



Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

mayerwittig  
Architekten u. Stadtplaner GbR  
Hubertstraße 7  
03044 Cottbus

Bearb.: Frau Andrea Schuster  
Gesch-Z.: LfU-TOEB-  
3700/2+90#211116/2018  
Hausruf: +49 355 4991-1303  
Fax: +49 355 4991-1074  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
Andrea.Schuster@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 15. August 2018

**Bebauungsplan W/39, 46/107 "Lausitzer/Schweriner Straße" der Stadt Cottbus**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 02.07.2018
- Begründung mit Umweltbericht, 04/2018
- Planzeichnung, 04/2018
- Potenzialanalyse Avifauna, 03.04.2018
- Schalltechnisches Gutachten, 07.04.2017
- Auswirkungsanalyse, 07.06.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus.

Besucheranschrift:

Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2

14476 Potsdam

OT Groß Glienicker

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Andrea Schuster

Dieses Dokument wurde am 15. August 2018 durch Andrea Schuster schlussgezeichnet und ist  
ohne Unterschrift gültig.

Anlage

**FORMBLATT**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren**  
**und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
Belang	Wasserwirtschaft
Vorhaben	Bebauungsplan W/39, 46/107 "Lausitzer/Schweriner Straße" der Stadt Cottbus

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input checked="" type="checkbox"/>
---	-------------------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)	
a) Einwendung	
b) Rechtsgrundlage	
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bearbeiter Frau Judek, Referat W 13, (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)

Tel.: 0355 4991 1389

Dieses Dokument wurde am 3. August 2018 durch Dagmar Judek schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

**FORMBLATT**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren**  
**und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan W/39, 46/107 "Lausitzer/Schweriner Straße" der Stadt Cottbus

Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

**1. Einwendungen**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

**a) Einwendung**

**b) Rechtsgrundlage**

**c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

**2. Fachliche Stellungnahme**

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen zur Festsetzung von Sondergebieten für zentrale Versorgungsbereiche im westlichen Stadtgebiet von Cottbus, konkret die geplante Neuerrichtung eines REWE-Supermarktes am Standort Lausitzer Straße sowie die Nachnutzung des REWE-Bestandsstandortes Schweriner Straße durch einen PENNY-Markt und einen ROSSMANN-Drogeriemarkt, wurden erneut aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft.

Insbesondere nach Kenntnisnahme und Prüfung der für die beiden Planbereiche erarbeiteten Fachgutachten zum Schallschutz ergeben sich nachfolgende Hinweise und Anforderungen für die Teil-Geltungsbereiche an der Lausitzer Straße (Teil-Geltungsbereich 1) und Schweriner Straße (Teil-Geltungsbereich 2).

#### Teilgeltungsbereich 1 Lausitzer Straße

Im Zuge der Standortverlagerung des vorhandenen REWE-Marktes Schweriner Straße soll auf dem derzeit unbebauten Teil des ehemaligen Gaswerkgeländes östlich der Lausitzer Straße ein Lebensmittelmarkt mit vergrößerter Verkaufsfläche (1 800 m<sup>2</sup>) errichtet werden. Hierfür ist ein Sondergebiet (SO 1) nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

Der Standort der in die Planfläche einbezogenen Bestandsgebäude auf dem Flurstück 44 südlich der Berliner Straße ist als Urbanes Gebiet (MU), gegliedert in MU 1a und MU 1b nach § 6a BauNVO festgesetzt. Hier soll über die derzeitige Nutzung (Berufsbildungsdienstleister) hinaus die Entwicklung von gemischten Nutzungsstrukturen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung e.c.) im Sinne einer flexiblen innerstädtischen Verdichtung befördert werden.

Zur Ermittlung und Bewertung der für den Teilgeltungsbereich vorhandenen und die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen (WA- und MI-Standorte) infolge des geplanten Lebensmittelmarktes zu erwartenden Geräuschimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) wurde mit Datum vom 28.03.2018 von der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Cottbus ein Schalltechnisches Gutachten (Auftrag 17-068-J mö) erstellt.

