

Stadt

Cottbus / Chóšebuz

Ortsteil Saspow / Zaspy

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„ALBA - Recyclingzentrum Lakomaer Chaussee
Saspow“**

**Alternativprüfung
für den Betriebsstandort Lakomaer Chaussee 5
Stand Februar 2024 (ergänzt August 2024)**

Zusammengestellt durch



1 Ausgangslage / Anforderungen

Der bisherige Standort der ALBA Lausitz GmbH ist nur befristet im Außenbereich zugelassen. *Erfordernis*

Voraussetzung für einen dauerhaften Weiterbetrieb am bisherigen Standort, wie von ALBA angestrebt, ist das Schaffen von Baurecht. Dabei ist auch die Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Spreeaue Cottbus-Nord“ zu beachten.

Die bestehende Genehmigung für den Betrieb nach dem BImSchG läuft am 29.05.2025 aus.

Um Baurecht für den bestehenden Betrieb zu schaffen, ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, sofern keine sinnvollen Alternativen für den bisherigen Standort bestehen. Unabhängig davon wäre gegebenenfalls auch für einen Alternativstandort das Aufstellen eines B-Planes erforderlich.

Im Zuge der Planaufstellung ist wegen der Lage in einem LSG ein „Zustimmungsverfahren“ durchzuführen, da die Zustimmung der zuständigen Stellen für das Ergebnis Verfahren ausschlaggebend.

Nachfolgend werden Standorte, die eine Alternative bieten könnten, einem Vergleich unterzogen.

Vorgehensweise

Die Alternativprüfung erfolgt in folgenden Schritten.

1. Festlegung des Suchraumes bzw. der potenziellen Standorte
2. Zusammenstellung der Standortanforderungen / Vergleichsparameter
3. Wertung und Wichtung der gewählten Standortfaktoren
4. Vergleich der potenziellen Standorte in einer Matrix
5. Diskussion der Ergebnisse und Entscheidungsempfehlung

Vorgehensweise der Alternativprüfung der Standorte

2 Suchraum / Standortvorschläge

Der Schwerpunkt des Einzugsradius für die Abfallerfassung liegt gegenwärtig und in Zukunft in Cottbus. Gleichzeitig ist die Stadt bzw. ihr Umfeld auch Wohnsitz eines Großteils der Beschäftigten. *Suchraum*

Aufgrund dieser Bedingungen umfasst der Suchraum für einen alternativen Standort das gesamte Stadtgebiet von Cottbus sowie das Umfeld bis zu einer Entfernung von rund 25 km. *Externe Flächen im Umfeld*

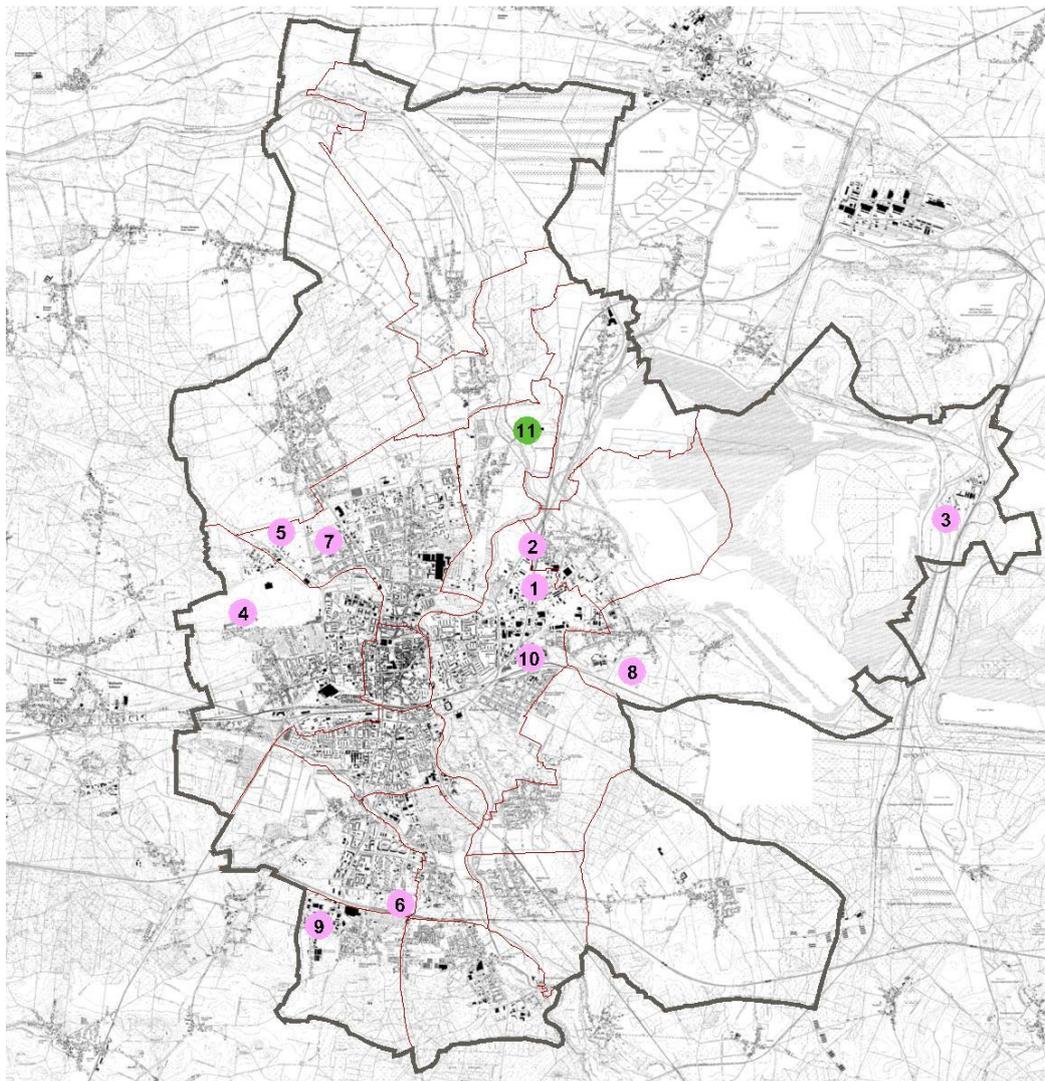
Standorte in einer deutlich größeren Distanz würden unweigerlich zu einem unverhältnismäßig erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Steigende Gebühren und erhöhte Umweltbelastungen wären die Folge.

Die hier nachfolgend untersuchten potenziellen Standorte wurden von der ALBA Lausitz GmbH als betroffenes Unternehmen in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Cottbus und der Entwicklungsgesellschaft Cottbus mbH (EGC) als städtischen Entwicklungsgesellschaft identifiziert. Die für die externen Standorte außerhalb von Cottbus zuständigen Nachbargemeinden wurden beteiligt. *Potenzielle Standorte*

Insgesamt wurden innerhalb des Stadtterritoriums folgende Alternativangebote einer Auswahl unterzogen.

- 1 Ottendorfer Straße,
- 2 Stadtring 3B,
- 3 Tagesanlagen B 97,
- 4 Lausitz Science Park (LSP) Süd,
- 5 Lausitz Science Park (LSP) Nord,
- 6 Hegelstraße,
- 7 Sielower Landstraße (Telekom-Fläche),
- 8 Dissenchen Süd,
- 9 Floralia,
- 10 Altes HKW,
- 11 Altstandort Saspow.

Der bisherige Standort der ALBA ist in der Karte grün hervorgehoben.



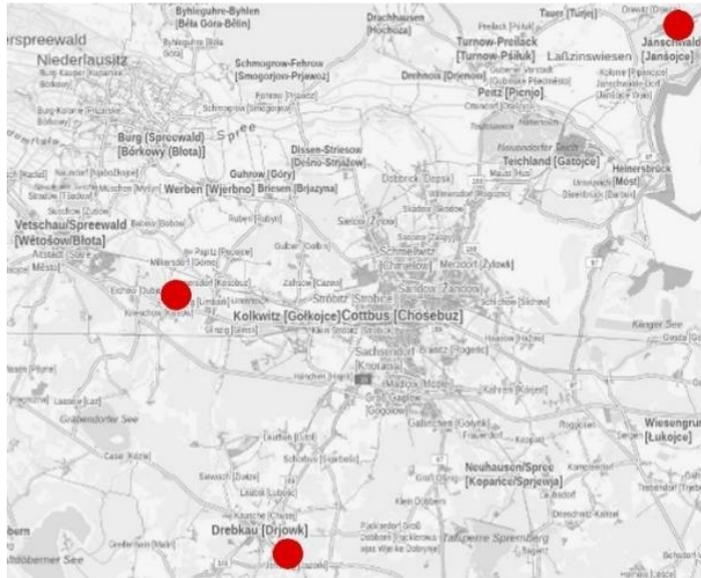
Übersicht
potenzielle Standorte in
Cottbus

Zusätzlich wurden im Umfeld der Stadt folgende potenzielle Standorte betrachtet.

- Kolkwitz: Gewerbegebiet Krieschow,
- Jänschwalde: Industrie- und Gewerbegebiet GRAL auf dem ehemaligen Flugplatz Drewitz,
- Drebkau: Gewerbegebiet an der B 169.

Standorte außerhalb des
Stadtgebietes

Die Einzelbetrachtung dieser Standorte im Umkreis erfolgt ab Seite 18 dieser Untersuchung.



Standort 1 Ottendorfer Straße

Der potenzielle Standort Ottendorfer Straße liegt in Cottbus im Stadtteil Sandow. Er grenzt im Westen unmittelbar an die Bahnstrecke Cottbus - Guben und im Norden an den Hammergraben. Die südliche Grenze bildet der Merzdorfer Weg (Hauptsammelstraße). Im Osten liegen der Standort des Landesbetriebes Straßenwesen bzw. Brachflächen.



Standort 1
CB Ottendorfer Straße

Die verfügbare Grundstücksgröße liegt bei rund 3,4 ha. Im Umfeld besteht nur im Nordosten eine Erweiterungsmöglichkeit, jenseits der Fernwärmeleitung in der Größenordnung von 1,3 ha.

Das Grundstück ist ohne Nutzung, teilweise mit Betonplatten befestigt und mit einem größeren und zwei kleineren auffälligen Gebäuden bebaut. Die Nutzung der Fläche wäre mit geringen Rückbaukosten am Ersatzstandort jedoch mit Investitionen für den Neubau verbunden.

