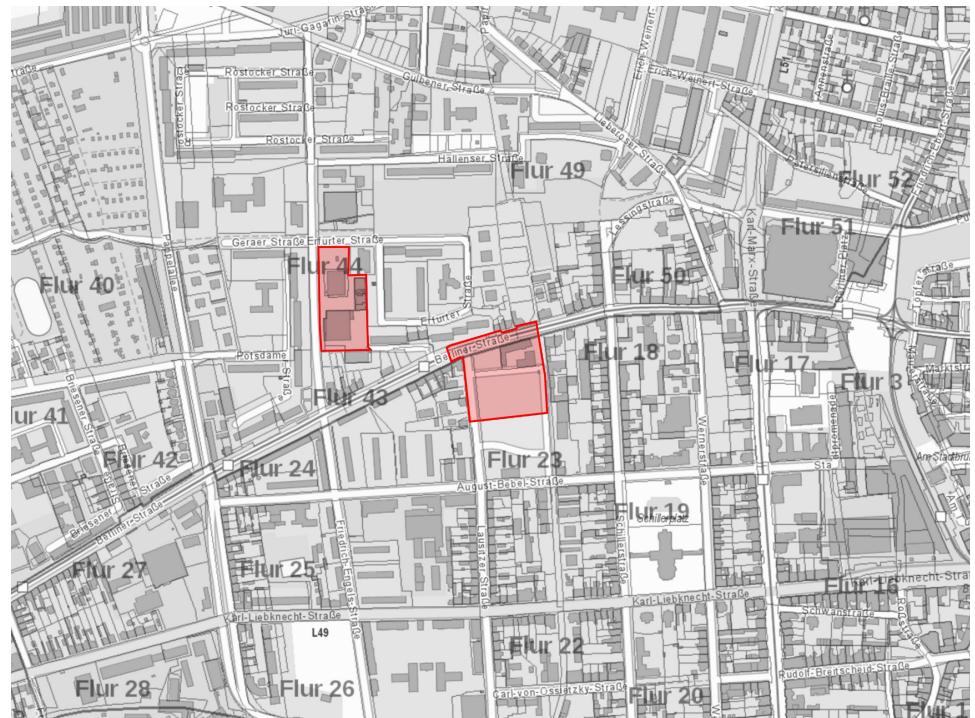


**Bebauungsplan W/39, 46/107 der Stadt Cottbus**  
**„Lausitzer Straße/Schweriner Straße“**

**BEGRÜNDUNG**  
zum Bebauungsplanentwurf gem. § 2a BauGB



**Abbildung: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.**  
(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

**ENTWURF**  
zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und zur erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Cottbus, 12.11.2018

Plangeber /  
Verfahrensträger:

**Stadt Cottbus**  
Geschäftsbereich IV – Stadtentwicklung und Bauen  
Fachbereich Stadtentwicklung  
03044 Cottbus

Verfasser:

**mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR**  
Hubertstraße 7  
03044 Cottbus

mit

**Martina Faller**  
Freie Landschaftsplanerin  
Köpenickerstraße 154a  
Aufgang D  
10997 Berlin

<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>8</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	8
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	9
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	10
<b>2. AUSGANGSSITUATION</b>	<b>11</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	11
2.2 Bestandssituation	11
2.3 Verkehrserschließung	12
2.4 Ver- und Entsorgung	13
2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie	15
2.6 Schallemissionen und -immissionen	16
2.7 Altlasten und Kampfmittel	16
2.8 Denkmalschutz	17
2.9 Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten	18
<b>3. PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>19</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
3.2 Raumordnung und Landesplanung	19
3.3 Flächennutzungsplanung	20
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020	21
3.5 Stadtumbaustategiekonzept Cottbus 2020	22
3.6 Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus	22
<b>4. PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>25</b>

---

<b>5. PLANINHALTE (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)</b>	<b>28</b>
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	28
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	28
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	33
5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22f. BauNVO)	35
5.1.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	35
5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	35
5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	36
5.1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	36
5.2 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	38
5.2.1 Baugebiete	38
5.2.2 Stellplätze	38
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	39
5.3.1 Werbeanlagen	39
5.4 Nachrichtliche Übernahmen	39
5.5 Hinweise	39
<b>6. UMWELTBERICHT (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)</b>	<b>42</b>
6.1 Einleitung	42
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	42
6.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	42
6.1.3 Bedarf an Grund und Boden	43
6.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	44
6.1.4.1 Fachgesetze	44
6.1.4.2 Fachpläne	48
6.1.4.3 Übergeordnete Planungen	50
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	50
6.2.1 Schutzwert Tiere	50
6.2.2 Schutzwert Pflanzen	51
6.2.3 Schutzwert Fläche	55
6.2.4 Schutzwert Boden	55

---

6.2.5 Schutzwert Wasser	57
6.2.6 Schutzwert Luft	58
6.2.7 Schutzwert Klima	58
6.2.8 Schutzwert Orts- und Landschaftsbild	59
6.2.9 Biologische Vielfalt	59
6.2.10 Schutzwert naturschutzrechtliche Schutzgebiete	59
6.2.11 Schutzwert Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	61
6.2.12 Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter	61
6.2.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	61
<b>6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>61</b>
6.3.1 Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere	62
6.3.2 Auswirkungen auf das Schutzwert Pflanzen	62
6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzwert Fläche	63
6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzwert Boden	63
6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzwert Wasser	64
6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzwert Luft	64
6.3.7 Auswirkungen auf das Schutzwert Klima	65
6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzwert Orts- und Landschaftsbild	65
6.3.9 Auswirkungen auf das Schutzwert biologische Vielfalt	66
6.3.10 Auswirkungen auf das Schutzwert naturschutzrechtliche Schutzgebiete	66
6.3.11 Auswirkungen auf das Schutzwert Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	66
6.3.12 Auswirkungen auf das Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter	68
6.3.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	68
6.3.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	69
6.3.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	69
6.3.16 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	69
6.3.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	69
6.3.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	70
6.3.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	70
6.3.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	70
6.3.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	70
6.3.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	70
6.3.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	71
<b>6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung</b>	<b>71</b>

---

6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)	72
6.5.1	Einleitung	72
6.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	72
6.5.3	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	73
6.5.3.1	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	73
6.5.3.2	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	73
6.5.3.3	Planungsrechtliche Einschätzung	73
6.5.3.4	Eingriffsbilanzierung	73
6.5.3.5	Kompensationsmaßnahmen	76
6.5.3.6	Ausgleichsentscheidung	77
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	77
6.7	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	77
6.8	Zusätzliche Angaben	77
6.8.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	77
6.8.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	77
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	78
6.10	Quellenangaben	79

---

<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>81</b>
7.1	Kosten und Finanzierung	81
7.2	Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen und die Versorgung der Bevölkerung	81
7.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	81
7.4	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt	81
7.5	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	82
7.6	Bodenordnende Maßnahmen	83
7.7	Städtebauliche Flächenbilanz	83

<b>8. VERFAHREN</b>	<b>84</b>
8.1 Verfahrensübersicht	84
8.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	84
8.3 Scopingtermin	84
8.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	85
8.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	90
8.6 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	91
8.7 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	92
8.8 Änderungen des Bebauungsplanentwurfs	93
<b>9. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>95</b>
<b>10. VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b>	<b>95</b>

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W/39, 46/107 der Stadt Cottbus „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ liegt in der westlichen Innenstadt von Cottbus im Stadtteil Ströbitz. Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich südlich der Berliner Straße und östlich der Lausitzer Straße auf der nördlichen Hälfte des Grundstückes des ehemaligen Gaswerks. Der Teilgeltungsbereich bezieht zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung die umgebenden Straßenverkehrsflächen im Norden (Berliner Straße) und im Westen (Lausitzer Straße) mit ein. Des Weiteren liegt das Grundstück des Berufsbildungswerks an der Berliner Straße 27 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, um im Rahmen der Bauleitplanung mögliche städtebauliche und funktionelle Konflikte behandeln zu können. Hierbei ist insbesondere die Steuerung des Einzelhandels entsprechend den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus städtebaulich erforderlich.

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von 2,01 ha und beinhaltet ganz oder teilweise folgende Flurstücke in der Gemarkung Altstadt:

- Flurstücke 44, 48, 51, 93 in der Flur 23
- Flurstücke 58, 60, 71, 72, 73, 78 in der Flur 43
- Flurstück 83 in der Flur 44
- Flurstücke 37, 38, 51 in der Flur 50

Der Teilgeltungsbereich 2 grenzt im Norden und Osten an die Straßenverkehrsfläche der Erfurter Straße und im Westen an die Schweriner Straße an. Neben dem aktuellen Standort des REWE-Einkaufsmarktes befindet sich das Ärztehaus sowie ein eingeschossiges Dienstleistungsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Im Süden ist der Bebauungsplan südlich der Zufahrt zum Einzelhandelsstandort abgegrenzt.

Der Teilgeltungsbereich 2 an der Schweriner Straße umfasst eine Fläche von 1,29 ha und beinhaltet ganz oder teilweise folgende Flurstücke in der Gemarkung Altstadt:

- Flurstücke: 70, 74, 94, 96, 98, 99, 101, 129, 130, 138, 150 in der Flur 44

Nach der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung wurde der Teilgeltungsbereich 2 geringfügig modifiziert. Der Geltungsbereich umfasste ursprünglich, zusätzlich das südlich des Einzelhandelsstandortes gelegene Grundstück mit dem Dienstleistungsgebäude der Sparkasse, das im Rahmen des Bebauungsplanes funktional und baulich in seinem Bestand bestätigt werden sollte. Zielstellung der Eigentümerin des Grundstückes ist die Sicherung von umfassenderen und flexibleren Entwicklungsoptionen, ohne diese zum gegebenen Zeitpunkt näher erläutern zu können. Eine Prüfung ergab, dass ein Planerfordernis für dieses Grundstück im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens nicht gegeben war, so dass ein Herauslösen des Grundstücks aus dem Geltungsbereich erfolgte (vgl. 8.5).

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Beide Teilgeltungsbereiche umfassen insgesamt eine Fläche von 3,3 ha. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Bereich zwischen der Berliner Straße im Norden, der Lausitzer Straße im Westen und der August-Bebel-Straße im Süden befindet sich der Standort des ehemaligen Cottbuser Gaswerkes. Hier wurde von 1861 bis 1965 Stadtgas produziert, bis zum Jahr 1998 diente das Gelände noch als Verwaltungsstandort von Gasversorgungsunternehmen. Aufgrund der industriellen Nutzung sind durch gaswerkstypische Schadstoffe Belastungen des Bodens und des Grundwassers entstanden. Von 2014 bis 2016 erfolgte eine umfassende Altlastensanierung der Fläche und damit zusammenhängend, der nahezu vollständige Abriss der baulichen Anlagen des Gaswerkes. Mit Abschluss des Sanierungsverfahrens steht das Areal nunmehr einer baulichen Entwicklung zur Verfügung.