Bei der Prüfung der Standortsituation wurde keine Vorbelastung des Geltungsbereiches aus Anlagen, die nach TA Lärm zu bewerten sind, festgestellt.

Die Lärmimmissionsprognose betrachtet folgende Immissionsorte (IO=IP) als maßgeblich:

#### **Gegenüber Gewerbelärm**

IO 1	Lausitzer Straße 54	(MI)
IO 2	August-Bebel-Straße 77	(MI)
IO 3	neues Wohngebäude südlich	(WA)
IO 4	neues Wohngebäude südlich	(WA)
IO 5	Lausitzer Straße 55	(MI)
IO 6	Berliner Straße 27	(MU)
IO 7	Berliner Straße 24	(MI)
IO 8	Berliner Straße 27	(MU)
IO 9	Berliner Straße 27	(MI)
IO 10	Berliner Straße 27	(MI)
IO 11	Berliner Straße 27	(MI)
IO 15	Berliner Straße 27, Innenhof	(MU)

#### **Gegenüber Straßenlärm**

IO 12	Lausitzer Straße 55	(MI)
IO 13	neues Wohngebäude	(WA)
IO 14	Berliner Straße 27	(MU)

Grundlage für die nach Punkt A.2.3 der TA Lärm durchgeführten Lärmimmissionsprognose bildet eine Datenerhebung nach Angaben des Auftraggebers für den Lebensmittelmarkt, vorliegende Untersuchungsberichte vergleichbarer Planvorhaben und Messarchive des Gutachterbüros.

Die Berechnungsergebnisse zum prognostizierten **Gewerbelärm** zeigen, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A), für Mischgebiete von 60 dB(A) sowie für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tagsüber eingehalten werden kann.

Der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) für Urbane Gebiete wird an den Immissionsorten IO 6 und IO 9 bis IO 11 mit Prognosewerten von bis zu 54 dB(A) erheblich überschritten. Den wesentlichen Anteil daran haben die im Nahbereich lokalisierten PKW-Stellplätze des für den Nachtbetrieb (22.00 bis 24.00 Uhr) geplanten Lebensmittelmarktes.

Eine geringfügige und abwägungsrelevante Überschreitung des Nachtwertes für Wohngebiete wird nur für das 4. Obergeschoss des Wohngebäudes im Bereich des IO 3 ausgewiesen. Vorausgesetzt wird allerdings die Realisierung der vom Antragsteller angegebenen Einhausung des Anlieferbereiches.

Zur Konfliktlösung von Parkplatznutzung und angrenzenden MU-Gebieten sind die vom Gutachter angeregten passiven Schallschutzmaßnahmen

- Ausschluss der für die Belüftung notwendigen Fenster nachgeschützter Räume (Kinder- und Schlafzimmer)
- Alternativ bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen zur Sicherstellung, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Beurteilungspegel innen von  $L_r = 30$  dB(A) nachts in Kinder- und Schlafzimmer nicht überschritten wird.
- Bau einer zertifizierten Lärmschutzwand für den Fall der Aufhebung der derzeit bestehenden Schutzfunktion durch Gebäudeabschirmung

als textliche Festsetzung unter Nr. 4.2 und 4.3 als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz“ für das Urbane Gebiet MU 1b in der Planzeichnung ausgewiesen und dargestellt. Für das MU 1a wird aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung (öffentlicher und anlagenbezogener Fahrverkehr) das Wohnen ausgeschlossen.

Aufgrund der geplanten Nachtöffnungszeiten des Marktes sind im Gutachten für die bauliche Umsetzung und den Betrieb folgende Hinweise aufgeführt:

- Ausführung des Anlieferbereiches mit einer Einhausung, deren Außenbauteile je ein mittleres Schalldämm-Maß von  $R_w = 30$  dB aufweisen.
- Anlagen der Lüftungs- und Kühltechnik (Rückkühler, Lüftungsöffnungen, Kühlaggregate) sind so auszulegen, dass ihr Immissionsanteil wenigstens 10 dB(A) unter dem für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert in Höhe von  $L_{r,Tag/Nacht} = 55/40$  dB(A) liegt. Maßgeblicher Immissionsort ist das der technischen Anlage nächstgelegene Wohngebäude.