Es kann auf Grund der Struktur des Umfeldes davon ausgegangen werden, dass das Grundstück stadttechnisch im erforderlichen Umfang erschlossen ist.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich, bezogen auf die Grundstücksmitte, in nördlicher Richtung in ca. 550 m Entfernung. In südlicher Richtung befinden sich hinter dem Merzdorfer Weg gemischte Bauflächen.

Das Gelände ist stark mit Bäumen und anderen Gehölzen bewachsen. Die unbebauten Flächen haben sich zu Ruderalflächen entwickelt.

Ein Bebauungsplan liegt für den Standort nicht vor. Bauplanungsrechtlich kann das Grundstück als Außenbereichsgrundstück im Innenbereich angesprochen werden. Der Standort wird eindeutig durch die umgebenden gewerblichen Bauflächen geprägt.

Der Standort soll strategisch als Teil des Industrie- und Gewerbegebietes entlang der Bundesstraße erhalten werden.

Im Norden und weiter nördlich des Grundstücks sind beiderseits des Hammergrabens Flächen für Wald ausgewiesen.

Im Norden und Osten wird das Grundstück durch eine überirdische Haupt-Fernwärmetrasse begrenzt.

Die Transportentfernung zum theoretischen Mittel des Einzugsgebietes (Stadtzentrum) beträgt rund 3 km. Die Nutzung des Standortes würde zu relativ geringen Aufwendungen für den laufenden Verkehr führen. Die Verbrauchernähe wäre weiterhin gewährleistet.

Zusätzlicher Aufwand wäre für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu erwarten. Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen.

Standort 2 Stadtring 3B

Der potenzielle Standort Stadtring 3B liegt in Cottbus im Stadtteil Sandow. Er grenzt im Osten an die Bahntrasse Cottbus – Guben, im Westen an die Bundesstraße B 169, im Norden an Wald und im Süden an ein Gewerbegrundstück.



Standort 2
CB Stadtring 3B

Das Grundstück ist durch einige wenige Gebäude gekennzeichnet. Der Großteil der Grundstückfläche besteht aus befestigten Freiflächen. Die Nutzung der Fläche wäre mit geringen Rückbaukosten am Ersatzstandort verbunden.

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung ist gesichert. Ein Gleisanschluss ist vorhanden.

Jenseits der Gleistrasse mit einer Lärmschutzwand befindet sich die Hammergrabensiedlung, die als Wohngebiet einzustufen ist. Es bestehen Vorbelastungen und ein gewisser Schutz.

Nördlich der Fernwärme-Freileitungstrasse befinden sich Waldflächen. Der Anteil an Grünfläche auf den übrigen Teilen des Grundstücks ist gering. Nur in den Randbereichen finden sich Gehölze.

Ein Bebauungsplan liegt für den Standort nicht vor. Bauplanungsrechtlich ist der südliche Teil des Grundstücks dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Der nördliche Teil ist als Waldfläche einzustufen.

Stadtplanerisch ist der Bereich strategisch auf die Nutzung als Industrie- und Gewerbegebietes ausgerichtet. Der Standort ist also für aufgrund städtischer Randlage prädestinierter als Standort für ein störendes Gewerbe geeignet.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Spreeaue Cottbus Nord“ liegt in ca. 120 m Entfernung in westlicher Richtung.

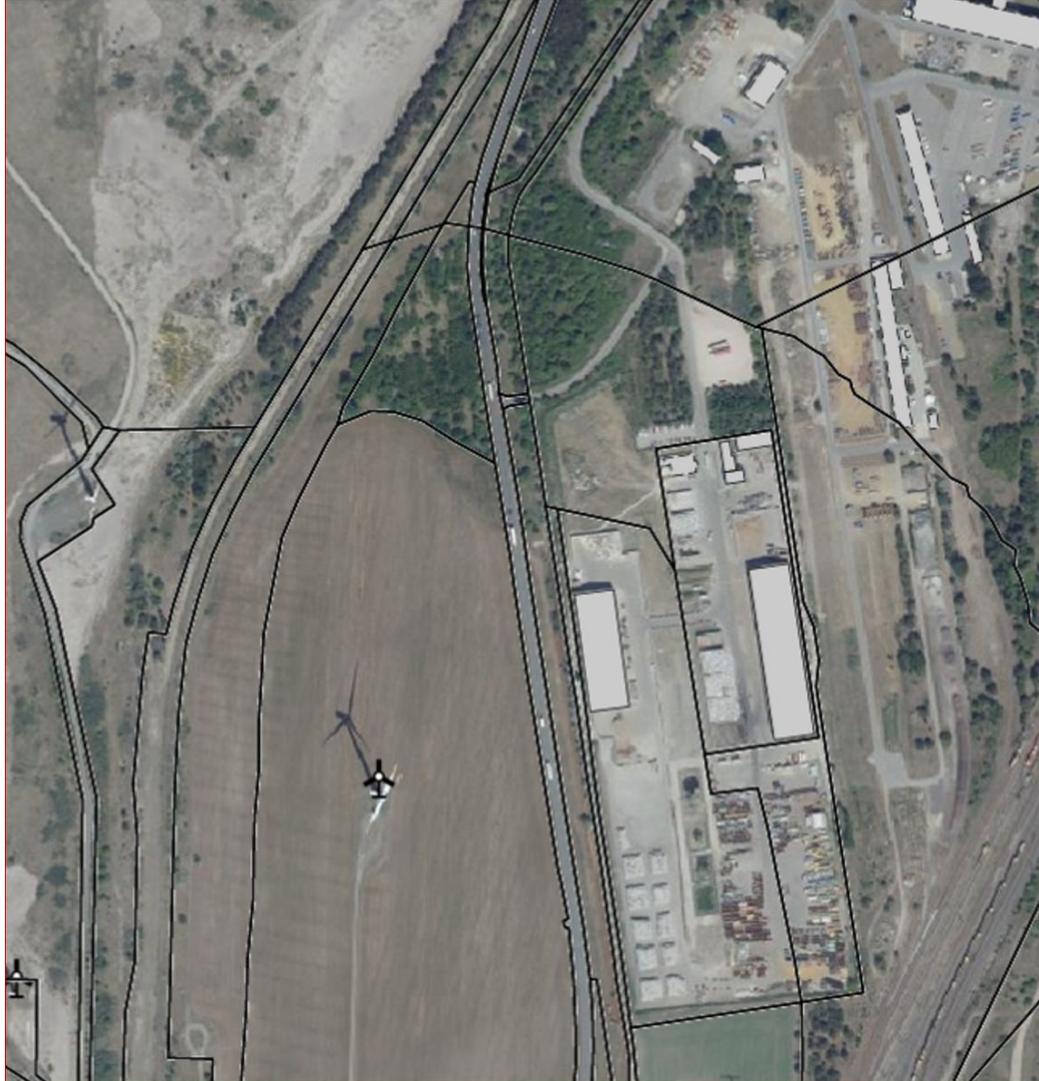
Der nördliche Teil des Grundstücks ist durch die überirdische Haupt-Fernwärmeleitung vom Südteil abgeschnitten.

Die Transportentfernung zum theoretischen Mittel des Einzugsgebietes beträgt rund 3,5 km. Die Nutzung des Standortes würde also zu relativ geringen Aufwendungen für den Verkehr führen. Die Verbrauchernähe wäre weiterhin gewährleistet.

Die Nutzung der Fläche wäre mit relativ hohen Kosten für Immissionsschutzmaßnahmen verbunden. Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen.

Standort 3 Tagesanlagen B 97

Der potenzielle Standort Tagesanlagen liegt in Cottbus im Stadtteil Dissenchen nordöstlich des zukünftigen Cottbuser Ostsees. Er grenzt im Westen an die B 97 und im Osten an die Trasse der Grubenbahn. Im Westen befindet sich ein Windpark.



Standort 3
CB Tagesanlagen B 97

Prinzipiell lassen sich in dem weitläufigen Areal ausreichend große Flächen definieren.

Der Standort wird für Gewerbe- und Industrie genutzt. Die Nutzung der Fläche wäre u. U. mit Rückbaukosten am Ersatzstandort verbunden.

Die Erschließung des Standortes ist gegeben.

Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

Für Natur und Landschaft ist der Bereich ohne Bedeutung.

Planungsrecht besteht mit großer Sicherheit auf Grund der bisherigen bergbaulichen Tätigkeit für eine industrielle Nachnutzung.

Die Ziele der Stadtentwicklung orientieren auf eine nachbergbauliche industrielle Nutzung.

Transportentfernung zum theoretischen Mittel beträgt ca. 20 km. Damit ist der potenzielle Ersatzstandort sehr weit vom Mittel des Einzugsgebietes entfernt. Die Nutzung des Standortes würde also zu hohen Aufwendungen für den Verkehr führen. Die Verbrauchernähe wäre nicht gewährleistet. Bezogen auf den Transport wäre der Standort nicht nachhaltig.

Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen.

Die Grundstückseigentümerin ist nicht verkaufsbereit, sodass dieser Standort nicht keine Alternative darstellen kann.

Standort 4 Lausitz Science Park (LSP)- Technologie- und Innovationspark Cottbus/ Chósebusz - TIP-Süd

Der potenzielle Standort TIP Süd liegt in Cottbus im Stadtteil Ströbitz im künftigen Lausitz Science Park. In Rede stehen zwei Bereiche auf dem ehemaligen Flugplatzgelände, welches ursprünglich als Technologie- und Industriepark entwickelt werden sollte.

Die westliche Teilfläche grenzt südlich an einen Solarpark und nördlich an Wald. Im Osten und Westen finden sich Offenlandbrachen.

Die nördliche Teilfläche grenzt im Westen an Wald. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden und Südosten dagegen ebenfalls Offenlandbrachen. Im Nordosten befinden sich dagegen Bauten des ehemaligen Flugplatzes, die schrittweise nachgenutzt werden sollen.



Standort 4
CB Lausitz Science Park
(LSP) Süd

Die verfügbare Grundstücksgröße liegt bei rund 12,6 ha bzw. 11,8 ha. Langfristig wären auch Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden gegeben, wenn bestehende Natur- und Artenschutzbelange entsprechend geklärt wären.

Die Flächen sind ohne Nutzung und mit geringen Ausnahmen (Rollbahnen) un bebaut. Die Nutzung der Fläche wäre mit geringen Rückbaukosten möglich.