Für den nördlichen Teil des ehemaligen Gaswerkgrundstückes beabsichtigt die REWE Markt GmbH, einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.800 qm zu errichten. Dazu hat das Unternehmen als Eigentümerin des Grundstückes bei der Stadt Cottbus die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen beantragt.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans begründet sich in der Großflächigkeit des geplanten Vorhabens an der Lausitzer Straße. Entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, eine Einordnung nach § 34 BauGB ist somit nicht gegeben.

In dem im Oktober 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Konzept über die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Einzelhandels- und Zentrenkonzept - EZK) wird der Standort als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) definiert. Insofern steht die Absicht des Investors grundsätzlich im Einklang mit der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Cottbus.

Darüber hinaus wurde im EZK dargelegt, welche Prämissen an die Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums (NVZ) Lausitzer Straße zu stellen sind, sodass von dem geplanten Vorhaben keine schädigenden Auswirkungen auf das in direkter Nachbarschaft bestehende NVZ Schweriner Straße ausgehen. Die Versorgungsfunktionen dieses NVZ erstrecken sich über das gesamte Stadtgebiet West. Es liegt integriert und zentral in diesem Stadtgebiet und kann dieses aus Sicht der Erreichbarkeit umfassend ansprechen.

Im EZK wird daher eine Abstimmung der Angebotsstrukturen der beiden benachbarten NVZ Schweriner Straße und Lausitzer Straße gefordert, da beide Versorgungsbereiche eine hohe Überschneidung ihrer Einzugsgebiete aufweisen. Eine wechselseitige Funktionsergänzung soll über unterschiedliche Angebotsprofile erreicht werden.

Neben der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel für das NVZ Lausitzer Straße soll in dem aufzustellenden Bebauungsplan die vorgenannte Funktionsergänzung bzw. -teilung der Nahversorgungszentren durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden. Aus diesem Grund umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben dem Teilgeltungsbereich an der Lausitzer Straße auch einen Teilgeltungsbereich des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße und verfügt somit über zwei voneinander räumlich getrennte Teilgeltungsbereiche (siehe Punkt 1.1).

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB zu entsprechen, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

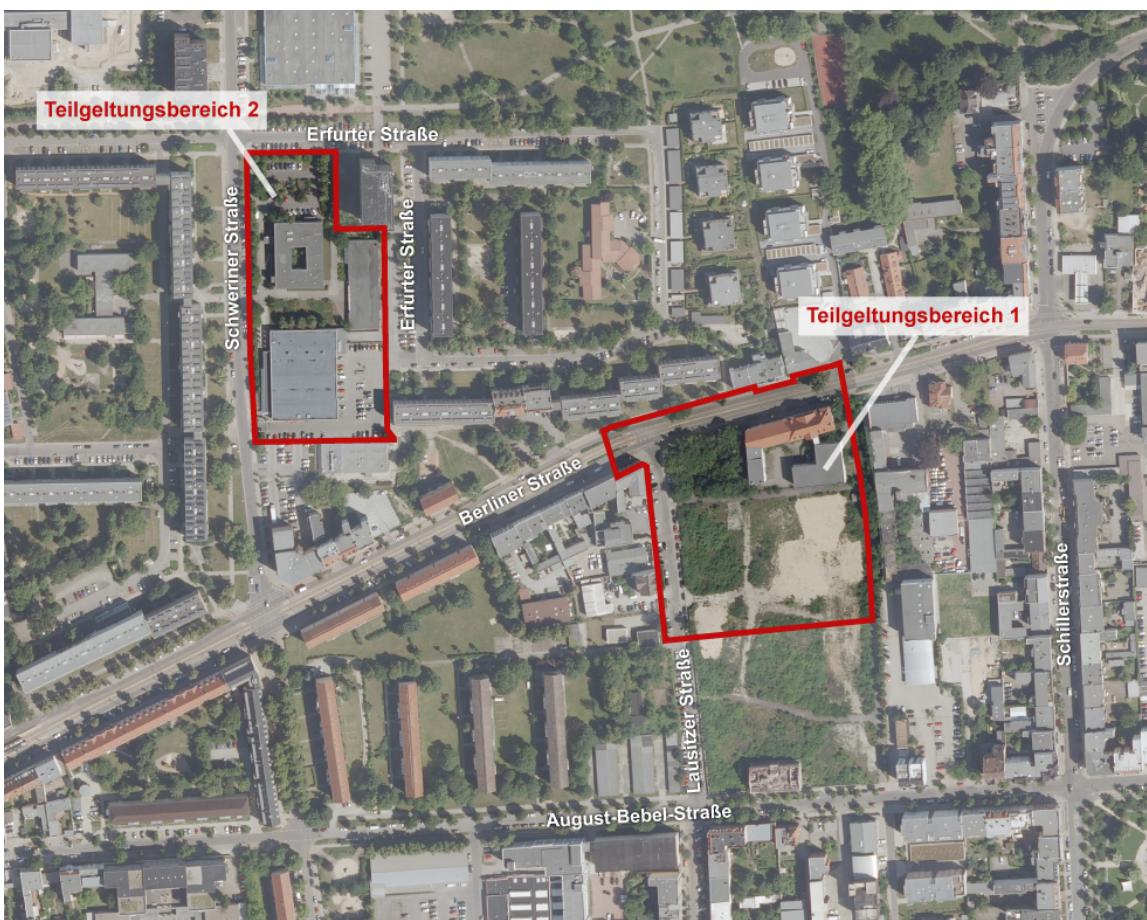
Dieser Schritt wird erforderlich, weil im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus aufgrund der ursprünglichen städtischen Entwicklungsziele das Areal des ehemaligen Gaswerkes vollständig als Wohnbaufläche dargestellt ist. Im Bebauungsplan wird dagegen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Zentrales Ziel der Planung ist es, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Cottbus, insbesondere des westlichen Stadtgebietes zu sichern und zu steuern. Dabei kommt der Verknüpfung und Funktionsergänzung der beiden künftigen Standorte Schweriner Straße und Lausitzer Straße eine besondere Bedeutung zu.

Ziele im Einzelnen sind:

- Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung und der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung im Stadtgebiet Cottbus West und Schutz der zentralen Versorgungsbereiche
- Sicherstellung einer adäquaten Erschließung insbesondere für den Teilgeltungsbereich 1, Lausitzer Straße
- Sicherstellung einer für die Umgebungsnutzung verträglichen, immissionsschutzfachlichen Umsetzung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherstellung der Belange von Natur und Landschaft
- Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes und einer stadtbildverträglichen Steuerung von Werbeanlagen



**Abb.: Teilgeltungsbereiche 1 und 2, Einordnung des Plangebiets in die Umgebung**

(Quelle: digitales Orthofoto, Hrsg. Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster)

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Das Plangebiet befindet sich westlich des Cottbuser Zentrums im Stadtteil Ströbitz. Die beiden Teilgeltungsbereiche liegen nördlich und südlich der Berliner Straße, die als Sammelstraße und Trasse der Straßenbahnlinie 3 eine wichtige Erschließungsfunktion übernimmt. Das Stadtzentrum mit dem Altmarkt ist etwa einen Kilometer vom Plangebiet entfernt.

Der Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) liegt innerhalb des Gebietes der planmäßigen, gründerzeitlichen Stadtverweiterung im Westen der Altstadt, deren Planung den Standort der „städtischen Gas-Anstalt“ berücksichtigte und in das Straßenraster integrierte. Westlich der Geltungsbereichsgrenze finden sich Reste der Blockrandstruktur mit der noch vorhandenen, klassischen Mischnutzung. Östlich verlief die sogenannte „Verbindungsbahn“ bzw. Pferdeeisenbahn, welche die Hauptbahnen im Süden mit dem Bahnhof der Cottbus-Schwielochsee-Linie (Packhof) nördlich der Berliner Straße verband. Die Grundstücke entlang dieser Bahnstrecke hatten Gleisanschluss und wurden folglich vorwiegend gewerblich-industriell genutzt. Auch heute werden die östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke vornehmlich gewerblich genutzt.

Südlich der Bebauungsplangrenzen des Teilgeltungsbereiches 1 erstreckt sich das Grundstück der ehemaligen Gaswerke weiter bis an die August-Bebel-Straße. Hier werden derzeit fünf Mehrfamilienhäuser mit 80 Wohnungen errichtet.

Nördlich der Berliner Straße befinden sich in direkter Nachbarschaft wenige Reste einer Blockrandbebauung sowie deren Überformung mit Wohngebäuden in Plattenbauweise aus den 1980er Jahren.

Der Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) liegt innerhalb des innerstädtischen Plattenbauquartiers um den Brunschwiegpark, dessen Quartierszentrum mit Ärztehaus und Kaufhalle am Standort an der Schweriner Straße planmäßig entstanden ist.

Westlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich fünfgeschossige Wohnbauten sowie, im Nordosten des Plangebietes, ein elfgeschossiges Wohnhochhaus in Plattenbauweise. Jenseits der Erfurter Straße, nördlich des Geltungsbereichs, schließen sich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im sogenannten Brunschwieg-Center an, das jedoch nicht Bestandteil des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße ist.

Im Süden des Plangebietes setzt sich das Nahversorgungszentrum fort. Hier befindet sich in einem eingeschossigen Gebäude eine Sparkassenfiliale sowie ein Friseurgebäude und weiter südlich, an der Ecke Berliner Straße/Schweriner Straße ein weiteres Ärztehaus mit Apotheke. Östlich davon schließen einige wenige Wohn- und Geschäftshäuser unter anderem mit gastronomischem Angebot in geschlossener Bauweise an.

### 2.2 Bestandsituation

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 (Lausitzer Straße) ist einzig das Flurstück 44 bebaut. Das dreigeschossige Gebäude mit Walmdach an der Berliner Straße war Verwaltungssitz der städtischen Gaswerke am Standort und zeugt somit von der einst für die Cottbuser Infrastruktur wichtigen Einrichtung. Das Hauptgebäude (Berliner Straße 27) steht unter Denkmalschutz. Daran schließt sich ein drei- bis viergeschossiger Gebäudeflügel an, der sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze in die Tiefe des Baugrundstücks erstreckt.