- Die nutzbare Stellplatzfläche ist im Nachtzeitraum (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) auf die mittels Planeinschrieb (StNacht) dargestellte Fläche zu beschränken.

**Anmerkung: Die Kennzeichnung der Nacht-Stellplätze sollte in der Planzeichnung eindeutiger hervorgehoben werden. Fraglich ist auch die tatsächliche Umsetzbarkeit dieser Vorgabe.**

Zur Lüftungs- und Klimatechnik sind mangels fehlender Objektplanungstiefe keine Aussagen zur zu erwartenden Schallimmissionssituation möglich. Durch technische Schallschutzmöglichkeiten und geeignete wären möglich aufkommende Konflikte in der nächsten Planungsebene aber lösbar. Das Gutachten gibt für die Objektplanung nachstehende Empfehlungen:

- Außenstehende Anlagen sind vorzugsweise unter Nutzung der Eigenabstrahlung von Gebäuden aufzustellen.
- Die Schallleistungspegel sollten bei Anlagen der Kühl- und Lüftungstechnik etwa mit  $L_w = 70$  dB(A) am Tage und  $L_{WA} = 55$  dB(A) in der Nacht bemessen sein.

Die Untersuchung des **zusätzlichen anlagenbezogenen Fahrverkehrs** ergibt an den maßgeblichen IO 12 und IO 13 an der Lausitzer Straße in Summe keine Verkehrslärmimmissionen, die einen Handlungsbedarf für Vorsorgemaßnahmen begründen.

Bei den Betrachtungen zum **Verkehrslärm** (öffentlichen Fahrverkehr) der Berliner Straße werden für die Fassaden der Gebäude im Urbanen Gebiet (IO 8 und IO 14) mit ca. 60 bzw. 64 dB am Tag und ca. 52 bzw. ca. 57 dB nachts Prognosewerte der Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ausgewiesen. Damit werden zwar die für eine Lärmsanierung anerkannten Grenzwerte von 70 bzw. 60 dB(A) nicht erreicht, die für die städtebauliche Planung empfohlenen Orientierungswerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts jedoch insbesondere nachts erheblich überschritten.

Die vom Gutachter in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung und den ermittelten Lärmpegelbereichen empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen für die verkehrslärmbelastete Bereiche der Urbanen Gebiete MU 1a und MU 1b sind in die Planzeichnung als Festsetzung Nr. 4.1 unter „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz“ eingearbeitet.

**Anmerkung: Die zeichnerische Darstellung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung nur schwer erkennbar.**

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass der geplante Bau und Betrieb des REWE-Marktes bei Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz und Beachtung der vom Gutachter empfohlenen technischen und organisatorischen Maßgaben ohne erhebliche Immissionskonflikte umgesetzt werden kann. Die Beachtung/Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen zur Bauausführungsplanung ist mit der Baugenehmigung zu sichern.

#### Teilgeltungsbereich 2 Schweriner Straße

Die Nutzung der Planfläche östlich der Schweriner Straße ist im Bestand bereits durch Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Ärztehaus)

gekennzeichnet. Dementsprechend ist eine Sondergebietsfestsetzung als SO 2 „Nahversorgungszentrum Schweriner Straße“ für die wohnortnahe Versorgung mit entsprechenden Einrichtungen erfolgt. Die darüber hinaus vorgenommene Bauflächengliederung in SO 2a und SO 2b mit entsprechenden Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung wird der angestrebten Bestandssicherung und Entwicklung von Einzelhandel (SO 2a) sowie Gesundheitszentrum und Dienstleistungen (vorrangig im SO 2b) gerecht. Gegen diese Festsetzungen bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Da im vorliegenden Planungsfall keine wesentlichen Änderungen der Nutzungsstrukturen vorgesehen sind und bereits fortgeschrittene Vorstellungen zur Objektplanung für den Umbau des REWE-Marktes in einen Penny-Markt bestehen, wurde mit Datum vom 28.03.2018 von der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Cottbus ein Schalltechnisches Gutachten (Auftrag 17-146-J mö) zum vorhandenen und zu erwartenden Gewerbelärm nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zur Bestands- und Planungsnutzung erarbeitet.