Beide Teilflächen sind gegenwärtig weder verkehrlich noch stadttechnisch erschlossen. Allerdings ist geplant, einige Baufelder im Entwicklungsgebiet zu erschließen.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich, bezogen auf die Grundstücksmittle, in rund 3,1 km Entfernung.

Aufgrund der Hauptwindstromrichtung (aus südwestlicher Richtung) und der bestehenden Frischluftschneisen ist zu beachten, dass der gesamte Norden und Osten der Stadt von Emissionen betroffen wäre.

Auf den Flächen haben sich auf Grund der fehlenden Nutzung hochwertige Biotop entwickelt. Es haben sich geschützte Arten angesiedelt. Die Areale haben für den Naturschutz eine hohe Bedeutung.

Gegenwärtig erstellt die Stadt Cottbus für das ehemalige Gelände des Flugplatzes im Westen der Stadt einen Bebauungsplan. Für das Ansiedeln von Betrieben besteht aktuell kein Baurecht.

Das Plangebiet ist eine relevante Kernfläche des LSP und stellt eines der wichtigsten Projekte zur Gestaltung des Strukturwandels in der Stadt Cottbus/Chósebusz dar. In enger Kooperation mit der Brandenburgisch Technischen Universität Cottbus-Senftenberg soll ein überregional bedeutsamer Standort für öffentliche und private Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen entwickelt werden.

Die strategische Neuausrichtung und die neuen geänderten Planungsziele für das TIP-Gelände stellen nunmehr vornehmlich auf die Bereitstellung von Flächen für wissenschafts-, innovations- sowie technologieorientierte Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und nicht mehr für emissionsintensive Industrie- und Gewerbeansiedlungen ab. Somit ist es eine Ansiedlung von Abfallentsorgungs- und Recyclingunternehmen ausgeschlossen.

Die Transportentfernung zum theoretischen Mittel des Einzugsgebietes beträgt rund 3 km. Die Nutzung des Standortes würde also zu relativ geringen Aufwendungen für den Verkehr führen. Die Verbrauchernähe wäre weiterhin gewährleistet.

Die Nutzung der Fläche wäre mit Investitionen für den Neubau verbunden. Zusätzlich wären Kosten für die Erschließung zu erwarten. Ein weiterer zusätzlicher hoher Aufwand wäre für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu erwarten.

Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen. Um Baurecht zu schaffen, wäre gegenwärtig ein Planverfahren erforderlich.

Standort 5 Lausitz Science Park (LSP) – TIP-Nord

Der potenzielle Standort TIP Nord liegt in Cottbus im Stadtteil Schmelwitz. In Rede stehen zwei Bereiche auf dem ehemaligen Kasernengelände, welches ursprünglich als Technologie- und Industriepark Nord (TIP Nord) entwickelt werden sollte. Die Flächen grenzen im Norden unmittelbar an die Straße am Zollhaus. Im Osten liegt der Fehrower Weg. Im Südwesten grenzt der westliche Teil an die Bürger Chaussee. Im Süden befinden sich bestehende bzw. potenzielle Gewerbegrundstücke. Letztere sind als Wald einzustufen.



Standort 5
CB TIP Nord

Der Ostteil der Potenzialfläche hat eine Größe von 11,7 ha. Der Westteil ist mit 14,5 ha größer.

Die Flächen sind praktisch unbebaut. Lediglich ganz im Westen gibt es einen baulichen Bestand. Die Offenflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen können als Wald eingestuft werden. Die Nutzung der Fläche wäre ohne Rückbaukosten möglich.

Die Flächen sind derzeit stadtechnisch nicht erschlossen. In den Randbereichen liegen allerdings Medien an.

Für das Gebiet wäre, um den umfangreichen Verkehr zu bewältigen, mit einer Ausnahmegenehmigung die verkehrliche Erschließung von der Straße „Am Zollhaus“ möglich, um Verkehr nicht durch das angrenzende Baugebiet zu führen. Der Westteil kann über einen Stich von der Burger Chaussee her erschlossen werden.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich, bezogen auf die Grundstücksmittle, in nordöstlicher Richtung in Sielow, in rund 450 m Entfernung. Die Wohngrundstücke am Fehrower Weg sind rund 600 m entfernt.

Die Offenflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dem gegenüber zeigen sich die Waldflächen als naturnahe ungenutzte Flächen. Innerhalb der westlichen Teilfläche befindet sich eine ehemalige Deponie, die sich zu einem wertvollen Biotop entwickelt hat.

Für die Flächen ist ein B-Plan vorhanden. Der weist ein GE-Gebiet, mit Festsetzungen, die einer möglichen Vorhabenumsetzung am Standort entgegenstehen, aus.

Die strategische Ausrichtung des Gewerbegebiets: Forschungseinrichtungen, Institute, Labore, Wissensintensive Dienstleistung, Produktion

Strategische Neuausrichtung des Gebietes orientiert, wie beim Lausitz Science Park (LSP) Süd, eher auf die Ansiedlung von wissensintensiven Dienstleistungen, wie Forschungseinrichtungen, Instituten und dgl.

Transportentfernung zum theoretischen Mittelpunkt des Einzugsgebietes beträgt 3,0 bis 3,5 km. Die Nutzung des Standortes würde also zu relativ geringen Aufwendungen für den Verkehr führen. Die Verbrauchernähe wäre weiterhin gewährleistet.

Die Nutzung der Fläche wäre mit Investitionen für den Neubau verbunden.

Zusätzlich wären Kosten für die Erschließung zu erwarten. Ein weiterer zusätzlicher Aufwand wäre für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bzw. die Waldumwandlung zu erwarten.

Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen. Für die geplante Nutzung wäre die Änderung des bestehenden B-Planes erforderlich.

Standort 6 Hegelstraße

Der potenzielle Standort Hegelstraße liegt in Cottbus im Stadtteil Sachsendorf. Er grenzt im Süden an die nahe Autobahn. Im Norden verläuft die Hegelstraße. Im Osten trennt ein Waldstreifen das Areal von Gewerbegrundstücken. Östlich grenzt das Grundstück das Pückler-Gymnasiums an den Standort an.



Standort 6
CB Hegelstraße

Die verfügbare Grundstücksgröße liegt bei rund 10 ha.

Das Grundstück ist ohne Nutzung. Von der ursprünglichen Wohnbebauung sind lediglich die Straßen erhalten. Die Nutzung der Fläche wäre mit geringen Rückbaukosten umsetzbar.

Es kann auf Grund der Randbedingungen davon ausgegangen werden, dass das Grundstück erschlossen ist. Um den umfangreichen Verkehr zu bewältigen, wäre allerdings eine neue direkte Anbindung an die Gaglower Straße erforderlich.

Unmittelbar im Norden grenzt ein Wohngebiet an den potenziellen Standort.

Das Gelände ist in geringem Umfang mit Gehölzen bewachsen. Die unbebauten Flächen, den Großteil des Gebietes ausmachen, haben sich zu Ruderalflächen entwickelt.

Für das Gebiet ist ein B-Plan vorhanden. Dieser sieht allerdings nur eine gewerbliche Nutzung vor.

Der Standort ist aufgrund der Autobahnnähe prädestiniert für Unternehmen mit entsprechenden Standortanforderungen, die also einen Standort in Autobahnnähe benötigen. Strategisch ist für das GE-Gebiet vornehmlich die Ansiedlung von Unternehmen aus der Kommunikations- und Informationsbranche, von Handwerk, kleinteiliger Logistik, serviceorientierter und technischer Dienstleistungen bzw. nicht störenden, wohnverträglichen Betriebsarten vorgesehen.

Die Transportentfernung zum theoretischen Mittel des Einzugsgebietes beträgt rund 4,5 km. Die Nutzung des Standortes würde zu vertretbaren Aufwendungen für den Verkehr führen. Die Verbrauchernähe wäre weiterhin für den Großteil der Bevölkerung gewährleistet.

Die Nutzung der Fläche wäre mit Investitionen für den Neubau verbunden. Zusätzlicher Aufwand wäre für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und eine neue Straßenanbindung zu erwarten. Eine Nutzung der Fläche wäre daneben mit relativ hohen Kosten für Immissionsschutzmaßnahmen verbunden.

Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen. Um Baurecht zu schaffen, wäre gegenwärtig ein Planverfahren erforderlich.

Standort 7 Telekom-Fläche - Sielower Landstraße

Der potenzielle Standort Telekom-Fläche liegt in Cottbus im Stadtteil Schmellwitz. Er grenzt im Nordosten an Gewerbegrundstücke, im Süden an ein Grundstück der Bundeswehr und im Westen an eine Kleingartenanlage. Im Norden berührt das Gebiet die Philipp-Reis-Straße.



Standort 7
CB Sielower Landstraße
(Telekom-Fläche)

Die Grundstücksgröße insgesamt beträgt 10,2 ha.

Das potenzielle Grundstück ist nicht in Nutzung. Es sind auf Teilflächen Gebäude und befestigte Flächen vorhanden. Die Nutzung der Fläche wäre mit einigen Rückbaukosten am Ersatzstandort verbunden.

Es kann auf Grund der Struktur des Umfeldes davon ausgegangen werden, dass das Grundstück stadtechnisch im erforderlichen Umfang erschlossen ist.

Südlich jenseits des schmalen Bundeswehr-Grundstück erstrecken sich Wohngebiete. Auch die angrenzenden Kleingärten sind störanfällig.

Das Gelände ist stark mit Bäumen und anderen Gehölzen bewachsen. Die unbebauten Flächen haben sich zu Ruderalflächen entwickelt.

Ein verbindlicher B-Plan existiert für den Bereich nicht.

Die zukünftige Standortentwicklung ist in Richtung gering störender Gewerbestandort vorgesehen. Das Areal ist deshalb für Handwerksbetriebe aber auch für das Baugewerbe, für Dienstleister, für KFZ-bezogene Nutzungen u. ä. geeignet.

Die Transportentfernung zum theoretischen Mittel des Einzugsgebietes beträgt ca. 2,5 km. Die Nutzung des Standortes würde also zu relativ geringen Aufwendungen für den laufenden Verkehr und zu einem nachhaltigen Betrieb führen. Die Verbrauchernähe wäre weiterhin gewährleistet.

Die Nutzung der Fläche wäre mit Investitionen für den Neubau verbunden. Zusätzlicher Aufwand wäre für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu erwarten.

Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen. Um Baurecht zu schaffen, wäre gegenwärtig ein Planverfahren erforderlich.

