hänchen - Kolkwitz - Sielow - Kläranlage Cottbus".

Der derzeitige Planungsstand der Primärversorgung weist eine Primärleitungsstrasse durch das Planungsgebiet einschl. Pumpstation aus. Für eine koordinierende Leistung sind zwischen den späteren Planungsbüros für die Erschließung Gewerbegebiet und Primärversorgung Absprachen zu führen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Planungsbüro "Primärversorgung" von dem Sachstand "Bebauungsplan Gewerbegebiet" informiert.

Neben den kommunalen Abwässern sind die ölbelasteten Regenwässer nach entsprechender Vorreinigung durch Abscheideanlagen dem zentralen Schmutzwassernetz des Gewerbegebietes zuzuführen. Das

Entwässerungskonzept des Planungsgebietes, speziell von abwasserintensiven Unternehmen, ist mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft, Ref. W 4 abzustimmen.

Der Hauptsammler ist in den Fahrbahnbereich der Sammelstraße bzw. der Nebensammler in den Fahrbahnbereich der Anliegerstraße zu verlegen.

4.7.4 Regenwasser

Für das Gebiet Kolkwitz existiert eine Studie zur Regenwasserableitung. Eine Regenwassergefälleleitung entlang der Feldstraße zur W.-Schadow-Str. bzw. Koschendorfer Str. - W.-Schadow-Str. zum Vorfluter K 100 wurde konzipiert, wobei die Aufnahmefähigkeit des Vorfluters noch zu prüfen ist.

Das Planungsgebiet wurde hinsichtlich Anfallmenge und Lage in o. g. Studie berücksichtigt.

Zur Minimierung der abzuleitenden Oberflächenwässer und zur Verhinderung von Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt sind weitestgehend alle unbelasteten Regenwässer grundstücksintern zu versickern, zu sammeln oder zu verwerten.

Das innergebietliche Regenwassernetz der GE-Gebiete 1.1 - 1.3 ist an das Primärnetz in der Feldstraße anzuschließen.

Auf Grund einer Reduzierung der Ableitungsmenge bzw. einer rückhaltenden Ableitung sind in den Grünstreifen des Verkehrsraumes im Schutzbereich der 110 kV-Freileitung offene Gräben anzulegen. Sie sind bautechnisch als Sickergräben bzw. als Rückhaltegräben mit verrohrten Verbindungen auszubauen.

Gleichzeitig sind die Gräben landschaftsgärtnerisch entsprechend dem gesamten Landschaftsbild aufzuwerten und zu gestalten.

Die Mischgebiete und das Gebiet GE 1.4 sind an das geplante Netz in der Koschendorfer Straße anzubinden.

4.7.5 Wärmeversorgung

Um eine Minimierung der durch die Gewerbeansiedlung entstehenden Umweltauswirkungen auf die angrenzende Landschaft zu erzielen, ist für die Wärmeversorgung des Gebietes auf eine umweltfreundliche Erdgasversorgung zu orientieren.

Übergangsweise sind mobile Wärmeversorgungsanlagen zu verwenden.

4.7.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über die vorhandenen 0,4 bzw.

20 kV-Leitungen in der Feldstraße bzw. Koschendorfer Straße für das gesamte Plangebiet abgesichert.

Die Gewerbegebiete GE 1.1 - 1.3 sind an die auszubauende vorhandene Trafostation Hänchener Str./Feldstraße anzuschließen, wobei eine Standortverlagerung um ca. 30 m in westlicher Richtung aus Gründen der Knotenpunktbildung des Straßenanschlusses erfolgen muß. Weitere Transformatorstationen sind im öffentlichen Raum vorzusehen.

Die vorhandene 20 kV-Freileitung entlang der Anliegerstraße des Gebietes MI 1.2 sollte neutrassiert in den Medienkorridor verlegt werden. Die Grundstücke des MI-Gebietes sind elektroseitig anzuschließen.

Der Bedarf an Elektroenergie ist jeweils durch den Bauherrn bei der ESSAG zu beantragen.

4.7.7 Gasversorgung

Eine Gasversorgung für dieses Gebiet der Gemeinde Kolkwitz ist von seiten der Spree Gas AG noch nicht konzipiert, eine Versorgung in naher Zukunft aber nicht ausgeschlossen.