Um das Jahr 2000 wurde der Gebäudekomplex um einen zweigeschossigen, winkligen Neubau an der südlichen Grundstücksgrenze ergänzt und seither als Berufsausbildungszentrum genutzt.

Das restliche Areal des Teilgeltungsbereichs 1 ist unbebaut. Seit der Altlastensanierung liegt diese große, innerstädtische Fläche brach. Auf dem Gelände befinden sich einige Grundwassermessstellen, die für das Monitoring der im Jahr 2015 abgeschlossenen Altlastensanierung notwendig sind. Des Weiteren befindet sich im Nordosten des Flurstücks 93 eine Gasregelstation.

Der Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) umfasst weite Teile des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße. Im Norden befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage mit etwa 24 Stellplätzen, die von der Erfurter Straße aus erschlossen wird. Etwa mittig in der Stellplatzanlage befindet sich ein kleines unterkellertes Bunkergebäude. Zu DDR-Zeiten beherbergte es ein Notstromaggregat nebst Öl fass für das benachbarte Ärztehaus, zur Aufrechterhaltung der medizinischen Versorgung der Bevölkerung im Kriegsfall. Das Objekt ist nicht mehr in Betrieb.

Südlich an den Parkplatz schließt sich das Ärztehaus West als zweigeschossiges Typenbauprojekt mit Atrium an. Der Haupteingang des Gebäudes ist mit einer behindertengerechten Rampe ausgestattet. Im Haus befinden sich diverse Allgemein- und Fachärzte sowie eine Apotheke.

Südöstlich hiervon befindet sich ein eingeschossiges Dienstleistungsgebäude, ebenfalls in Plattenbauweise errichtet. Das Gebäude erstreckt sich auf insgesamt sechs Flurstücken und ist im Eigentum von drei unterschiedlichen Privateigentümern. Es beherbergt eine Textilreinigung, ein Elektronikfachgeschäft und einen Asia-Imbiss. Die Ladeneingänge sind nach Westen orientiert, während im Osten, an der Erfurter Straße die Ladezonen der kleinen Gewerbeeinheiten situiert sind.

Über eine schmale Rampe entlang des Südgiebels des Gebäudes gelangt man von der Erfurter Straße auf das höher gelegene Areal des Nahversorgungszentrums.

Den südlichen Abschluss des Teilgeltungsbereichs 2 bildet das Grundstück des derzeitigen REWE-Marktes. Es handelt sich im Kern um ein, ebenfalls zu DDR-Zeiten als Kaufhalle errichtetes Gebäude. Neben dem REWE-Markt befindet sich im westlichen Teil des Gebäudes derzeit ein Non-Food-Discounter. Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt über eine Rampe von der Schweriner Straße aus. Die Anlieferung erfolgt über die Erfurter Straße, die Laderampe befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gebäudes.

Im Westen verlaufen die Verkehrsnebenräume der Schweriner Straße innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2. Neben den straßenbegleitenden Fußwegen sind dies aufgrund der Höhenlage (siehe 2.5) Stützmauern, Treppen- und Rampenanlagen sowie Straßenbegleitgrün.

## 2.3 **Verkehrserschließung**

### Individualverkehr

Die beiden Teilgeltungsbereiche liegen innerhalb des Stadtringes, der mit der Pappelallee etwa 400 Meter westlich der beiden Planbereiche verläuft. Etwa 600 Meter östlich des Plangebiets verläuft die Bahnhofstraße in Nord-Süd-Richtung. Sie fungiert als innerörtliche Hauptverkehrsstraße und bindet als Landesstraße L 51 den nördlich gelegenen Stadtteil Schmellwitz sowie den Ortsteil Sielow an.

Die übergeordnete Anbindung in Ost-West-Anbindung erfolgt über die Karl-Liebknecht-Straße, die innerhalb der Stadt als Hauptverkehrsstraße die Stadtteile Ströbitz, Mitte und Sadow und als Landesstraße L 49 die Stadt Cottbus in Richtung Westen mit der benachbarten Gemeinde Kolkwitz und der Stadt Vetschau verbindet. In östlicher Richtung verläuft sie bis nach Forst (Lausitz) an der polnischen Grenze.

Wichtigste direkte Erschließungsfunktion für die beiden Teilgeltungsbereiche übernimmt jedoch die Berliner Straße, die als Sammelstraße vom Stadtring kommend in Richtung Altstadt führt. Sie führt teilweise durch den Teilgeltungsbereich 1, kann jedoch aufgrund der Straßenbahntrasse nicht zur direkten Erschließung des Gebietes herangezogen werden. Diese Funktion übernimmt die Anliegerstraße Lausitzer Straße, die die Berliner Straße im Norden mit der Karl-Liebknecht-Straße im Süden verbindet. Die Lausitzer Straße befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Der Teilgeltungsbereich 2 wird über die, von der Berliner Straße nach Norden verlaufende Schweriner Straße erschlossen. Die Erschließung des nördlich gelegenen, öffentlichen Parkplatzes sowie der gesamte

Liefer- und Ladeverkehr für die gewerblichen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes werden über die Erfurter Straße abgehandelt.

#### Öffentlicher Personennahverkehr, Fuß- und Radverkehr

Beide Teilgeltungsbereiche sind sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Straßenbahnlinie 3 verkehrt von der Wendeschleife Ströbitz im Osten über die Berliner Straße zur Stadtmitte und weiter in Richtung Süden bis zur Endhaltestelle Madlow. Die Straßenbahnhaltestelle Ströbitzer Weg liegt in etwa mittig zwischen den beiden Teilgeltungsbereichen an der Berliner Straße.

Weitere Straßenbahn- sowie Stadtbuslinien verlaufen in der Bahnhofstraße, der Pappelallee und der Karl-Liebknecht-Straße.

Abgesehen von der Lausitzer Straße, die über keine durchgängigen, straßenbegleitenden Fußwege verfügt, sind die angrenzenden Straßen und Straßennebenräume in einem mittleren bis sehr guten baulichen Zustand. In der Berliner Straße wird der Radverkehr separat geführt, für das untergeordnete Straßennetz sind keine separaten Radwege ausgewiesen.

Trotz einer behindertengerecht ausgeführten Rampe, stellt der, von der Fahrbahn der Schweriner Straße etwa einen Meter höher gelegene Gehweg auf der Ostseite der Schweriner Straße, für ältere und gehbehinderte Menschen eine Barriere dar. Von der Erfurter Straße bestehen Fußwegeverbindung zum Nahversorgungszentrum südlich des Dienstleistungsgebäudes mittels einer schmalen, barrieararmen Rampe und weiter nördlich zwischen der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes und dem 11-geschossigen Wohnhaus.

#### **2.4 Ver- und Entsorgung**

Beide Teilgeltungsbereiche sind mit allen Medien ausreichend versorgt.

Im Teilgeltungsbereich 1 wurde im Zuge der Altlastensanierung in einem, von der August-Bebel-Straße im Süden kommenden und entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 93 bis zur Lausitzer Straße verlaufenden Streifen öffentliche Trinkwasser-, Mischwasser- und Elektroleitungen (Mittelspannung, derzeit außer Betrieb) verlegt, die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes herangezogen werden können.

Des Weiteren befindet sich in der Lausitzer Straße Mischwasser-, Trinkwasser- und Elektroleitungen (Mittelspannung), die ebenfalls zur Ver- und Entsorgung des Gebiets herangezogen werden können. Der Mischwasserkanal ist renovierungsbedürftig und soll im Zuge eines Straßenausbau der Lausitzer Straße erneuert werden.

In Vorbereitung des Straßenbaus in der Lausitzer Straße sowie der Erschließung der Baugebiete Sondergebiet SO 1 und des südlich angrenzenden neuen Wohngebiets an der Lausitzer Straße hat die LWG eine hydraulische Berechnung des gesamten Mischwassernetzes im Bereich der Lausitzer Straße mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Die maximal zulässige Einleitmenge an Abwasser aus der ehemaligen Brachfläche Lausitzer Straße/Berliner Straße/August-Bebelstraße am Schacht M533451095, damit also die Summe aus

- Schmutzwasser aus dem Sondergebiet SO 1
- Schmutzwasser aus dem neuen Wohngebiet an der Lausitzer Straße
- Regenwasser aus dem Sondergebiet SO 1
- Regenwasser aus dem neuen Wohngebiet an der Lausitzer Straße

beträgt 10 l/s. Der Schacht M533451095 ist der letzte Schacht des Mischwasserkanals 400 Stz. in Höhe der geplanten Einfahrt auf das Supermarkt-Grundstück vor der Einleitung in die Mischwasserkanalisation der Lausitzer Straße.

Die Abwasserentsorgung, insbesondere die Entsorgung des anfallenden Regenwassers, der beiden genannten Baugebiete ist zwingend im Zusammenhang zu betrachten. Eine gemeinsame Lösung für die Niederschlagswasserentsorgung wird empfohlen.

Für das Sondergebiet SO 1 liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung für die zukünftige Einzelhandelsnutzung der Flurstücke 93 und 48 bereits vor. Demnach kann das Niederschlagswasser der Gründachfläche des künftigen Marktes und der befestigten Verkehrs-, Stellplatz- und Gehwegflächen über eine Mulden- und Rigolen-Box-Versickerung in den Untergrund versickert werden. Die Errichtung der Versickerungsanlage erfolgt auf dem Flurstück 48, welches von der Altlastenproblematik nicht betroffen ist.

Im Löschbereich ist aus den Wasserverteilungsanlagen der Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG) Löschwasser für den Grundschatz in Höhe von 96 cbm/h verfügbar.

Versorgungsgasleitungen befinden sich in der Lausitzer Straße, der Berliner Straße und direkt an der Gasdruckregelanlage innerhalb des Plangebiets. Die Gasdruckregelanlage muss für die weitere Versorgung bestehen bleiben.

Fernwärmeleitungen verlaufen in dem nördlichen Streifen des Flurstücks 93 und in der Lausitzer Straße. Die infrastrukturellen Grundlage für eine Erweiterung der Fernwärmeverversorgung ist vorhanden, der Ausbau des Fernwärmennetzes wird vom Versorgungsträger angestrebt.

Im Teilgeltungsbereich 2 wird die Versorgung des Gebiets größtenteils über Kollektoren gewährleistet. Diese verlaufen von der Schweriner Straße kommend zwischen dem Ärztehaus und dem REWE-Supermarkt und verzweigen sich östlich dieser Gebäude nach Süden und Norden. Nördlich des Dienstleistungsgebäudes verläuft ein Kollektor weiter bis zur Erfurter Straße. Von diesen Hauptkollektoren verlaufen kleinere Kollektoren zu den einzelnen Gebäuden und versorgen diese mit Strom, Fernwärme, Gas und Trinkwasser.