Standort 8 Dissenchen Süd

Der potenzielle Standort Dissenchen Süd liegt in Cottbus im Stadtteil Dissenchen. Er grenzt im Süden an die Bahnstrecke Cottbus - Forst., im Westen an die verlängerte Branitzer Straße und im Osten an die Bundesstraße B 168. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Standort 8
CB Dissenchen Süd

Der gesamte Bereich umfasst eine Fläche von rund 32 ha, davon sind etwa 13 ha noch ohne bauliche Nutzung.

Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich und, teilweise zeitlich begrenzt, als Solarpark genutzt. Die Nutzung der Fläche wäre im Fall der Nutzbarkeit der Landwirtschaftsflächen ohne Rückbaukosten möglich. Die Nutzung des Standortes des Solarparks würde dagegen zu hohen Kosten und nur bei einem adäquaten Ersatzflächenangebot realisierbar.

Derzeit besteht keine gesicherte Erschließung des Grundstücks. Es ist die Heranführung der geplanten in Ost-West-Richtung geplanten Werner-von-Siemens-Straße sowie der erforderlichen stadtechnischen Medien erforderlich. Mit einigem Aufwand wäre ein Gleisanschluss möglich.

Zur nächst gelegenen Wohnnutzung im Norden beträgt der Abstand rund 400 m.

Die Teilflächen, die nicht als Solarpark in Nutzung sind, werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Für den Standort ist ein B-Plan vorhanden, der eine gewerbliche Nutzung vorsieht und der für die PV-Anlagen geändert wurde. Es wäre eine Planänderung erforderlich.

Der Standort war ursprünglich aufgrund der städtischen Randlage und der verkehrlichen Anbindung für störendes Gewerbe prädestiniert. Er ist aktuell allerdings für Unternehmenssiedlungen aus der Seevorstadt vorgesehen. Ggfs. Besteht eine Nutzungskonflikt mit Potentialstandort Nationales BMX-Zentrum.

Unmittelbar südlich an die Gleistrasse angrenzend befindet sich der Denkmalsbereich Branitzer Parklandschaft. Es sind denkmalrechtliche Belange (Innen- und Außenwirkung, Nutzungsverträglichkeit etc.) zu beachten.

Die Transportentfernung zum theoretischen Mittel des Einzugsgebietes beträgt rund 4,1 km.

Die Nutzung des Standortes würde also zu relativ geringen Aufwendungen für den laufenden Verkehr führen. Die Verbrauchernähe wäre grundsätzlich gewährleistet.

Generell entstünden hohe Kosten für den Neubau am Ersatzstandort. Ein relativ geringer Aufwand wäre für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu erwarten. Einschränkungen auf Grund der Lage zum Branitzer Park können nicht ausgeschlossen werden.

Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen.

Um Baurecht zu schaffen, wäre gegenwärtig ein Planverfahren erforderlich.

Standort 9 Floralia

Der potenzielle Standort Floralia liegt in Cottbus im Stadtteil Groß Gaglow. Er grenzt im Norden, Nordosten und im Westen an bestehende Gewerbegrundstücke. Im Osten liegen Wohngrundstücke. Im Süden grenzt die Fläche unmittelbar an die Chausseestraße (Landesstraße).



Standort 9
CB Floralia

Die verfügbare Grundstücksgröße liegt bei rund 8,4 ha.

Das Gelände ist fast vollständig mit Bürogebäuden, Gewächshäusern, Nebengebäuden und sonstigen Anlagen überbaut. Die Nutzung der Fläche wäre nur mit hohen Rückbaukosten am Neustandort machbar.

Das Gebiet ist mit den erforderlichen Anlagen voll erschlossen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist zu beachten, dass unmittelbar eine Wohnnutzung besteht. Diese ist allerdings Bestandteil eines Mischgebietes (MI).

Das Gelände ist teilweise mit Gehölzen bewachsen. Der notwendige Abbruch des Großteils der Gebäude kann zu Artenschutzkonflikten führen.

Für das Firmengelände besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Die Fläche ist also als Innenbereich einzustufen, in welchem Baurecht für nicht störendes Gewerbe besteht. Es wäre also ein B-Plan erforderlich. erforderlich

Die Ziele der Stadtentwicklung für diesen Bereich zielen auf die Ansiedlung von serviceorientierten und technischen Dienstleistungen, auf Kfz-bezogene Nutzungen, auf kleinteilige Logistik- und Transportunternehmen (Autobahnnähe).

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet.

Die Transportentfernung zum theoretischen Mittel des Einzugsgebietes beträgt rund 5,1 km. Die Nutzung des Standortes würde also zu gering erhöhten Aufwendungen für den laufenden Verkehr führen. Die Verbrauchernähe wäre, insbesondere für den Süden der Stadt, weiterhin gewährleistet.

Die Nutzung der Fläche wäre mit Investitionen für den Neubau verbunden.

Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen.

Um Baurecht zu schaffen, wäre gegenwärtig ein Planverfahren erforderlich.

Standort 10 Altes HKW

Der potenzielle Standort Altes HKW liegt in Cottbus im Stadtteil Sandow. Er grenzt im Süden an die Bahnstrecke Cottbus – Forst, im Osten an das neue Heizkraftwerk, im Westen an Brachflächen mit einem Garagenstandort und im Norden an Gewerbegrundstücke.



Standort 10
CB Altes HKW

Die Größe der potenziellen Fläche liegt bei rund 11,9 ha. Verfügbar wären zwei voneinander getrennte Flächen mit insgesamt 6 ha.

Ein Teil des Grundstücks wird durch einen Solarpark beansprucht. Die Restfläche ist als Schrottplatz und als Krematorium genutzt. Die Nutzung der Fläche wäre nur mit der Standortverlagerung der angesiedelten Gewerbe oder des Solarparks zu hohen Kosten und nur bei einem adäquatem Ersatzflächenangebot realisierbar.

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Ein Gleisanschluss wäre möglich.

Unmittelbar jenseits der Bahnlinie befindet sich Branitzer Siedlung, die durch Wohnbebauung geprägt ist. Es bestehen erhebliche Vorbelastungen.

Die im Westen verfügbare Fläche ist vollständig in Nutzung. An den Flurstücksgrenzen haben sich Gehölze angesiedelt. Die Fläche nördlich des Solarparks ist nur wenig bebaut. Ein Teil der des Grundstücks weist Gehölzbestand auf. Etwa die Hälfte ist offene Rasenfläche.

Für den Standort ist ein B-Plan vorhanden, der ggfls. angepasst werden muss.

Strategisch ist der Standort auf eine industrielle Nutzung, also für störendes Gewerbe ausgelegt.

Die Transportentfernung zum theoretischen Mittel des Einzugsgebietes beträgt rund 2,1 km.

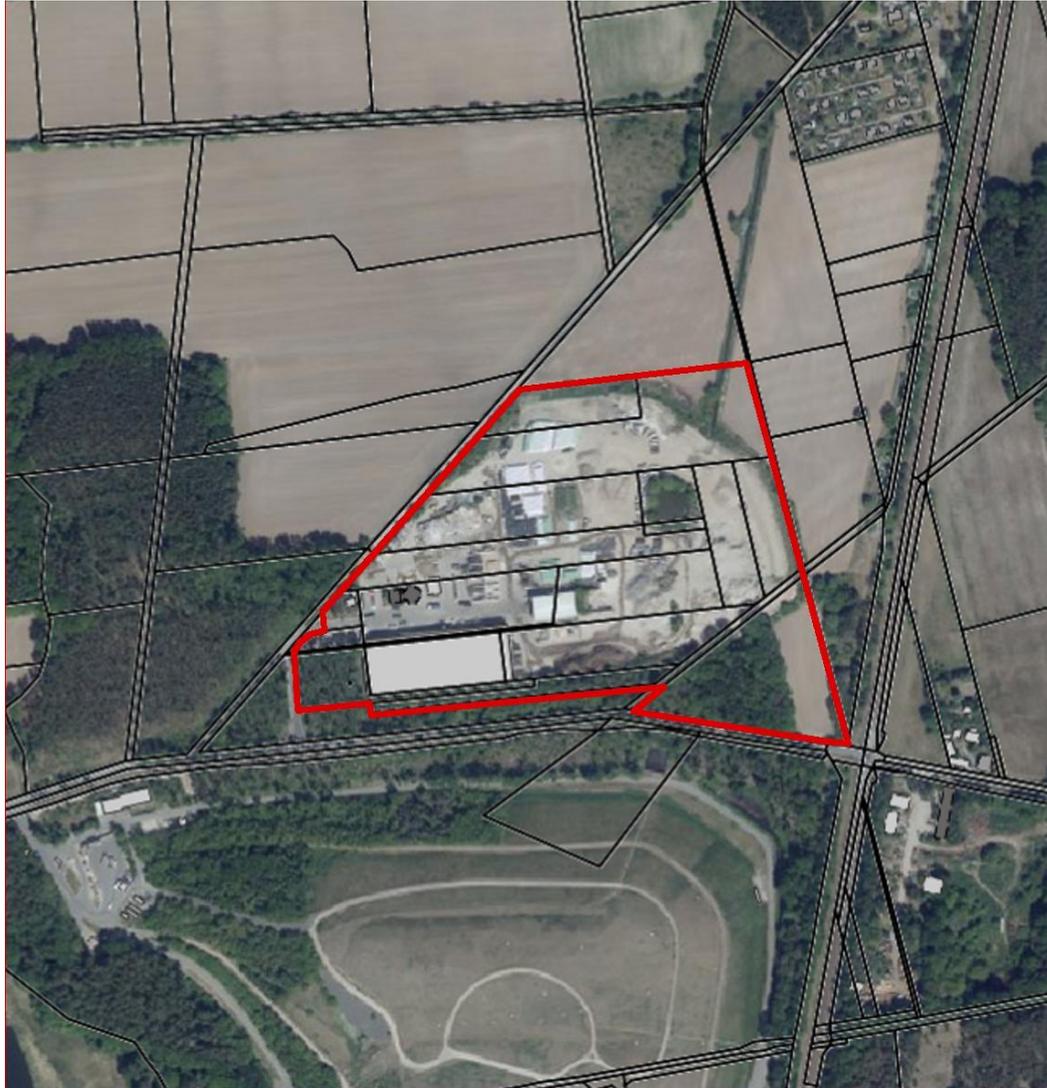
Die Nutzung des Standortes würde also zu geringen Aufwendungen für den laufenden Verkehr führen. Die Verbrauchernähe wäre gewährleistet.