Im Rahmen der Vorbelastungsprüfung wurde auf Basis einer Langzeit-Lärmessung zur Bestandsaufnahme festgestellt, dass die pegelbestimmenden Emissionen eindeutig vom Betrieb des Einkaufsmarktes ausgehen. Andere gewerbliche Emissionen sind nicht relevant.

Grundlage für die Prognose bildet eine Messung am nächstgelegenen Wohngebäude als maßgeblichen Immissionsort (IO) entsprechend TA Lärm (Anhang A.2.3.). Es fand eine 24-h-Messung vor der Westfassade Erfurter Straße 9 (IO 1) am 15./16.08.2017 statt. Die Anteile der Messung bestehen aus Gewerbelärm (Betrieb des Einkaufsmarktes und der technische Gebäudeausrüstung, Anlieferverkehr), Verkehrsgeräuschen und Kommunikationslärm. Im Ergebnis der auf Basis der Messdaten berechneten Beurteilungspegel wird für den Tageszeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) ermittelt. Damit wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) knapp eingehalten.

Der für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm vorgegebene Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum von 40 dB(A) wird dagegen insbesondere aufgrund der Betriebsanlagen der technischen Gebäudeausrüstung und des Anlieferverkehrs durchgängig überschritten. Aufgrund der am IO 1 in den Nachtstunden ermittelten Werte werden Überschreitungen der Nachtwerte um mehr als 13 dB(A) festgestellt. Der Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen für die benachbarte Wohnnutzung ist damit während der ruhebedürftigen Nachtstunden nicht gegeben.

Die vom Gutachter erfolgten Bestandsbetrachtungen, Messungen und ermittelten Ergebnisse sind in nachvollziehbarer Weise ausgeführt und dargestellt.

Zur Vermeidung erheblicher Gewerbelärm-Beeinträchtigungen wurden unter Punkt 9.2 des Gutachtens Bedingungen formuliert, die zur Sicherung eines angemessenen Schutzanspruches für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet mit der Planung umzusetzen sind. Wesentliche Inhalte sind:

- Ausschluss von Nachtanlieferungen für die Nutzungen im Sondergebiet SO 2a
- Beschränkung der Öffnungszeiten von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- Neue Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung müssen so ausgelegt sein, dass der

Geräuschimmissionsanteil jeder einzelnen Anlage mindestens 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete in Höhe eines Beurteilungspegels von L<sub>r,Tag/Nacht</sub> = 55/40 dB(A) liegt.

Darüber hinaus wird der Einsatz von Einkaufswagen mit fortgeschrittener Lärmreduzierungs-technik vorausgesetzt.

Mit der geplanten Umnutzung des vorhandenen REWE-Marktes in einen PENNY-Markt und einen ROSSMANN-Drogeriemarkt sind keine größeren Geräuschimmissionen als bisher zu erwarten. Insofern sind mit der Einarbeitung der „Hinweise zu Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen – Sondergebiet SO 2a“ in die Planzeichnung und die ausführliche Beschreibung und Bewertung der bestehenden und zu erwartenden Immissionssituation in der Planbegründung und im Umweltbericht die erforderlichen Vorsorgemaßnahmen für die vorhandene Wohnnutzung planerisch umgesetzt. Die detaillierte Prüfung und Realisierung der Maßnahmen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.

Im Rahmen der Umweltprüfung und der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden die Ergebnisse des Luftreinhalteplanes (Stand Fortschreibung 2011) und des Lärmaktionsplanes (zutreffend Stand 1. Stufe 2008) berücksichtigt. Demnach ergeben sich für die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 des Bebauungsplanes keine Umsetzungsanforderungen.

Die vorliegende Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen.

Bearbeiter: Frau Kimmig, Referat T 25 (Tel.: 0355 4991 1361)  
Mail: T2@lbu.brandenburg.de

Dieses Dokument wurde am 14. August 2018 durch Jutta Kimmig schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.