Die LWG plant mittelfristig, die in den Kollektoren verlaufenden Trinkwasserleitungen zu erneuern. Soweit keine wesentlichen Umbauten oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden, ist die Trinkwasserversorgung über die vorhandenen Anschlüsse gesichert.

Das Teilgebiet Schweriner Straße entwässert im Trennsystem. Hauptleitungen liegen in den umliegenden Straßenräumen der Schweriner Straße und Erfurter Straße. Das Niederschlagswasser wird in das Regenrückhaltebecken „Pappelallee“ und von dort gedrosselt in den Zahsower Landgraben abgeleitet. Die Niederschlagswasserableitung der gegenwärtig angeschlossenen Flächen ist auch künftig gesichert, wenn der bestehende Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.

Im Löschbereich ist aus den Wasserverteilungsanlagen der Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG) Löschwasser für den Grundschatz in Höhe von 96 cbm/h verfügbar.

Die Mittel- und Niederspannungskabel sind überwiegend in den Kollektoren verlegt. Veränderungen in der Leitungsführung, Rückbau- oder Netzverstärkungsmaßnahmen infolge von Leistungsveränderungen sind möglich.

Auch die Gas- und die Fernwärmeverversorgungsleitungen verlaufen nahezu vollständig in den Kollektoren. Die infrastrukturellen Grundlagen für eine Erweiterung der Fernwärmeverversorgung sind vorhanden, der Ausbau des Fernwärmennetzes wird vom Versorgungsträger angestrebt.

Für beide Teilgeltungsbereiche erfolgt die Abfallentsorgung auf der Grundlage der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Cottbus, in Kraft getreten am 01.01.2018. Für die Erfüllung der Pflichten im Bereich der Entsorgung des Restabfalls beauftragte die Stadt Cottbus gemäß dem Abfallentsorgungs- und Straßenreinigungsvertrag die ALBA Cottbus GmbH. Die Restabfallbehälter werden von der Stadt bedarfsgemäß zugeordnet.

## 2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie

Im Teilgeltungsbereich 1 liegt der tiefste Punkt im Nordwesten mit ca. 70,40 m ü. NHN, wovon Richtung Nordosten, im Verlauf der Berliner Straße das Gelände um ca. 30 Zentimeter leicht, auf ca. 70,70 m ü. NHN, ansteigt. Der südliche Bereich liegt höher und weist seinen höchsten Punkt im Südwesten mit ca. 72,10 m ü. NHN auf. Von dort aus fällt das Gelände nach Südosten leicht auf ca. 71,90 m ü. NHN ab.

„Regionalgeologisch befindet sich der Altstandort (eh. Gasanstalt) im Grenzbereich zwischen dem Baruther Urstromtal, das den Schmelzwässern des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit als Abflussbahn diente, und den südwestlich an das Urstromtal angrenzenden glazialen Hochflächen im Bereich des Niederausitzer Grenzwalls.

(...) Am Standort stehen zuoberst anthropogene Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit an, die hauptsächlich aus kiesigem Sand bestehen und Anteile an Bauschutt, Schlacke, Koks und Teer aufweisen. Im Liegenden schließen sich bereichsweise geringmächtige Sande sowie ein nahezu flächendeckend verbreiteter, bis zu 5 m mächtiger Geschiebemergel an (Grundmoräne). Innerhalb des Geschiebemergels können geringmächtige sandige Partien ausgebildet sein. Lediglich im äußersten Nordwesten des Standortes fehlt der Geschiebemergel. Unterhalb des Geschiebemergels folgen saalekaltzeitliche Sande und Kiese, die bis zu 7 m mächtig sind. Die Quartärbasis liegt bei ca. 17 m unter Geländeoberkante (GOK) bzw. zwischen 56 m NHN und 59 m NHN. Im Liegenden schließen sich tertiäre Schluffe an. (...)

Innerhalb der Auffüllungen sowie der Sande und Kiese oberhalb des Geschiebemergels wurde bereichsweise eine Schichtenwasserführung (schwebendes Grundwasser) festgestellt. Diese ist stark abhängig von aktuellen Niederschlagsereignissen und entsprechenden Schwankungen unterworfen. Ein zusammenhängender Schichtenwasserhorizont wurde [...] nicht festgestellt. [...] Der Wasserspiegel dieses schwebenden Grundwassers wurde in der Vergangenheit zwischen ca. 2,0 m und 2,9 m unter GOK bzw. bei etwa 68,60 bis 71,00 m NHN angetroffen. Weitere, zumindest zum Teil isolierte Schichtenwasservorkommen können innerhalb sandiger Partien des Geschiebemergels auftreten. (...)

Die im Liegenden des Geschiebemergels anstehenden pleistozänen Sande und Kiese bilden am Standort den Hauptgrundwasserleiter (quartärer GWL). Dieser weist eine Mächtigkeit von etwa 7 m bis max. 12 m auf, wobei der tertiäre Schluff die GWL-Basis bildet.

Aufgrund der bindigen Schichten im Hangenden des GWL liegen hier zumeist gespannte Grundwasser-Verhältnisse vor. (...)

Die GW-Fließrichtung wurde im Rahmen der Voruntersuchungen einheitlich mit NW bis W bestimmt. Die Wasserstände können in Abhängigkeit des Niederschlagsdargebotes deutlich schwanken. Im Vergleich zum August 2010, wo die Druckspiegelhöhen im Haupt-GWL zwischen 68,23 m und 68,61 m NHN lagen, wurden im Januar 2011 um bis zu 51 cm höhere Wasserstände gemessen (68,70 - 69,15 m NHN; Hochwasserverhältnisse).“

*[Auszug aus der Dokumentation zur Bodensanierung „Ehemaliges Gaswerk“; SakostaSKB GmbH; überarbeitete Fassung vom 18.08.2015; S. 13 f.]*

Eine spezifische Baugrunduntersuchung einschließlich chemischer Analysen zur Altlastenerkundung ist im Rahmen der Bauplanung für den REWE-Einkaufsmarkt vorgesehen.

Im Teilgeltungsbereich 2 liegen die Gebäude und zugehörigen Freiflächen aufgrund eines künstlich geschaffenen Plateau ca. einen Meter höher als die umliegenden Straßenverkehrsflächen. Die Stellplatzanlage im Norden befindet sich mit einer Geländehöhe von durchschnittlich 70,50 m ü. NHN noch auf dem Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsflächen der Schweriner und Erfurter Straße. Im Bereich des Ärztehauses und des Einkaufsmarktes liegt das Höhenniveau auf durchschnittlich 71,50 m ü. NHN, während die angrenzende Fahrbahn der Schweriner Straße auf einer Geländehöhe von etwa 70,50 m ü. NHN verbleibt. Diese Höhendifferenz wird mittels einer relativ steilen Rampe im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage des Einkaufsmarktes überwunden.

Im weiteren Verlauf grenzt eine Stützmauer die tiefer gelegene Fahrbahn mit den straßenbegleitenden Stellplätzen von dem höher gelegenen Fußweg ab. Im südlichen Bereich auf Höhe des Supermarktes befindet sich neben einer Treppe eine behindertengerechte Rampe, eine zweite Treppe führt zwischen dem Supermarkt und dem Ärztehaus zum Fußweg hinauf. Eine weitere Treppe befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, hier fehlt die behindertengerechte Rampe zur Gewährleistung einer barrierefreien Erreichung.

Dieselbe Höhendifferenz findet sich auch nach Osten zur Erfurter Straße hin. Der Stellplatz des Supermarktes ist mittels einer Stützmauer vom Straßenniveau abgegrenzt, für die Anlieferung sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch für die kleineren Ladeneinheiten im eingeschossigen Dienstleistungsgebäude ist der Höhensprung ideal, weil dadurch etwa ein Meter hohe Laderampen entstehen.

Für den Teilgeltungsbereich 2 liegen keine Aussagen zu Geologie und Hydrologie vor.

Beide Teilgeltungsbereiche liegen außerhalb von Trinkwasserschutz- oder -vorbehaltsgebieten.

## 2.6 Schallemissionen und -immissionen

Vom Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) gehen derzeit keine Lärmemissionen aus. Die Auswirkung der mit der Umsetzung des Planes verbundenen gewerblichen Schallemissionen (Anlieferung, technische Gebäudeausrüstung, Stellplatzanlage) auf die Umgebungs Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens untersucht.

Es wirken Immissionen in Form von Straßenverkehrslärm ausgehend von der Berliner Straße auf das Plangebiet ein, deren Auswirkungen und notwendige Schutzmaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Wohnnutzung innerhalb der Bestandsgebäude an der Berliner Straße (Flurstück 44) ebenfalls im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens untersucht und behandelt wurden (vgl. 5.1.7 und Anlage 2).

Im Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) ist eine Vorbelastung aufgrund der gewerblichen Nutzung durch den REWE-Einkaufsmarkt zu verzeichnen. Die derzeitigen und zukünftigen Emissionen sind im Hinblick auf die umliegende Wohnnutzung im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens ermittelt worden. Für den Teilgeltungsbereich 2 liegen innerhalb des Geltungsbereiches weder schutzwürdige Nutzungen noch relevante Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, vor (vgl. 5.1.7 und Anlage 3).

## 2.7 Altlasten und Kampfmittel

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst den nördlichen Teil der ehemaligen städtischen Gasanstalt, welche von 1861 bis 1965 in Betrieb war. Anfallende Schadstoffe wie polzyklische Kohlenwasserstoffe und Cyanide wurden teilweise auf dem Grundstück verkippt. Diese verkippten Schadstoffe belasten den Boden zum Teil noch heute, auch wenn im Zeitraum vom 15.09.2014 bis zum 29.01.2015 eine Bodensanierung gemäß behördlich bestätigtem Sanierungsplan durchgeführt wurde. Die Bodensanierung erfolgte durch Aushub der belasteten Massen bis zu einer Tiefe von ca. 2,5 m, bis zum Erreichen des bindigen Geschiebemergels, der als natürliche geologische Barriere fungiert. Zwei im Jahr 2015 erfolgte Untersuchungen („Dokumentation zur Bodensanierung Ehemaliges Gaswerk“ der SakostaSKB GmbH vom 18.08.2015 sowie

„Orientierende Untersuchung des Untergrundes“ der Krauss & Partner GmbH, Oldenburg vom 17.11.2015) kommen zu dem Ergebnis, dass sanierungsbedürftige Bodenbelastungen ober- oder unterhalb des bindigen Geschiebemergels nachweisbar sind, die die Grenzwerte überschreiten. Da die Bodenbelastungen unterhalb des Geschiebemergels auch in der grundwassergesättigten Zone nachgewiesen wurden, konnte eine Belastung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen zeigen jedoch, dass die Quellensanierung im Boden bereits Wirkung erlangt hat. Lediglich 2 der 5 Grundwassermessstellen wiesen leicht erhöhte Schadstoffgehalte auf. Im Rahmen des Scopings erfolgte der Hinweis, dass es trotz Sanierung der Hauptschadensbereiche nicht ausgeschlossen ist, dass auf der Fläche Schadstoffanreicherungen verblieben sind, weshalb von Seiten der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks präferiert wird. Eine Niederschlagswasserversickerung wird jedoch in Teilenbereichen des Grundstücks, die von der Altlastenproblematik nicht betroffen sind, grundsätzlich als möglich eingestuft und aufgrund der fehlenden Leistungsfähigkeit des öffentlichen Mischwassernetzes angestrebt (vgl. 2.4). Der Standort verbleibt als "sanierte Altlast" im Altlastenkataster und wird als solche im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Eine spezifische Baugrunduntersuchung einschließlich chemischer Analysen zur Altlastenerkundung ist im Rahmen der Bauplanung für den REWE-Einkaufsmarkt vorgesehen.