Generell entstünden hohe Kosten für den Rückbau und den Neubau auf dem Ersatzgrundstück. Ein relativ geringer Aufwand wäre für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu erwarten. Daneben sind auch Aufwendungen für den Immissionsschutz im Hinblick auf die Branitzer Siedlung zu erwarten.

Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen. Um Baurecht zu schaffen, wäre gegenwärtig ein Planverfahren erforderlich.

Standort 11 Altstandort Saspow

Der zu verlagernde bisherige Standort des Recyclingbetriebes liegt im Stadtteil Saspow. Er liegt nördlich der ehemaligen Hausmülldeponie „Cottbus-Saspow“ nahe der Lakomaer Chaussee. Im Osten verläuft in einigem Abstand die Bahnlinie Cottbus – Guben. Im Norden und Nordwesten begrenzen landwirtschaftliche Nutzflächen das Grundstück. Im Südwesten und im Süden befinden sich Waldflächen.



Standort 11
CB Altstandort Saspow

Das genutzte Grundstück besitzt eine Größe von rund 7,4 ha. Davon sind ca. 6,0 ha baulich genutzt.

Eine Erweiterbarkeit wäre nur unter Inanspruchnahme von Wald und Landwirtschaftsfläche im Südosten möglich.

Auf dem Grundstück sind die erforderlichen Gebäude und befestigten Freiflächen vorhanden. Die Grünflächen konzentrieren sich an den Grundstücksgrenzen bzw. im Nordosten. Das im Südosten gelegene dreieckige Flurstück wird nicht für den Betrieb genutzt.

Die zukünftigen Anforderungen bedingen keine wesentlichen Änderungen der Grundstücksnutzung. Rückbaumaßnahmen wären nur in geringem Umfang zu erwarten.

Der Standort ist voll erschlossen.

Stöempfindliche Nutzungen in Form von Wohngrundstücken befinden sich in 430 m Entfernung in Richtung Südwesten. Östlich befinden sich zwei einzelne Gehöfte in einer Entfernung von rund 200 m.

Der Überbauungsgrad des Grundstücks ist hoch; der Grünflächenanteil ist ausreichend.

Bauplanungsrechtlich ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen.

Aus stadtplanerischer Sicht ist der bereits seit vielen Jahren für den Recyclingbetrieb genutzte Standort auf Grund der gegebenen Randbedingungen grundsätzlich geeignet.

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Spreeaue Cottbus-Nord“. Die bestehende Nutzung ist nur befristet, bis zum 29.05.2025 gemäß Bundes-Immissionschutzgesetz genehmigt. Für den Weiterbetrieb ist eine dauerhafte Zustimmung erforderlich.

Die Transportentfernung zum theoretischen Mittel des Einzugsgebietes beträgt 4,6 km. Er befindet sich in vertretbare Nähe zu den Verbrauchern.

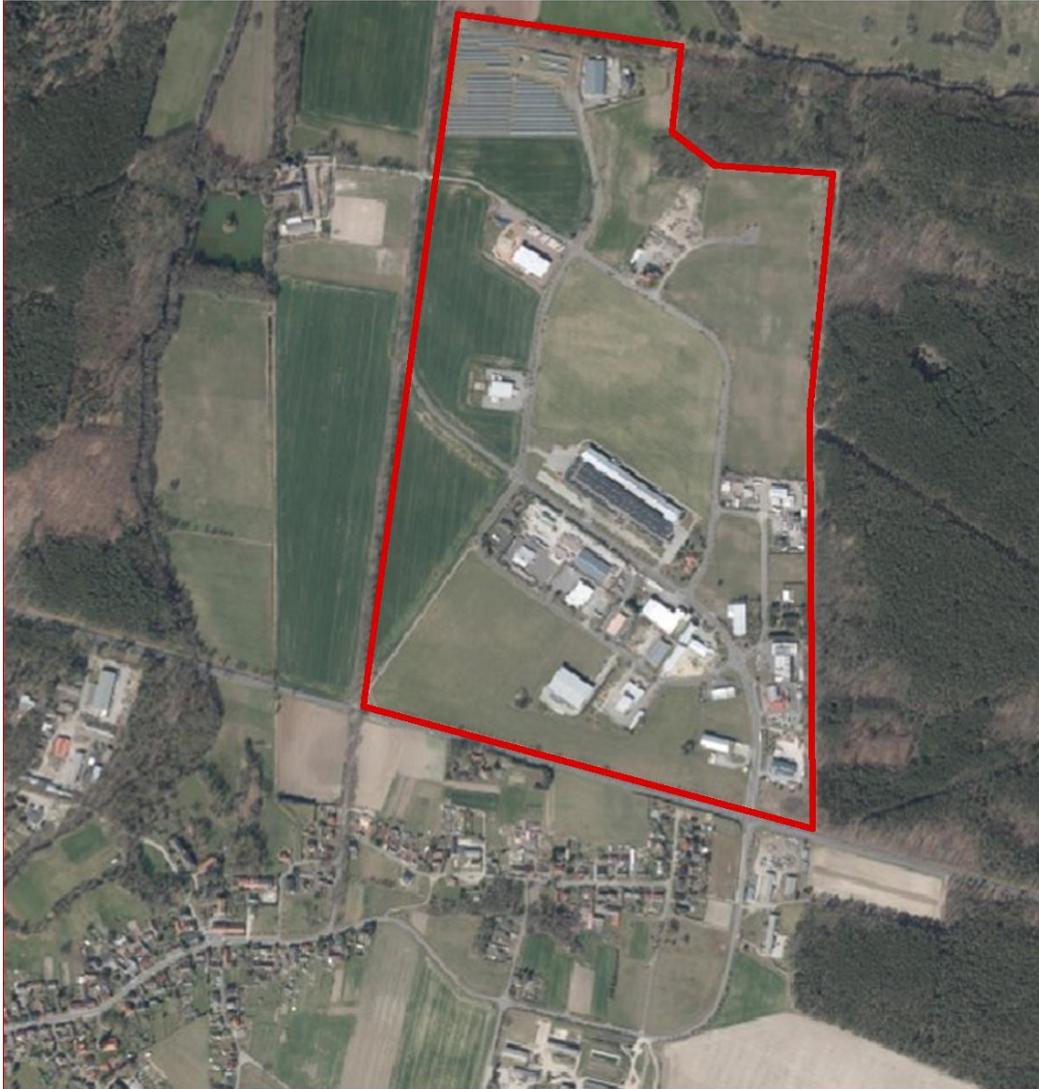
Bei einer Nachnutzung bestünde kein Neubaubedarf. Das Gewerbegrundstück müsste auch nicht renaturiert werden.

Um Baurecht zu schaffen, ist ein Planverfahren erforderlich.

Um die LSG-Verträglichkeit zu sichern, wären allerdings Verbesserungen für Umwelt erforderlich und zu finanzieren.

Standort Kolkwitz GE Krieschow

Der potenzielle Standort Gewerbegebiet Krieschow liegt der Gemeinde Kolkwitz im Ortsteil Krieschow direkt an der Landesstraße L 49. Auf diesem Standort sind noch Flächen ungenutzt.



Kolkwitz GE Krieschow

Zentral ist eine entsprechend große Fläche unmittelbar angrenzend an einen Bäckerei-Großbetrieb noch ungenutzt.

Die nicht baulich genutzten Grundstücke im Gewerbegebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung der Fläche wäre ohne Rückbaukosten umsetzbar.

Das gesamte GE-Gebiet ist voll erschlossen.

Südlich des Baugebietes liegt der Ortsteil Krieschow in ausreichender Entfernung, um Konflikte mit den gem. B-Plan zulässigen Nutzungen auszuschließen.

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind nur geringe Konflikte hinsichtlich der Natur zu erwarten.

Für den Bereich besteht ein verbindlicher B-Plan, der die Flächen größtenteils als Gewerbegebiet ausweist. Eine uneingeschränkte Nutzung durch Industriebetriebe ist nicht möglich. Erheblich störende Betriebe sollen im Gebiet nicht angesiedelt werden.

Die bestehenden Ziele der Entwicklung haben auch für die Zukunft Bestand.

Die Transportentfernung zum theoretischen Mittel des Einzugsgebietes beträgt rund 15 km. Damit ist der potenzielle Ersatzstandort sehr weit vom Mittel des Einzugsgebietes entfernt. Die Nutzung des Standortes würde also zu hohen Aufwendungen für den Verkehr führen. Die Verbrauchernähe wäre nicht gewährleistet. Bezogen auf den Transport wäre der Standort nicht nachhaltig.

Die Nutzung der Fläche wäre mit Investitionen für den Neubau verbunden.

Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen.

Standort GRAL Jänschwalde

Der potenzielle Standort GRAL Jänschwalde liegt der Gemeinde Jänschwalde in den Ortsteilen Drewitz und Jänschwalde auf dem ehemaligen Militärflugplatz. Im Norden grenzt das Areal an einen Solarpark. Die übrige Umgebung wird von Wald geprägt. Im Südosten liegt ein Motorsportzentrum.



Jänschwalde GI / GE
GRAL

Grundstücke in der erforderlichen Größe wären grundsätzlich vorhanden.

Das Areal ist noch mit den ehemaligen Anlagen des Flugplatzes bebaut. Der Großteil sind ungenutzte Offenflächen. Die Nutzung der Fläche wäre mit keinen Rückbaukosten verbunden.

Die Flächen im Gebiet sind gegenwärtig nicht erschlossen.

Zu empfindlichen Nutzungen im Umfeld bestehen hinreichend große Abstände.

Auf Grund der Vornutzung ist mit der Vorhabenrealisierung mit erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Es besteht ein verbindlicher B-Plan mit der Ausweisung von GE- und GI-Gebieten. Hinsichtlich der zulässigen Emissionen bestehen Einschränkungen.

Die Ziele sind auf die Ansiedlung von CO₂ freien verarbeitenden Betrieben orientiert.

Transportentfernung zum theoretischen Mittel beträgt rund 25 km. Damit ist der potenzielle Ersatzstandort sehr weit vom Mittel des Einzugsgebietes entfernt. Die Nutzung des Standortes würde also zu hohen Aufwendungen für den Verkehr führen. Die Verbrauchernähe wäre nicht gewährleistet. Bezogen auf den Transport wäre der Standort nicht nachhaltig.

Die Nutzung der Fläche wäre mit Investitionen für den Neubau verbunden. Zusätzlich wären Erschließungsmaßnahmen zu tragen. Daneben wären auch Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft anteilig durchzuführen.

Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen.

Standort B 169 Drebkau

Der potenzielle Standort B 169 Drebkau liegt der Stadt Drebkau im Ortsteil Drebkau. Er grenzt unmittelbar an Brücke der Landesstraße L 52 über die B 169. Im Nord- und im Südosten schließen sich Ackerflächen an.



*Drebkau
Gewerbegebiet B 169*

Die Fläche des Areals beträgt 4,1 ha. Eine Erweiterung des Grundstücks wäre grundsätzlich in Richtung Nordosten denkbar.

Es handelt sich um eine Ackerfläche ohne Bebauung. Die Nutzung der Fläche wäre mit keinen Rückbaukosten am Ersatzstandort verbunden.

Das Grundstück ist verkehrlich erschlossen. Eine stadttechnische Erschließung ist in vollem Umfang nicht gegeben.

Im Süden berührt das Gebiet punktuell ein Wohngebiet.

Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzen deshalb in der Gesamtsicht eine durchschnittliche Bedeutung für die Natur.

Für den Bereich läuft ein b-Plan-Verfahren mit dem Ziel der Entwicklung zu einem Gewerbegebiet.

Entsprechend richten sich die Ziele der Stadtentwicklung auf das Schaffen eines Gewerbestandortes. Eine industrielle Nutzung ist nicht angestrebt.

Transportentfernung zum theoretischen Mittel beträgt ca. 22,5 km. Damit ist der potenzielle Ersatzstandort sehr weit vom Mittel des Einzugsgebietes entfernt. Die Nutzung des Standortes würde also zu hohen Aufwendungen für den Verkehr führen. Die Verbrauchernähe wäre nicht gewährleistet. Bezogen auf den Transport wäre der Standort nicht nachhaltig.

Die Nutzung der Fläche wäre mit Investitionen für den Neubau verbunden.

Zusätzlich wären Investitionen in den Immissionsschutz erforderlich. Daneben wären auch Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durchzuführen.

Am Altstandort würden zusätzlich Kosten für den Rückbau und die Renaturierung anfallen.

3 Standortanforderungen

Die Eignung eines Standortes muss sich an der grundsätzlichen Machbarkeit und an den Standortanforderungen des Vorhabens orientieren. *Standortanforderungen*

Die Realisierbarkeit bzw. die Machbarkeit ist grundsätzlich davon abhängig, ob das ins Auge gefasste Grundstück aus Eigentumssicht kurzfristig überhaupt verfügbar ist. Die Nicht-Verfügbarkeit stellt also ein Ausschlusskriterium dar, welches weitere Betrachtungen sinnlos macht.

Zu den Standortanforderungen zählen z. B. die Größe des jeweiligen Grundstücks, die Erschließungssituation, betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte aber auch die bestehende bauplanungsrechtliche Situation.

Zusätzlich sind städtebauliche Kriterien (gem. § 1 BauGB) zu beachten. Dabei geht es um immissionsschutzrechtliche Belange, wie der Abstand zu empfindlichen Nutzungen im Umfeld (u. a. zu einer Wohnbebauung), um die zu erwartenden Umweltwirkungen, bis hin zu den relevanten Zielen der Stadtentwicklung.

Die Bewertung der Standortfaktoren erfolgt, abhängig von ihrer Ausprägung, zunächst jeweils in einer dreistufigen Scala. Es werden entsprechende Punkte vergeben. Völlig unzulängliche Bedingungen werden mit null Punkten bewertet. *Wertung / Wichtigung*

Die Punktbewertung der Vergleichsparameter wird in Abhängigkeit von der Bedeutung der jeweiligen Standortfaktoren zusätzlich gewichtet.

Um eine Weiterführung der derzeitigen Aktivitäten des Recyclingzentrums der ALBA zu ermöglichen, wird als Mindestgröße für das benötigte Grundstück die derzeit in Nutzung befindliche Flächengröße des Grundstücks an der Lakomaer Chaussee im Ortsteil Saspow von rund 7 ha zugrunde gelegt. Um Möglichkeiten für Erweiterungen und neue Aktivitäten in die Lösungsfindung mit einzustellen, wird u. U. auch die Erweiterbarkeit des Grundstücks betrachtet. *Standortfaktor 1
Größe des Grundstücks
Erweiterbarkeit*

Es wird davon ausgegangen, dass eine Grundstücksgröße von mehr als 6,5 ha ausreichend bemessen ist und mit 2 Punkten bewertet werden kann; größere bis 7 ha erhalten 3 Punkte. Eine Grundstücksgröße von mindestens 6 ha wird mit 1 Punkt bewertet. Beachtet werden dabei Chancen für eine Erweiterung unter Nutzung benachbarter Flächen.

Grundstücke unter 6 ha, bei denen auch keine erkennbaren Aussichten auf den Erwerb angrenzender Grundstücke bestehen, werden mit 0 Punkten bewertet und als Ausschlusskriterium betrachtet.

Flächengröße		Punkte
größer/gleich	7 ha	3
min.	6,5 ha	2
min.	6,0 ha	1
kleiner	6,0 ha	0

Die Bedeutung der Parameter „Größe des Grundstücks / Erweiterbarkeit“ wird mit 10 % *Wichtigung* gewichtet.

Geringere Flächen, als bisher zur Verfügung stehen, bedeuten erhebliche Einschränkungen im Betrieb. Da die Größenangebote sich schon klar in der Punktevergabe zeigen, reicht die vorgenommene Wichtigung, um den an sich wesentlichen Faktor im Vergleich abzubilden.

Eine vorhandene Bebauung des Ersatzgrundstücks mit Gebäuden, Flächenbefestigungen und sonstigen Anlagen kann zu einem erhöhten Aufwand bei der Herrichtung des Grundstücks für die Umsiedlung führen. Es können z. B. Risiken durch mögliche Altlasten bestehen.

*Standortfaktor 2
Zustand der Fläche
Rückbauerfordernis*

Soweit davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden baulichen Anlagen zumindest zum großen Teil nachgenutzt werden können, werden 3 Punkte vergeben.

Im Fall, dass das Herrichten der Baustelle mit geringem Aufwand möglich ist und nur ein Aufwand auf Grund der erforderlichen Neubebauung besteht, werden 2 Punkte vergeben. Wenn zusätzlich zum Neubau ein höherer Aufwand für Rückbaumaßnahmen zu erwarten ist, erhält der Standort 1 Punkt.

Wenn umfangreiche bauliche Anlagen bestehen, deren Nachnutzung nicht zu erwarten ist, die also mit hohem Aufwand und Risiken zurückzubauen sind, werden 0 Punkte vergeben.

Rückbau / Neubau	Punkte
kein Neu- bzw. Rückbaubau	3
Rückbauaufwand gering	2
Rückbauaufwand moderat	1
Rückbauaufwand hoch	0

Die Bedeutung der Parameter „Grundstückszustand / Erfordernis Rückbau“ wird mit 10 % gewichtet.

Wichtung

Der notwendige Rückbau von baulichen Anlagen auf dem Ersatzgelände ist im Vergleich mit einem Standort ohne entsprechende Randbedingungen mit Risiken und Mehrkosten verbunden. Diesem Umstand ist deshalb ein hohes Gewicht beizumessen.

Die Transportentfernung zum theoretischen Mittelunkt des Einzugsbereiches, dem Zentrum der Stadt Cottbus, ist mit Blick auf den dauerhaften Aufwand für den Verkehr von erheblicher Bedeutung. Das betrifft sowohl die Materiatransporte als auch die Arbeitskräfte.

*Standortfaktor 3
Erschließungssituation*

Grundvoraussetzung für eine Baugenehmigung ist auch der Nachweis der Erschließung des jeweiligen Grundstücks.

Im vorliegenden Fall liegt schon wegen der erheblichen Transportaufkommens der Fokus auf der Anbindung des Standortes an die öffentlichen Straßen. Auch muss eine Anschlussmöglichkeit für die erforderlichen stadttechnischen Medien (hier Trinkwasser, Schmutzwasser und Strom) gegeben sein.

Wenn der Standort an einer für das Vorhaben geeigneten Erschließungsstraße anliegt und die wesentlichen stadttechnischen Medien im Nahbereich mit großer Sicherheit vorhanden sind, werden 3 Punkte vergeben. Wenn die Erschließung mit einem überschaubaren Aufwand möglich ist, ergeben sich 2 Punkte; bei einem größeren Aufwand 1 Punkt.

Standortfaktor	Punkte
voll erschlossen	3
leicht erschließbar	2
Erschließung möglich	1
Erschließung ungesichert	0

Die Bedeutung der Parameter „Erschließungssituation“ wird mit 10 % gewichtet.

Wichtung

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Erschließung des Ersatzstandortes sind im Vergleich mit einem voll erschlossenen Grundstück mit Risiken, einem erhöhten Zeitaufwand und Mehrkosten verbunden. Diesem Umstand ist deshalb ein hohes Gewicht beizumessen.

Für die Genehmigungsfähigkeit des Recyclingbetriebes und damit für die Umsiedlung ist die Störanfälligkeit bestehender oder geplanter Nutzungen im Umfeld von wesentlicher Bedeutung. Maßgeblich ist dabei insbesondere der Abstand zur nächsten Wohnbebauung und zu anderen empfindlichen Nutzungen. Zu beachten sind auch bestehende Vorbelastungen.

*Standortfaktor 4
Randbedingungen
Immissionsschutz*

Ein gesetzlicher Mindestabstand ist für das Recyclingzentrum nicht vorgeschrieben. Im vorliegenden Fall wird ein Abstand zu Wohngrundstücken < 300 m (analog zum Abstandserlass NRW) als Maßstab herangezogen.

Ein geringer Abstand zu sensiblen Nutzungen ist risikobehaftet aber grundsätzlich möglich, wird sich aber aufgrund hoher Schutzmaßnahmen kostentreibend auswirken.

Abstände zu sensiblen Nutzungen von über 300 m werden mit 3 Punkten bewertet. Bei meinem Abstand von mehr als 200 m werden 2 Punkte und bei einem Abstand von mehr als 100 m wird 1 Punkt vergeben. Geringere Abstände bleiben ohne Punkt.

Bei erheblichen Vorbelastungen wird ein Punkt abgezogen, da sich dann die Spielräume für die Neuansiedlung verringern bzw. der Aufwand für Schutzmaßnahmen sich erhöht.