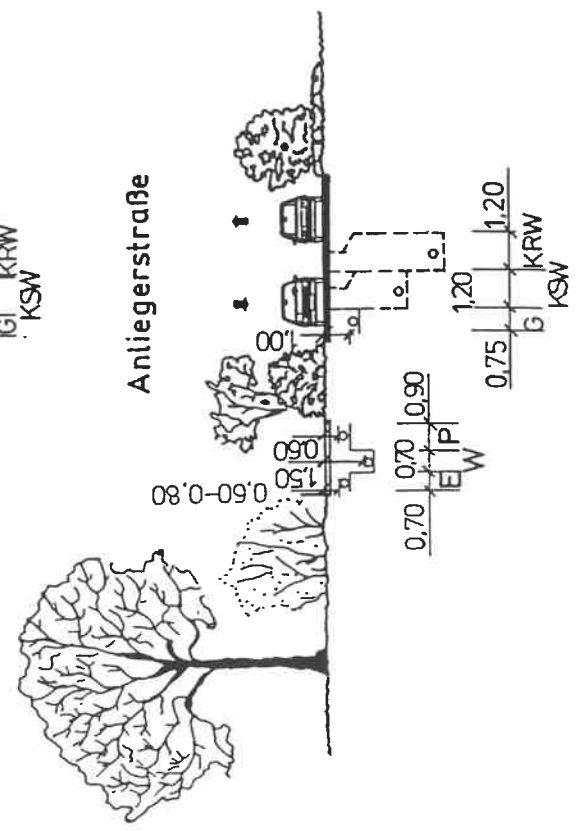
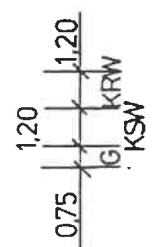
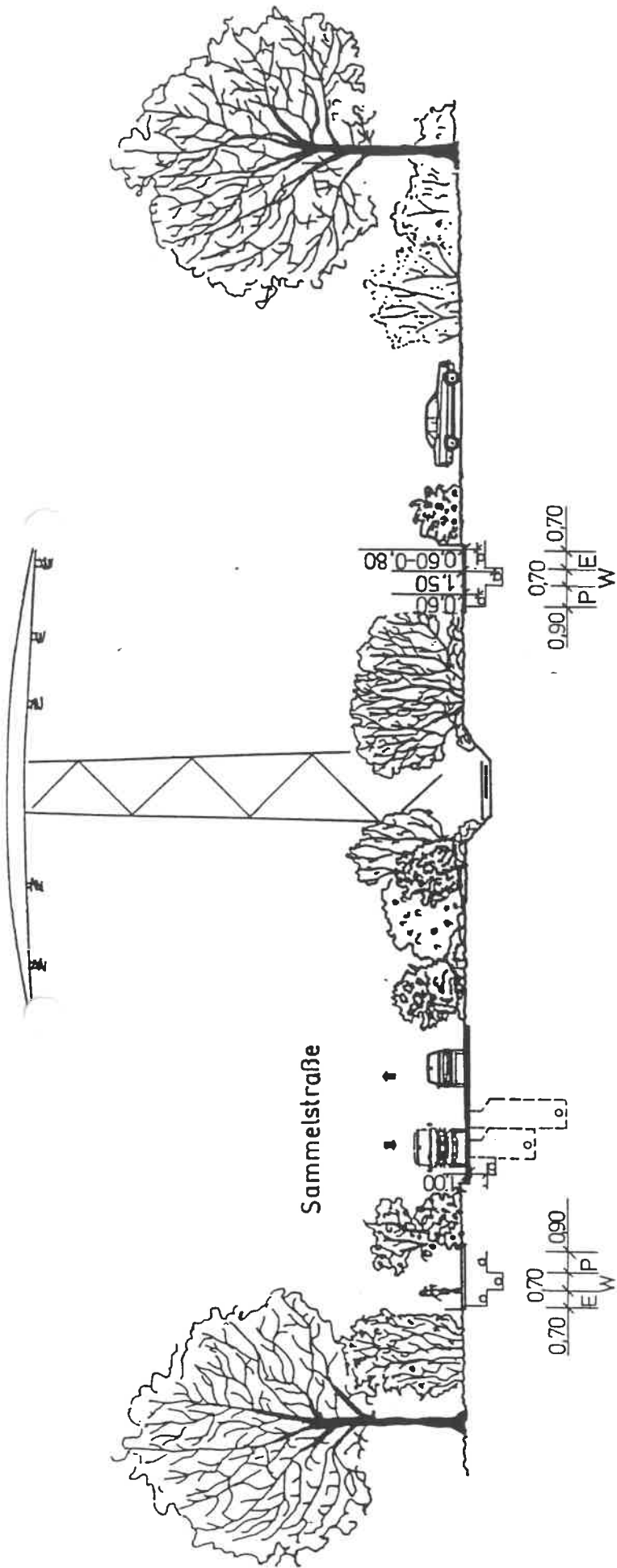
Auf Grund gezielter umweltfreundlicher Anwendung von rationellen Energieträgern sollte die Realisierung der Gasversorgung (Erdgas) durch die Gemeinde forciert werden.

4.7.8 Fernmeldeversorgung

Im Bereich der Koschendorfer Straße befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist der Anschluß an dieses Netz abzusichern. Vorherige Absprachen mit der Deutschen Bundespost -Telekom bezüglich des Ausbaues des Fernmeldenetzes sind erforderlich.

4.7.9 Müllentsorgung

Für die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung sind die Grundstückseigentümer entsprechend den gültigen regionalen und über-regionalen Regelungen verantwortlich. Gesonderte Flächen für Ablagerungen werden nicht vorgesehen.



- E = Strom
- G = Gas
- P = Fernmeldekabel
- KR = Regenwasserkanal
- KS = Schmutzwasserkanal
- W = Wasser