Für den Teilgeltungsbereich 2 liegen keine Hinweise zu Altlasten vor.

Für beide Teilgeltungsbereiche bestehen keine konkreten Anhaltspunkte zum Vorhandensein von Kampfmitteln.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## 2.8

### **Denkmalschutz**

Im Teilgeltungsbereich 1 befindet sich das eingetragene Einzeldenkmal Berliner Straße 27. Das ehemalige Verwaltungs- und Betriebsgebäude der städtischen Gaswerke wurde 1913 durch das Bauamt der Stadt Cottbus unter Leitung des Stadtbaurates Johannes Boldt erbaut.

„Das große Verwaltungsgebäude bildet eine wichtige architektonische Dominante im Straßenbild. Es dokumentiert als einziger erhaltener Bau auf dem Standort der Gasanstalt diese für die Entwicklung der Cottbuser Infrastruktur wichtige Einrichtung. Architektonisch stellt das Haus ein qualitätvolles Beispiel späthistorischen Bauens im zweiten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts dar.“

*[Auszug aus Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Denkmale in Brandenburg – Stadt Cottbus, Altstadt und innere Stadtteile; Wernersche Verlagsgesellschaft, Worms am Rhein; 2001, Seite 376/377]*

Östlich des Teilgeltungsbereiches 1 grenzt das Satzungsgebiet zum Schutz des Denkmalbereiches „Westliche Stadterweiterung (1870-1914) an. Im Geltungsbereich der Satzung ist der durch die Bebauung um die Jahrhundertwende festgelegte und fast unverändert erhaltene historische Grundriss des Stadtgebietes und historische Erscheinungsbild der baulichen und gärtnerischen Anlagen geschützt.

Planerische Auswirkungen auf den gegenständlichen Bebauungsplan lassen sich hieraus nicht ableiten.

Im Teilgeltungsbereich 2 befinden sich keine Einzeldenkmale.

Belange der Bodendenkmalpflege sind in beiden Teilgeltungsbereichen nicht berührt.

## 2.9 Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten

Im Teilgeltungsbereich 1 befinden sich die Verkehrsflächen der Berliner Straße sowie der Lausitzer Straße im Eigentum der Stadt Cottbus. Die Baugrundstücke sind jeweils in privater Hand, wobei sich die beiden Flurstücke 48 und 93 im Eigentum des Investors, der REWE Markt GmbH befinden. Auf dem Flurstück 93 befindet sich die Gasregelstation der Stadtwerke Cottbus GmbH.

Des Weiteren bestehen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für sämtliche Leitungen entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 93. Für einen 5 Meter breiten Schutzstreifen ist die Überbauung und Bepflanzung mit Bäumen nicht gestattet. Erforderliche Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten müssen geduldet werden.

Auch um die Gasregelstation ist ein Schutzbereich von 5 Metern einzuhalten.

Zusätzlich liegen bauordnungsrechtlich notwendige und grundbuchrechtlich gesicherte Abstandsfächen für die südliche und westliche Grenzbebauung des Flurstücks 44 (herrschendes Grundstück) auf dem Flurstück 93 (dienendes Grundstück). Zusätzlich ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Wegerecht (Feuerwehrzufahrt) ebenfalls für das Flurstück 44 grundbuchrechtlich gesichert.

In der aktuellen Planung für den Lebensmittelmarkt werden die oben genannten Einschränkungen vollumfänglich berücksichtigt.

Im Teilsondergebiet 2 befinden sich nahezu die gesamten Grundstücksflächen nördlich des Einkaufsmarktes in öffentlicher Hand. Lediglich die Grundfläche des eingeschossigen Dienstleistungsgebäudes gliedert sich in diverse private Flurstücke, welche jeweils keine dazugehörigen unbebauten Grundstücksflächen aufweisen. Ein Großteil der Freiflächen innerhalb dieses Gebietes unterliegt derzeit als Verkehrsfläche der Baulastträgerschaft der Stadt Cottbus.

Das Einzelhandelsgrundstück im Süden des Teilgeltungsbereiches 2 (Flurstücke 74 und 129) befindet sich im Eigentum der PENNY Markt GmbH. Hier bestehen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für sämtliche Leitungen, insbesondere der Kollektoren. Für einige Regenwasser-, Schmutzwasser- und Mischwasserkanäle sind Schutzstreifen zu berücksichtigen, in denen eine Überbauung und Bepflanzung mit Bäumen nicht gestattet sind. Erforderliche Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten müssen geduldet werden.

### 3. PLANUNGSBINDUNGEN

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die beiden Teilgeltungsbereiche befinden sich im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben richtet sich demgemäß nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsgebiete, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Eine entsprechende Verwirklichung des Planungsvorhabens im Teilgeltungsbereich 1 ist demnach gemäß § 34 BauGB nicht möglich.

#### 3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie den festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der zwischenzeitlich für unwirksam erklärte Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) ist nach Behebung eines Formfehlers am 2. Juni 2015 erneut verkündet worden und gilt nunmehr wieder uneingeschränkt (Verordnung über den LEP B-B vom 27. Mai 2015, GVBl. II Nr. 24, in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009).

Die Stadt Cottbus ist gemäß 2.7 (Z) LEP B-B als Oberzentrum festgelegt. Nach 2.8 (G) LEP B-B und § 3 Abs. 1 LEPro 2007 sollen in den Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu sollen die in den Oberzentren vorhandenen vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfes dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert und im Einzelfall qualifiziert werden.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Entsprechend § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben, entsprechend genießt die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrüchen Priorität bei der Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Das Ziel 4.7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B legt fest, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in der Regel nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot). Sie dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen zudem dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Darüber ist der Grundsatz 4.8 Abs. 1, 2 und 5 LEP B-B zu beachten, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb Zentraler Orte nur auf Standorten in Städtischen

Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot). Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in der Metropole Berlin und den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind.

Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen bis 5.000 qm Verkaufsfläche ist auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Verbindliche Regionalplanungen sind der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (veröffentlicht am 16.06.2016) sowie der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (seit 1998 rechtsverbindlich). Beide Teilregionalpläne besitzen für das vorliegende Vorhaben keine Relevanz. Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerischen Vorgaben.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus, in der Fassung der 1. Änderung vom 11.04.2004 sind die Flächen des Teilgeltungsbereichs 1 (Lausitzer Straße) als Wohnbauflächen dargestellt. Der Straßenverlauf der Berliner Straße ist als Verkehrsfläche gekennzeichnet.

Mit den getroffenen Darstellungen zur geplanten Art der baulichen Nutzung im FNP wurde das grundlegende Ziel der städtebaulichen Planung verdeutlicht, die zum damaligen Zeitpunkt bereits brachliegende Liegenschaft der ehemaligen Gasanstalt einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen und in den umgebenden Stadtraum zu integrieren, der von Wohnbebauung dominiert wird. Konkretisierende Darstellungen oder Erläuterungen zur weiteren baulichen Entwicklung des Areals konnten im FNP zum damaligen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden, da die tatsächliche Nachnutzung bzw. deren zeitliche Abfolge nicht absehbar waren.

Entsprechend der ehemaligen Nutzung als Gaswerk wurde die für bauliche Nutzungen vorgesehene Entwicklungsfläche als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Im Teilbereich 2 an der Schweriner Straße weist der rechtskräftige FNP überwiegend gemischte Bauflächen aus. Lediglich im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein Streifen, der als Wohnbaufläche dargestellt wird. Das Ärztehaus West ist mit der Signatur „Einrichtung und Anlagen für Gebäude, die gesundheitlichen Zwecken dienen“ gekennzeichnet.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da die angestrebte Nutzung nicht mit den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