Standortfaktor	Punkte	
Abstand größer	300 m	3
Abstand größer	200m	2
Abstand größer	100m	1
Abstand unter	100m	0

Die Bedeutung der Parameter „Immissionssituation“ wird mit 10 % gewichtet.

Wichtung

Das Vorhandensein von stöempfindlichen Nutzungen im Umfeld schafft Genehmigungsrisiken, erschwert den Betrieb und führt wegen zu erwartender Auflagen zu Mehrkosten. Der Umstand wird entsprechend hoch bewertet.

Mit der Neuansiedlung eines Gewerbe- bzw. Industriebetriebes ist unweigerlich eine intensive bauliche Nutzung des Standortes verbunden.

*Standortfaktor 5
Ausgangslage
Natur und Landschaft*

Für die Genehmigungsfähigkeit bzw. den Aufwand für notwendige Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb die bestehende Situation hinsichtlich der Naturgüter maßgeblich. Dabei geht es insbesondere um den Zustand der Schutzgüter Boden, Wasser, Lebensraum/Pflanzen und Tiere.

Eine hohe Qualität von Natur und Landschaft wirkt sich hinderlich auf eine Neuansiedlung aus.

3 Punkte werden für einen Standort vergeben, der bereits nahezu vollständig versiegelt ist und auf dem davon auszugehen ist, dass insgesamt gesehen die Naturausstattung deshalb ohne großen Wert ist.

Bei einer durchschnittlichen Ausprägung der Qualität, wie z. B. für Intensivackerflächen, werden 2 Punkte vergeben. Dabei handelt es sich um Standorte mit einem teilweisen Anteil an Brach- und Ruderalflächen. Hochwertiger Standorte mit Brach- und Ruderalflächen in größerem Umfang werden mit 1 Punkt ausgezeichnet. Standorte die fast vollständig mit einer vielfältigen hochwertigen Naturausstattung ausgestattet sind, erhalten 0 Punkte.

Standortfaktor	Punkte	
Naturwert gering		3
Naturwert mittel		2
Naturwert hoch		1
Naturwert sehr hoch		0

Die Bedeutung der Parameter „Ausgangslage Natur und Landschaft“ wird mit 10 % gewichtet.

Wichtung

Ein hoher Wert der Naturausstattung des Ersatzstandortes führt zu Genehmigungsrisiken und Mehrkosten. Dieser Umstand wird deshalb relativ hoch bewertet.

Für das schnelle Umsetzen von konkreten Projekten ist es wesentlich, ob Baurecht für das Vorhaben besteht oder nicht. Dabei spielen verbindliche Bebauungspläne bzw. die Lage im so genannten unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) eine Rolle.

*Standortfaktor 6
Bauplanungsrecht*

Es muss sich das Recht auf Zulassung des Vorhabens, im vorliegenden Fall praktisch eines Industriebetriebes, ableiten lassen, wenn der Standort ohne Einschränkungen nutzbar sein sollte.

Sollten nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sein, ist die Nutzung nicht ausgeschlossen, aber mit Aufwand verbunden.

Mit einer Planänderung oder im Innenbereich mit der Erstaufstellung eines B-Planes kann das Planungsrecht angepasst werden. Auf der anderen Seite kann ein Vorhaben z. B. auch mit zusätzlichen Auflagen zum Immissionsschutz genehmigungsfähig sein.

Die Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB) schließt die Realisierbarkeit nicht grundsätzlich aus, erfordert aber grundsätzlich die Neuaufstellung eines B-Planes.

Hilfsweise können die Darstellungen im Flächennutzungsplan für die Beurteilung herangezogen werden.

Das eindeutige Recht auf Zulassung eines Industriebetriebes, z. B. auf Grund eines B-Planes, der ein GI-Gebiet festsetzt, wird mit 3 Punkten bewertet. Wenn gute Chancen für die Ansiedlung eines Industriebetriebes erkennbar sind, erhält der Standort 2 Punkte. Wenn die planungsrechtlichen Hindernisse nur mit Aufwand überwindbar sind, weil eine Planänderung oder Neuaufstellung eines B-Planes erforderlich wäre, wird nur 1 Punkt vergeben. Wenn das Bauplanungsrecht klar gegen die Ansiedlung steht, wird der Ersatzstandort mit 0 Punkten bewertet.

Standortfaktor	Punkte
Zulässigkeit Industrie	3
Chancen für Industrie	2
Chancen für Gewerbe	1
widersprechende Rechte	0

Die Bedeutung der Parameter „Bauplanungsrecht“ wird mit 10 % gewichtet.

Wichtung

Die bauplanungsrechtliche Situation am Ersatzstandort ist zwar für die Standortverlagerung wesentlich, sie ist aber schon bei der Punktevergabe hinreichend beachtet.

Der Standortfaktor Ziele der Stadtentwicklung steht in einem engen Zusammenhang mit dem Bauplanungsrecht. Es geht dabei um die strategische Ausrichtung des Gebietes, in dem der Ersatzstandort liegt.

*Standortfaktor 7
Ziele der
Stadtentwicklung*

Die Ziele der Stadtentwicklung lassen sich u. a. aus den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan herleiten. Ergänzend können geplante Änderungen des Flächennutzungsplanes, vorliegende informelle Planungen und Konzepte herangezogen werden.

Wenn die Ziele der Stadtentwicklung klar auf die Industrieansiedlung orientiert ist, wird der potenzielle Standort mit 3 Punkten bewertet. Nur 2 Punkte erhält er, wenn störende Betriebe im Gebiet nicht favorisiert aber auch nicht ausgeschlossen sind. Wenn die in Rede stehende Ansiedlung zwar nicht angestrebt, aber auch nicht grundsätzlich abgelehnt wird, wird dem Grundstück nur 1 Punkt zugeordnet.

Entspricht die Ansiedlung eines störenden Industriebetriebes grundsätzlich nicht den Zielen der Kommune, wird der Standort mit 0 Punkten bewertet.

Standortfaktor	Punkte
voll übereinstimmend	3
ableitbar	2
anpassbar	1
klarer Widerspruch	0

Die Bedeutung der Parameter „Ziele der Stadtentwicklung“ wird mit 10 % gewichtet.

Wichtung

Der Umstand ist ein im Vergleich „weicher Faktor“ für die Standortauswahl.

Wirken am zu untersuchenden Ersatzstandort spezielle schwerwiegende Besonderheiten, werden diese in die Auswahl eingestellt, wenn dadurch die Ansiedlungschance beeinflusst werden können. Solche Bedingungen können sich z. B. aus der Lage in einem Schutzgebiet ergeben.

*Standortfaktor 8
Besonderheiten
Restriktionen*

Wenn keine speziellen Randbedingungen vorliegen werden 3 Punkte vergeben. Werden die Bedingungen als leicht überwindbar angesehen, werden dem Standort 2 Punkte zugeordnet. Für noch überwindbare Randbedingungen wird nur 1 Punkt zugeordnet. Für Randbedingungen, die auch mit Blick auf den Zeitplan, unüberwindlich sind, erhält der Standort 0 Punkte.

Standortfaktor	Punkte
Restriktion keine	3
Restriktion geringe	2
Restriktion überwindbar	1
Restriktion unüberwindlich	0

Die Bedeutung der Parameter „Besonderheiten / Restriktionen“ wird mit 10 % gewichtet. *Wichtung*

Dieser Standortfaktor, der besondere Risiken widerspiegelt, spielt eine relativ geringe Rolle, da erhebliche Risiken bereits bei der Vorauswahl der zu prüfenden Standorte beachtet wurden.

Für die Standortentscheidung sind natürlich auch die wirtschaftlichen Auswirkungen zu betrachten.

*Standortfaktor 9
Wirtschaftliche
Auswirkungen und
Verbrauchernähe*

Auf der einen Seite sind die laufenden Aufwendungen für den Materialtransport von Bedeutung. Diese lassen sich am Abstand zum Versorgungsschwerpunkt des Betriebes, dem Mittelpunkt der Stadt Cottbus, abschätzen.

Der Abstand wirkt sich auch auf die Verbrauchernähe und die Arbeitswege der Angestellten aus. Letztlich wird auch der CO₂-Ausstoß vom Verkehrsaufkommen beeinflusst, solange keine regenerierbaren Energieträger zur Anwendung kommen.

Zu den wirtschaftlichen Auswirkungen einer Standortverlagerung ins Umland, verbunden mit einer Verlängerung der Transportwege um rund 10 km, liegt eine Untersuchung vor. Es wurde ein zusätzlicher finanzieller Mehraufwand ermittelt, der die Grenze von 1 Million Euro pro Jahr überschreitet.

Als erheblich nachteilige Wegeentfernungen werden hier Distanzen bzw. reale Wegeentfernungen von 10 km bis 25 km angesehen.

Abstände bzw. Luftlinien von 5 km bis 10 km sind als unerheblich eingestuft. Geringere Distanzen als 5 Km sind im vorliegenden Fall optimal.

Hinsichtlich der einmaligen wirtschaftlichen Auswirkungen ist der Aufwand für die Baufeldfreimachung des Ersatzgrundstücks bereits oben betrachtet worden. Hier geht es darüber hinaus um, zusätzlich die einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Neubau am Ersatzstandort bzw. dem Rückbau und der Renaturierung des Altstandortes zu betrachten. Hinzu kommen ggfls. erhöhte Aufwendungen für Maßnahmen zum Immissions- oder zum Naturschutz.

Für den Fall, dass geringe bzw. optimale Distanzen zum Versorgungsschwerpunkt vorliegen und kein Aufwand für den Neubau bzw. den Rückbau und die Renaturierung anfällt, werden 3 Punkte vergeben. Der Fall trifft natürlich nur zu, wenn der Altstandort weiter genutzt werden kann.

Die Nutzung aller anderen Ersatzstandorte erfordert hohe einmalige Investitionen, unabhängig von der Lage.

Für den Fall, dass zusätzlich zu den Kosten für den Neu- und den Rückbau keine zusätzlichen für Umweltschutz- oder sonstige Maßnahmen anfallen und dass die Wegeentfernungen unter 10 km liegen, werden 2 Punkte vergeben. Der Standort, der weiter als 10 km entfernt ist und/oder der mit geringen zusätzlichen Maßnahmen belastet ist, wird mit 1 Punkt bewertet. Weite Wege ab 20 km und sehr hohe zusätzliche Aufwendungen bedingen die Vergabe von 0 Punkten.