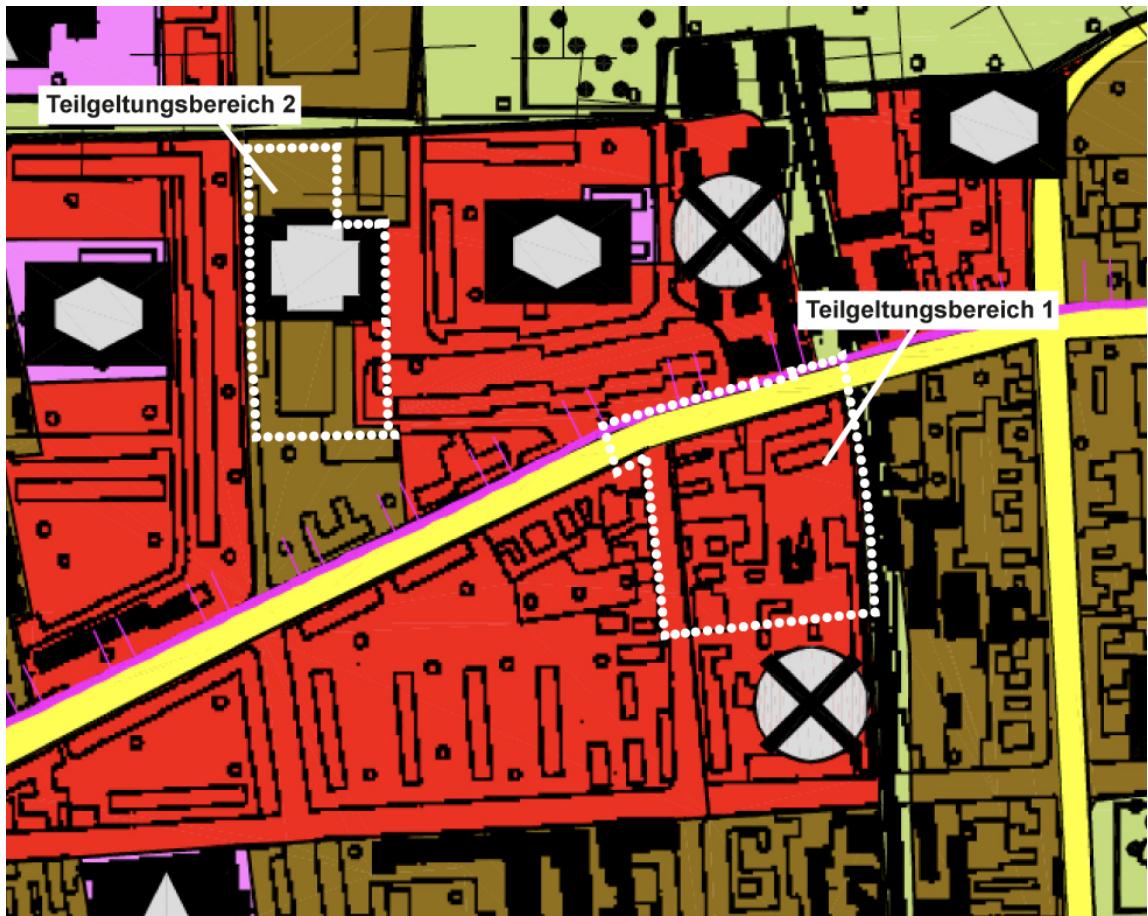


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus, 2004, mit Kennzeichnung der Teilgeltungsbereiche

### 3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK) vom Dezember 2007 legt unter dem sektoralen Thema „Dienstleistung und Einzelhandel“ ein besonderes Augenmerk auf die Funktionserfüllung der Stadt Cottbus als Oberzentrum, insbesondere im Kontext mit der innerstädtischen Zentrenentwicklung. Darüber hinaus wird auf die Beachtung des Cottbuser Zentrenmodells verwiesen, welches die „Straffung der Zentrenstruktur in überschaubare Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (funktional und räumlich)“ vorsieht. Dies soll „durch entsprechende Konzentrationen einer Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen entgegenwirken.“ Dabei bilden die Stadtteilzentren „den Mittelpunkt des urbanen Lebens in den entsprechenden Stadtgebieten und bündeln Grundversorgungsfunktionen, ihnen ist bei Ansiedlungswünschen Vorrang vor anderen Stadtlagen zu gewähren. Hierbei haben die Nahversorger und ihre ergänzenden Anbieter eine wichtige Ankerfunktion. Ein Rückzug dieser Nutzungen, an vorzugsweise autoorientierte Standorte, bedroht die Funktionsfähigkeit der gewachsenen städtebaulichen Strukturen.“ (S. 43 f.)

Das INSEK stellt dabei auf das damalige Zentrenmodell der Stadt Cottbus mit Stand 2006 ab, in dem das Stadtteilzentrum „Schweriner Straße / Brunschwig Center“ ausgewiesen ist (zur Erläuterung des aktuellen Zentrenmodells siehe 3.6.).

Weitere, für die Standortentwicklung relevante Zielstellungen aus dem INSEK sind die Konzentration der Stadtentwicklung auf das innere Stadtgebiet (S. 98) und die Entwicklung eines attraktiven Stadtbildes durch Brachflächenrevitalisierung und Beseitigung städtebaulicher Missstände (S. 101).

Die beiden Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans liegen innerhalb der Innenstadt, die im Rahmen des INSEK als Handlungsschwerpunkt mit höchster Priorität ausgewiesen wird. Innerhalb der Westlichen Stadterweiterung werden Aktivierungsgebiete entlang des ehemaligen Stadtgleises identifiziert, „die als neue stadtstrukturelle und qualitative Entwicklungsachse und zur Neuordnung von wohn- und gewerblich nutzbaren Quartiersinnenbereichen beitragen soll.“ (S. 107) Entsprechend wird die „Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Defizite in der Innenstadt mit den Schwerpunkten (...) Entwicklung und Konsolidierung des Bereiches westliche Stadterweiterung (...)“ als Schlüsselmaßnahme 1 priorisiert. Als Erfolgskriterien werden unter anderem die Reduzierung der Brachflächen und die Verbesserung des Stadtbildes sowie die Erhöhung der Kundenfrequenz und Kaufkraftbindung genannt (S. 126 f.).

Die angestrebte bauliche und funktionale Entwicklung des Planbereiches entspricht den Zielstellungen aus dem INSEK unter Berücksichtigung des aktualisierten Zentrenmodells (siehe 3.6).

### **3.5 Stadtumbaustategiekonzept Cottbus 2020**

In der 2. Fortschreibung des Stadtumbaustategiekonzeptes als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) vom November 2010 wird entsprechend den Zielstellungen des INSEK der Innenstadt höchste Entwicklungsriorität zugewiesen. Diese wird in 6 Handlungsräume (1.1 bis 1.6) eingeteilt.

Der Teilgeltungsbereich 1 liegt im Handlungsräum 1.4 „Westliche Stadterweiterung (Teilbereich Ströbitz)“ und wird als „Umstrukturierungsgebiet mit Schwerpunkt Aktivierung“ eingestuft. Aufgrund der zentralen Lage des Handlungsräums und seiner städtebaulichen und stadtstrukturellen Bedeutung mit Denkmalwert im Stadtgefüge ist er von erster Entwicklungsriorität. Strukturelle Defizite, vor allem durch Industrie- und Gewerbebrachen sowie in der öffentlichen Infrastruktur, bedingen einen hohen Handlungsbedarf. Die integrierten Entwicklungsziele für das Quartier sind unter anderem die Neuordnung und Nachnutzung von Brachflächen bzw. Baulücken zur Funktionsstärkung und gleichzeitig zur städtebaulichen Integration. (S. 51 f.)

Der Teilgeltungsbereich 2 liegt im Handlungsräum 1.6 „Brunschwig“ und wird als „Konsolidierungsgebiet, jedoch perspektivisch als Beobachtungsgebiet“ eingestuft. Aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgefüge ist das Quartier Brunschwig von erster Entwicklungsriorität bei einem mittleren Handlungsbedarf. Integriertes Entwicklungsziel ist unter anderem die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Gebiets als innenstadtnahes Wohnquartier. (S. 53)

### **3.6 Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus**

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Einzelhandels- und Zentrenkonzept - EZK) der Stadt Cottbus in der Fortschreibung von 2015 wurde im Oktober 2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept somit in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Zur Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Cottbus werden im Rahmen des EZK folgende, für die gegenständliche Planung relevante Leitziele formuliert:

- Stärkung der oberzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Cottbus durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (...)
- (...)

- Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen – zielt auf eine Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten und auf die Zuordnung bestimmter Versorgungsfunktionen, d.h. Zentren sind u.a. Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung
- Urbanisierung statt Devastierung – Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer weiteren Zergliederung (...)
- Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges – ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge bietet die beste Gewähr zum einen für fußläufig erreichbare Nahversorgung in den Stadtgebieten (...)
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität. Nahversorgungslagen in den Wohngebieten sind Kristallisierungspunkte des urbanen Lebens und gewinnen unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. (...)
- Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung - hierzu gehört neben der Integration in Wohnfunktionen insbesondere die Erreichbarkeit der Zentren zu Fuß und Rad, mittels guter ÖPNV-Erschließung, eine effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur durch die Steuerung der Verkehrsströme (Leitsysteme) und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ geknüpftes Versorgungsnetz.
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen – Die Ausrichtung der Cottbuser Einzelhandelsentwicklung an das Zentrensystem sichert nicht nur den Erhalt attraktiver und lebenswerter Stadtstrukturen, sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen. (S. 52 f.)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus differenziert im hierarchischen System zwischen A-Zentrum, B-Zentrum (Stadtteilzentren), C-Zentrum Integriertes Einkaufszentrum und D-Zentrum (Nahversorgungszentrum), ergänzt durch Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels.

Beide Teilgeltungsbereiche sind im EZK als Nahversorgungszentren (D-Zentren) ausgewiesen, der Vorhabenstandort an der Lausitzer Straße als Nahversorgungszentrum in Planung. Dabei wird im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes davon ausgegangen, dass der bestehende REWE-Supermarkt als Magnetanbieter im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße bestehen bleibt. In funktionaler Ergänzung zu diesem Standort sieht das Konzept die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie ergänzender Fachgeschäfte / Fachmärkte des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an der Lausitzer Straße vor. In Abhängigkeit einer wechselseitigen Funktionsteilung kann die direkte Nachbarschaft der beiden Nahversorgungszentren entweder zu einem extremen Verdrängungswettbewerb vor Ort führen oder eine gemeinsame Ausstrahlung als umfassende Grundversorgung für das Stadtgebiet Cottbus-West erzielen. Letzteres ist ausdrückliches Ziel der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes. Voraussetzung hierfür sind komplementäre Angebotsstrukturen beider Nahversorgungszentren. Ein entsprechendes komplementäres System von Anbietern mit Funktionsabstimmung stärkt insgesamt die Wahrnehmung und Ausstrahlung der Nahversorgungsstrukturen und ermöglicht auf diesem Wege die angestrebte Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse. (S. 94)

Zum Zeitpunkt der Erstellung des EZK im Jahre 2015 wurde davon ausgegangen, dass am Standort an der Lausitzer Straße ein moderner Lebensmitteldiscounter und ergänzende Fachmarktangebote angesiedelt werden, während der Vollsortimenter an der Schweriner Straße verbleibt (S. 90). Im weiteren Verlauf der Planungen hat sich diese Situation insofern verändert, als dass sich der Vollsortimenter an der Lausitzer Straße und die weiteren Fachmarktangebote sowie ein Discountmarkt am Standort Schweriner Straße ansiedeln werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde über die Betrachtung der Einzelhandelsstandorte im EZK hinaus eine „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben Lausitzer Straße und Schweriner Straße in Cottbus“ erstellt, die auch die zwischen den beiden Standorten getauschte Funktionszuweisung berücksichtigt. In vertiefter Form werden die konkreten Projekte hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet, die stadt-räumliche Wettbewerbsposition wird einer genauen Prüfung unterzogen.

Die Auswirkungsanalyse kommt bei der Betrachtung eines „Worst-Case-Szenarios“ zu dem Ergebnis, dass durch die Umverteilungseffekte aufgrund der Planvorhaben keine städtebaulich relevanten Auswirkungen für die Bestandsstrukturen zu erwarten wären (vgl. hierzu auch 7.2 und Anlage 1).

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen damit den Festlegungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und tragen zur Erreichung der allgemeinen Zielstellungen im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung der Stadt Cottbus als Einzelhandelsstandort bei.

## 4. PLANUNGSKONZEPT

Im Folgenden werden die konkreten, verfestigten Planungsvorhaben für die beiden Teilgeltungsbereiche erläutert. Der Bebauungsplan versteht sich jedoch als Angebotsplanung, innerhalb deren Rahmen auch andere Projekte mit ähnlichen Zielstellungen verwirklicht werden können.

Im Teilgeltungsbereich 1 plant die REWE Markt GmbH auf ihrem Grundstück (Flurstücke 48 und 93) den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.800 qm. Die Sortimentsstruktur des Vollsortimenters umfasst dabei nahversorgungsrelevante Sortimente auf mindestens 90% der Verkaufsfläche. Der Neubau soll als REWE Green Building-Konzept umgesetzt werden. Dieses Konzept kombiniert Tageslichtarchitektur mit energiesparenden Bautechniken, bester Dämmung, nachhaltigen Materialien und dem Einsatz regenerativer Energien. Das Green Building-Projekt ist durch die „Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen“ (DGNB) vorzertifiziert.

Die Erschließung sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den Lieferverkehr ist über die Lausitzer Straße vorgesehen, die eingehauste Laderampe befindet sich an der westlichen Giebelseite des Marktes.

Nördlich des Gebäudes sind nach derzeitiger Planung 127 PKW-Stellplätze vorgesehen. Ein separat geführter Fußweg von der Berliner Straße in Richtung Markt verbessert die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer. Die Freianlagenplanung berücksichtigt die vorhandenen Dienstbarkeiten, Baulisten sowie die Gasregelstation auf dem Grundstück.

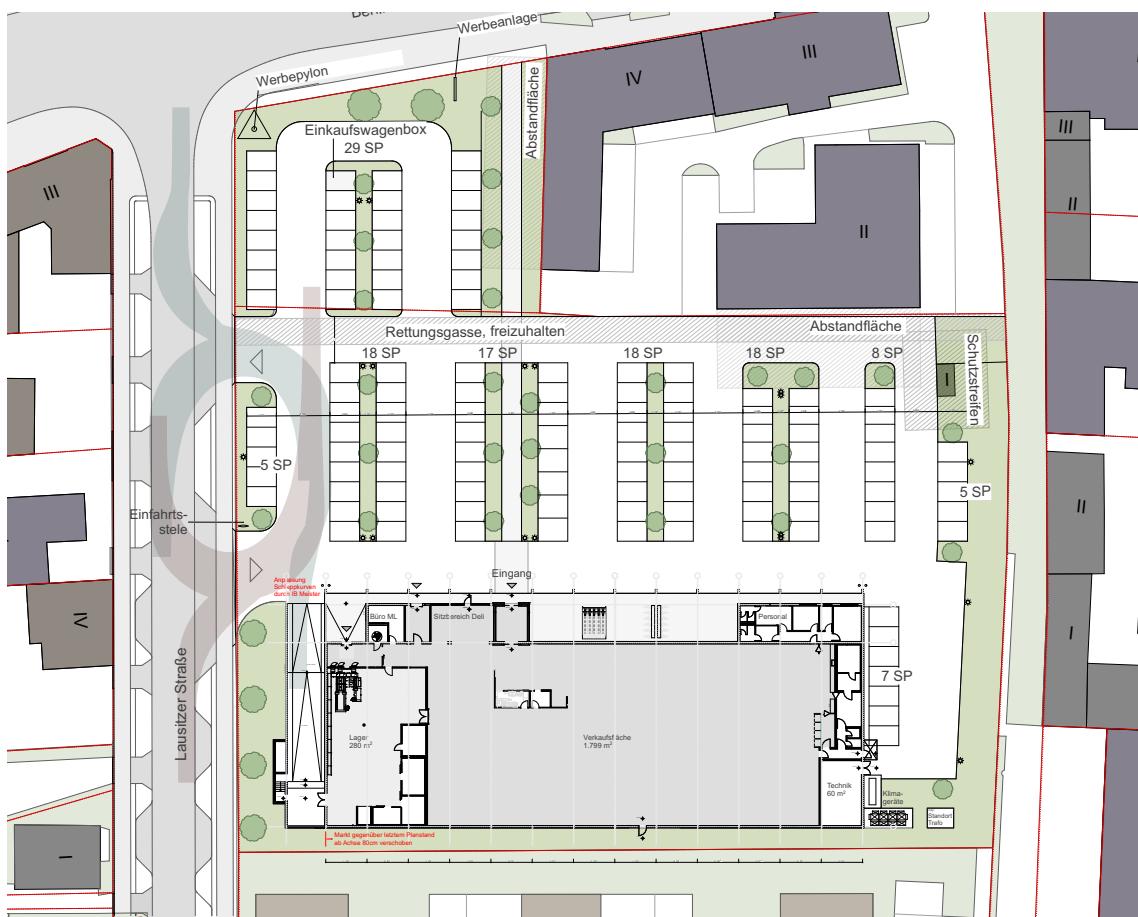
Nach derzeitigem Stand sind für den REWE Markt erweiterte Öffnungszeiten von 7:00 bis 24:00 Uhr geplant. Um die Emissionen insbesondere in den späten Abend- bzw. in den Nachtstunden (22:00 - 24:00 Uhr) entsprechend den gesetzlichen Regelungen einzuhalten, werden durch den Marktbetreiber organisatorische Maßnahmen ergriffen. Demnach erfolgt eine Beschränkung der Nachtstellplätze auf einen Kernbereich, die Kennzeichnung der Nachtstellplätze wird mittels einer Beschilderung umgesetzt. Sollte es im Laufe des Betriebes des Marktes dennoch zu einer unerlaubten Nutzung der Stellplätze kommen, wird die Abgrenzung baulich, beispielsweise mittels Ketten oder Schranken vorgenommen. Des Weiteren wird auf die Nutzung der im Außenbereich liegenden Einkaufswagenboxen im Nachtzeitraum verzichtet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Vorplanung für den Straßenausbau der Lausitzer Straße erstellt. Diese Vorplanung diente der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Berliner Straße / Lausitzer Straße, da die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes eine erhebliche Zunahme des Liefer- und Besucherverkehrs verursacht. Darüber hinaus wurde gleichzeitig die Planung für die Lausitzer Straße von der Berliner Straße bis zur August-Bebel-Straße im Vorentwurf erstellt. Im Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen der Straßenvorplanung lässt sich festhalten, dass ein Betrieb des Marktes auch ohne Knotenausbau sowie ohne den grundhaften Ausbau der Lausitzer Straße möglich wäre. Unabhängig davon strebt die REWE Markt GmbH den Ausbau der Lausitzer Straße noch vor der Eröffnung des Supermarktes am Standort an, erste Abstimmungen und Verhandlungen mit der Stadt Cottbus zu diesem Thema sind erfolgt.

Im Ergebnis der Straßenvorplanung wurde festgestellt, dass die Einrichtung einer Lichtsignalanlage entbehrlich ist. Sollte sich im weiteren Verlauf der Straßenplanung entgegen der jetzigen Auffassung eine Lichtsignalanlage als notwendig erweisen, ist dies im zur Verfügung stehenden Verkehrsraum umsetzbar.

Zur Niederschlagswasserversickerung für die zukünftige Einzelhandelsnutzung der Flurstücke 93 und 48 liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Demnach kann das Niederschlagswasser der Gründachfläche des künftigen Marktes und der befestigten Verkehrs-, Stellplatz- und Gehwegflächen über eine Mullen- und Rigolen-Box-Versickerung in den Untergrund versickert werden. Die Errichtung der Versickerungsanlage erfolgt auf dem Flurstück 48, welches von der Altlastenproblematik nicht betroffen ist.

Die Gebäude auf dem Flurstück 44 sind seit kurzem wieder in Betrieb genommen worden. Entsprechend der vorherigen Nutzung hat sich hier wieder ein Bildungsdienstleister angesiedelt. Um langfristig eine flexible Nutzung des Grundstückes und der Gebäude zu ermöglichen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Urbanen Gebietes vorgesehen.



**Abb.: Grundriss und Außenanlagen REWE und Straßenplanung Lausitzer Straße (Ingenieurbüro Meister/mayerwittig, Stand Entwurfsplanung vom 01.10.2018)**

Im Teilgeltungsbereich 2 befindet sich momentan ein REWE-Markt. Dieser zieht nach Errichtung des neuen Marktes an die Lausitzer Straße. Die frei gewordene Immobilie soll von PENNY nachgenutzt werden. Die PENNY Markt GmbH hat den Standort zwischenzeitlich erworben. Als Mieter konnte der Drogeriemarkt ROSSMANN gewonnen werden.

Das Gebäude soll renoviert und im Inneren umgebaut werden, die äußere Kubatur bleibt erhalten. Es ist der Einbau von moderner Kühl- und Lüftungstechnik vorgesehen.

Der Lebensmitteldiscounter ist mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 qm geplant und weist mindestens 90% nahversorgungsrelevante Sortimente auf. Für den Drogeriemarkt ist eine maximale Verkaufsfläche von 750 qm zulässig, aufgrund seiner typischen Angebotsstrukturen beinhaltet dieser einen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 30%.

Für den nördlichen Teil des Teilgeltungsbereichs 2 sind aktuell keine Veränderungen beabsichtigt. Der Bebauungsplan sichert mit seinen Festsetzungen den baulichen Bestand auch im Hinblick auf seine derzeitige Nutzung, die insbesondere mit dem Ärztehaus West innerhalb des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge übernimmt.

## 5. PLANINHALTE (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Die Baugebiete im Teilgeltungsbereich 1 gliedern sich in ein Sondergebiet (SO 1) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“, für das von der REWE Markt GmbH erworbene Grundstück sowie in ein Urbanes Gebiet (MU 1) gem. § 6a BauNVO für das bebaute Grundstück an der Berliner Straße.

Die auf dem Flurstück 44 befindlichen Gebäude sind derzeit an einen Bildungsdienstleister vermietet. Das Hauptgebäude, Berliner Straße 27 steht unter Denkmalschutz.

Nach der Zweckbestimmung dienen Urbane Gebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, so weit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Wesentlich ist, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Konkret sind gem. § 6a BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Für das Urbane Gebiet MU 1 sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe entsprechend den Festlegungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus (EZK) und auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in ihrer Größe auf sogenannte „Cottbuser Nachbarschaftsläden“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm beschränkt worden. Das EZK erläutert hierzu, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (A-Zentrum und in Abstufung B- und C-Zentren) in Nahversorgungszentren (D-Zentren) auf die Größenordnung des Cottbuser Nachbarschaftsladens zu beschränken sind (vgl. S.135 f., EZK 2016, BBE).