Standortfaktor	Punkte
Wirtschaftlichkeit sehr hoch	3
Wirtschaftlichkeit hoch	2
Wirtschaftlichkeit mittel	1
Wirtschaftlichkeit ohne	0

Die Bedeutung der Parameter „wirtschaftliche Auswirkungen und Verbrauchernähe“ wird mit 20 % gewichtet.

Der Standortfaktor ist genauso, wie die die Grundstücksverfügbarkeit, für die Standortentscheidung wesentlich. Neben den betriebswirtschaftlichen Aspekten, den volkswirtschaftlichen Auswirkungen und dem Einfluss auf die Gebühren spielen hier auch die langfristigen Auswirkungen auf die Umwelt eine wesentliche Rolle. Der Standortfaktor wird entsprechend hoch bewertet.

4 Ergebnis

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde nach Alternativflächen für den derzeitigen Betriebsstandort des Recyclingzentrums in der Lakomaer Chaussee gesucht. Der Betrachtungsraum umfasst das Stadtgebiet und die nähere Umgebung.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bereits für eine Vorauswahl von Flächen zur Ansiedlung von immissionsschutzrechtlich relevanten Betrieben nur wenige Standorte identifiziert werden konnten. Industriegebiete, welche ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, mit erhöhtem Störpotential, konnten in dem Zusammenhang nicht als geeignet gefunden werden. Im Rahmen des sich aktuell vollziehenden Strukturwandels werden zudem bestehende oder ehemals in Planung befindliche großflächige Gewerbegebiete neuen städtebaulichen Zielsetzungen zugeführt. Genannt seien das Gebiet der zukünftigen Seeachse in Richtung des Cottbuser Ostsees sowie die Flächen des künftigen Lausitz Science Park. Bildung, Forschung und Entwicklung sowie daraus erwachsende, mit geringem Störpotential verbundene Produktionen bilden die Zielstellung zukünftiger Stadtentwicklung. Die in der Untersuchung als Alternativflächen betrachteten Gebiete des TIP Nord und TIP Süd stehen somit für eine Betriebsverlagerung nicht mehr zur Verfügung.

Der Betrachtungsstandort in der Ottendorfer Straße weist mit ca. 3,4 ha eine zu geringe Flächengröße auf. Selbst unter Einbeziehung einer möglichen Erweiterungsfläche im Nordosten vergrößert sie sich lediglich auf 4,7 ha.

Die Flächen in der Hegelstraße und der Philipp-Reis-Straße sind grundsätzlich für Gewerbestandorte geeignet, grenzen aber unmittelbar an schutzwürdige Nutzungen – Wohnstandorte, Kleingärten oder Bildungseinrichtungen wie dem Pückler-Gymnasium. Dies gilt ebenso für den Standort Stadtring 3B mit seinem westlich angrenzenden Wohngebiet Am Hammergraben. Die hier trennende Bahnlinie mit ihrer Lärmschutzwand mindert mögliche Immissionen, durch ihre angrenzende Lage in der Hauptwindrichtung sind jedoch Beeinträchtigungen durch Gerüche möglich.

Auch bei den Standorten Altes Heizkraftwerk (HKW) und Dissenchen Süd handelt es sich um Gewerbegebiete. Diese werden in den in der Untersuchung vorgenommenen Abgrenzungen zu einem Großteil für Freiflächenphotovoltaikanlagen genutzt. Teilflächen werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet oder liegen brach. Unter dem Gesichtspunkt steht eine mögliche, zeitnahe Entwicklung zu einem Recyclingzentrum außer Rede.

Ähnlich steht es um die Möglichkeiten einer entsprechenden Entwicklung am Standort des Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde. Unter dem Namen Green Areal Lausitz (GRAL) vermarktet, ist die Ansiedlung eines Entsorgungs- und Recyclingunternehmens im Bereich Haus- und Gewerbemüll nicht Teil der auf grüne Technologien ausgelegten Entwicklungsstrategie.

Teilbereiche der Gewerbeflächen am Standort der Tagesanlagen Tagebau Jänschwalde an der B 97 werden bereits für Gewerbe und Industrie genutzt – auch im Bereich Entsorgung und Recycling. Mögliche Immissionskonflikte sind als gering einzuschätzen. Gleiches gilt durch die Vornutzung für den Bereich Natur und Landschaft. Die entfernte Lage von schutzwürdigen Nutzungen prädestiniert in Frage kommende Erweiterungsflächen für die Ansiedlung von störenden Betrieben. Der Eigentümer beabsichtigt die Entwicklung der Flächen für den Rückbau benachbarter Tagebaue am Standort für den Eigenbedarf und ist nicht verkaufsbereit.

Die Gewerbeflächen in Krieschow und in Drebkau an der B 169 verursachen bereits allein durch ihre Transportentfernung hohe Kosten für die ALBA Lausitz GmbH als durch die Stadt beauftragtes Entsorgungsunternehmen und den Einwohnern der Stadt Cottbus/Chósebuz für eigenständige, private Entsorgung.

Der zuletzt verbliebene Standort der ehemaligen Floralia Gartenbau ist durch seine vormalige Nutzung gewerblich vorbelastet, erfordert durch seine dichte Überbauung vor einer wirtschaftlichen Entwicklung zusätzlich hohe Rückbaukosten. Zudem grenzt dieser Standort an schutzwürdige Nutzungen an (Wohnen in der Siedlerstraße).

Altstandort des Recyclingzentrums in der Lakomaer Chaussee alternativlos

Zusammenfassend verbleibt der derzeitige Betriebsstandort des Recyclingzentrums in der Lakomaer Chaussee im Ortsteil Saspow alternativlos. Die Suche nach anderweitigen Entwicklungsflächen in der Stadt Cottbus/Chósebuz und ihrer näheren Umgebung blieb in der Summe der zu bewertenden Standortfaktoren negativ.

Die Müllentsorgung inklusive Sammlung und Sortierung gehört zu den gesamtgesellschaftlich notwendigen Dienstleistungen. Die ALBA Lausitz GmbH ist in Cottbus/Chóšebuz der zentrale Dienstleister im Bereich der Abfall- und Kreislaufwirtschaft. Gleiches gilt für die Bereiche der Straßenreinigung und der Sperrmüllabholung. Erklärtes Ziel ist der Verbleib des Standortes innerhalb der Stadtgrenzen unter Berücksichtigung stabiler Gebührenstrukturen.

Das Betriebsgelände ist durch jahrzehntelange gewerbliche Nutzung vorbelastet und war hierbei durch die zeitlich befristete Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes „Spreeaue Cottbus-Nord“ befreit. Eine Verlagerung würde einen Rückbau am Standortes ermöglichen, erfordert jedoch gleichzeitig eine Überplanung und somit Neuversiegelung am Alternativstandort. Hohe Kosten für Flächenerwerb, kompletten Neubau und eventuell notwendiger Erschließung kämen hinzu.

Das Betriebsgelände gehört mit wenigen Ausnahmen dem Investor. Flurstücke mit geringem Flächenanteil befinden sich im kommunalen Besitz der Stadt Cottbus/Chóšebuz.

Die Aufstellung einer Bauleitplanung – unter der Bedingung eines positiv beschiedenen Zustimmungsverfahrens – sowie eine zu beantragende Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind Voraussetzung für die Standortsicherung und zukünftige Weiterentwicklung unter Beachtung der Weiterentwicklung von Umweltstandards.

Die Ergebnisse des Standortvergleiches sind im Anhang in einer Vergleichsmatrix zusammengefasst.

Vergleichsmatrix

		Vergleichsstandorte																														
		Ottendorfer Straße		Stadtring 3B		Tagesanlagen B97		LSP Süd		LSP Nord		Hegelstraße		Sielower Landstraße		Dissenchen Süd		Floralia		Altes HKW		Saspow Altstandort		Krieschow		GRAL Jänschwalde		B169 Drebkau				
Wichtigkeit																																
lf. Nr.	Vergleichsparameter																															
1	Grundstücksgröße Erweiterbarkeit	10%	0	0,00	1	0,10	3	0,30	3	0,30	3	0,30	3	0,30	3	0,30	3	0,30	1	0,10	3	0,30	3	0,30	3	0,30	1	0,10				
2	Grundstückszustand Erfordernis Rückbau	10%	3	0,30	2	0,20	2	0,20	3	0,30	3	0,30	3	0,30	2	0,20	3	0,30	0	0,00	1	0,10	3	0,30	3	0,30	3	0,30	3	0,30		
3	Erschließung Stadttechnik / Verkehr	10%	3	0,30	3	0,30	3	0,30	1	0,10	2	0,20	3	0,30	3	0,30	0	0,00	3	0,30	3	0,30	3	0,30	3	0,30	3	0,30	1	0,10		
4	Immissionssituation	10%	3	0,30	1	0,10	3	0,30	3	0,30	3	0,30	0	0,00	0	0,00	3	0,30	1	0,10	2	0,20	3	0,30	3	0,30	3	0,30	0	0,00		
5	Ausgangslage Natur und Landschaft	10%	1	0,10	3	0,30	3	0,30	1	0,10	2	0,20	2	0,20	2	0,20	2	0,20	3	0,30	3	0,30	3	0,30	2	0,20	1	0,10	2	0,20		
6	Bauplanungsrecht	10%	2	0,20	2	0,20	3	0,30	1	0,10	1	0,10	1	0,10	1	0,10	2	0,20	1	0,10	2	0,20	2	0,20	2	0,20	3	0,30	1	0,10		
7	Ziele der Stadtentwicklung	10%	2	0,20	3	0,30	3	0,30	0	0,10	0	0,10	1	0,10	1	0,10	2	0,20	1	0,10	3	0,30	2	0,20	1	0,10	2	0,20	1	0,10		
8	sonstige Bedingungen Restriktionen	10%	2	0,20	2	0,20	3	0,30	3	0,30	3	0,30	3	0,30	3	0,30	2	0,20	2	0,20	3	0,30	1	0,10	3	0,30	3	0,30	3	0,30		
9	wirtschaftliche Auswirkungen Verbrauchernähe	20%	2	0,40	2	0,40	0	0,00	1	0,20	1	0,20	2	0,40	2	0,40	1	0,20	2	0,40	2	0,40	2	0,40	3	0,60	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Punkte		18		19		23		16		18		18		17		18		16		20		23		20		21		12				
Punkte gewichtet		2,0		2,1		2,3		1,7		1,9		2,0		1,9		1,9		1,8		2,2		2,6		2,0		2,1		1,2				