Ferner werden im Urbanen Gebiet MU 1 auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung ausgeschlossen. Ebenso sind Tankstellen ausgeschlossen worden, da sich das Gebiet aufgrund der geringen Grundstücksgröße für diese Zwecke nicht eignet und eine Unverträglichkeit im Hinblick auf den Umgebungsschutz des Denkmals gem. § 2 Abs. 3 BbgDSchG zu erwarten ist.

Die Aufnahme des Grundstücks Flurstück 44 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Das an zwei Seiten an das Sondergebiet SO 1 angrenzende Grundstück ist für eine räumliche und funktionale Erweiterung des Sondergebiets prädestiniert. Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes misst sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Nutzung des Flurstücks 44 an § 34 BauGB. Das Grundstück stellt sich unter Berücksichtigung der näheren Umgebung, insbesondere der östlich angrenzenden Bereiche und unter Einbeziehung der auf dem Grundstück ausgeübten Nutzung als faktisches Mischgebiet dar. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wären Einzelhandelsbetriebe auf dem betreffenden Grundstück allgemein zulässig. Um hier einem städtebaulichen Missstand vorzubeugen und den Einzelhandel entsprechend den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus angemessen steuern zu können, erfolgt eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzung für dieses Grundstück auf „Cottbuser Nachbarschaftsläden“.

Im Zuge der Abwägung wurden Alternativen zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes geprüft. Entsprechend der jetzigen Nutzung bestünde die Möglichkeit, das Gebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO auszuweisen. Dies widerspräche jedoch den Zielstellungen des Eigentümers, der für sein Grundstück eine weitgehend flexible Nutzungsmöglichkeit, explizit auch die Möglichkeit einer künftigen Wohnnutzung anstrebt. Die Festsetzung eines Wohngebietes würde die bestehende Nutzung auf ein passives Bestandrecht zurückstufen. Als Bestandteil der Westlichen Stadterweiterung mit der, für die Gründerzeit typischen Nutzungsmischung, ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche auch aus städtebaulichen Gründen der Ausweisung einer reiner Gewerbe- bzw. reiner Wohnnutzung vorzuziehen.

Letztendlich erfolgte die Abwägung zwischen der Festsetzung eines Mischgebiets (gem. § 6 BauNVO) und der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (gem. § 6a BauNVO). In beiden Gebietstypen ist die Bestandsnutzung allgemein zulässig, ebenso ist in beiden Gebieten die Verwirklichung von Wohnen möglich. Dem Urbanen Gebiet wurde der Vorzug gegeben, da für diesen Gebietstyp, anders als für das Mischgebiet, nicht die Gleichgewichtigkeit von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung vorgeschrieben ist. Entsprechend wird mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets den Nutzungsansprüchen des Eigentümers und seinem Wunsch nach möglichst hoher Flexibilität bestmöglich entsprochen.

Eine theoretische Einschränkung für den Eigentümer besteht durch die Baugebietausweisung insofern, als dass bei einer künftigen Nutzungsänderung für das Grundstück, bei voller Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung (Baufenster, GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse) ein gewisser Nutzungsmix vorgesehen werden müsste. Das MU-Gebiet weist großzügige Baufenster aus. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 lässt Spielraum hinsichtlich einer Nachverdichtung des Gebietes, da die Bestands-GRZ bei 0,48 liegt. Ebenso verhält es sich mit der GFZ, die im Bestand bei 1,31 liegt und auf 1,6 festgesetzt wird. Die Festsetzung einer Viergeschossigkeit als Höchstmaß entlang der Berliner Straße und an der westlichen Grundstücksgrenze eröffnet gegenüber der Bestandbebauung im Bereich des nicht denkmalgeschützten, dreigeschossigen Gebäudeteils an der Berliner Straße die Möglichkeit ein weiteres Geschoss bzw. einen viergeschossigen Neubau zu errichten. Die Notwendigkeit einer Durchmischung besteht für das Urbane Gebiet lediglich unter voller Ausnutzung des beschriebenen Maßes der baulichen Nutzung. Wird in einem Bauantragsverfahren nachgewiesen, dass eine ergänzende Nutzung zur Herstellung der Durchmischung zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Grundstück noch möglich ist, ist auch eine monofunktionale Nutzung, so wie sie sich derzeit darstellt, zulassungsfähig. Gegen die Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes würde erst dann verstößen, wenn vollständig die Errichtung einer Durchmischung ausgeschlossen werden würde.

Eine Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstückes hinsichtlich der Herstellungsplicht einer Durchmischung besteht theoretisch. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass eine Beurteilung der Zulassungsfähigkeit nach § 34 BauGB auf ein faktisches Mischgebiet abgestellt werden würde und sich hieraus gegebenenfalls auch Auflagen zur Herstellung einer Nutzungsmischung ergeben könnten. Insofern lässt sich eine gewichtige Beeinträchtigung der derzeit bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des gegenständlichen Grundstückes aufgrund der Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Bebauungsplan nicht ableiten.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet bietet somit eine weitreichende Flexibilität für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes und entspricht weitgehend den derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten entsprechend § 34 BauGB. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der Aufnahme des Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich lediglich dahingehend ableiten, dass die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen eingeschränkt ist, was der städtebaulichen Zielstellung des Plangebers entspricht.

### Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes SO 1 gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ im Teilgeltungsbereich 1 spiegelt den Planungswillen der Stadt Cottbus wider, den Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, in Abgrenzung zum Angebot eines Lebensmitteldiscounters im NVZ Schweriner Straße, auszuweisen. Die Festsetzung einer betriebsbezogenen, minimalen Verkaufsfläche von 1.500 qm und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 qm spezifiziert die Zielstellung, einen großflächigen Vollsortimenter am Standort anzusiedeln. Die Verkaufsflächen von Konzessionären sind jeweils in den minimalen und den maximalen Verkaufsflächen zu berücksichtigen.

Für zentrenrelevante Sortimente wird eine Beschränkung der Sortimente auf Randsortimente sowie eine Flächenbeschränkung auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen.

Lebensmittel-Vollsortimente bieten ihren Kunden ein vollständiges Angebot des Lebensmitteleinzelhandels und besitzen eine hohe Kompetenz im Frische-Bereich. Die Warenpräsentation ist ansprechend gestaltet und die Preise in der Regel etwas höher, als im Discountbereich. In Abgrenzung hierzu verfügt der Lebensmitteldiscounter über ein vergleichsweise kleines Produktsortiment und zeichnet sich durch eine aggressivere Preisgestaltung aus. Die Warenpräsentation ist nüchtern, auf Bedienungsabteilungen und weitere Dienstleistungen wird vollständig verzichtet.

Konzessionäre bezeichnen selbstständige Einzelhändler und Dienstleister (z. B. Schuster, Floristik) sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer), die ihren Laden als Mieter innerhalb größerer Einzelhandelseinrichtungen, wie beispielsweise Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittel-Vollsortimente, betreiben.

Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind. Das Randsortiment tritt nur zu einem bestimmten Kernsortiment hinzu, falls eine gewisse Beziehung zu den Waren des Kernsortiments besteht. Umfang und Gewichtigkeit sind dabei deutlich untergeordnet.

Neben seiner Funktion als Handelszentrum zeichnet sich das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße durch die Funktionsbündelung von Gesundheitszentrum, Dienstleistungen und Gastronomie aus. Diese Funktionen gilt es am Standort zu erhalten und zu stärken. Die Nahversorgungsfunktion ist in Abstimmung und Ergänzung zur Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel im SO 1 zu sichern.

Zur Sicherung der dem Nahversorgungszentrum entsprechenden Nutzungen und ihrer Zusammensetzung eignet sich keines der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO. Da das Nahversorgungszentrum sowohl großflächigen als auch nicht großflächigen Einzelhandel sowie weitere, zentrale Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen beherbergt, erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum Schweriner Straße“. Es wird das Sondergebiet SO 2 mit den Teilsondergebiete SO 2a und SO 2b festgesetzt.

Nach Umzug des im Teilsondergebiet SO 2a derzeit ansässigen REWE-Marktes in den Neubau an der Lusitzer Straße soll das Bestandsgebäude von einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt nachgenutzt werden. Im Sinne der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs innerhalb der Bestandsstrukturen des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße ist die Ansiedlung dieser beiden Nutzungen als äußert positiv zu bewerten.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen erfolgt eine betriebsbezogene Verkaufsflächenobergrenze auf 850 qm für Lebensmitteldiscounters einschließlich Konzessionäre und auf 750 qm für Drogeriemärkte. Die Steuerung der anteilmäßigen Sortimente aus der Lebensmittel- und Drogeriebranche mittels

Verkaufsflächenkennziffern (VKZ) dient dazu, ein ausgewogenes Verhältnis beider Branchen am Standort zu sichern. Die VKZ beziehen sich dabei auf die Größe des Baugrundstückes gem. § 19 Abs. 1 BauNVO, welches einer Fläche von 5.022 qm entspricht. Für zentrenrelevante Sortimente wird eine Beschränkung der Sortimente auf Randsortimente sowie im Hinblick auf die anteiligen Flächengrößen ebenfalls durch die Festsetzung von Verkaufsflächenkennziffern vorgenommen.

Es ergeben sich folgende Verkaufsflächenobergrenzen (gerundet):

Branche / Sortiment	Verkaufsflächenkennziffer	resultierende Verkaufsflächenobergrenze (Baugrundstück = 5.022 qm)
Lebensmitteldiscounter / nahversorgungsrelevante Sortimente	VKZ = 0,1523	765 qm
Lebensmitteldiscounter / zentrenrelevante Randsortimente	VKZ = 0,0169	85 qm
Drogeriemarkt / nahversorgungsrelevante Sortimente	VKZ = 0,1045	525 qm
Drogeriemarkt / zentrenrelevante Randsortimente	VKZ = 0,0448	225 qm

Die Festsetzung zur baulichen Nutzung für das Teilsonderegebiet SO 2b spiegelt den derzeitigen Nutzungsstand wider, lässt jedoch für zukünftige Entwicklungen des Nahversorgungszentrums ausreichend Spielraum. Es sind Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, Dienstleistungsbetriebe, Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis maximal 300 qm Verkaufsfläche („Cottbuser Nachbarschaftsladen“) zulässig.

Zur eindeutigen Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.6 Bezug zur ortsspezifischen Sortimentsliste („Cottbuser Liste“) genommen. Die „Cottbuser Liste“ ist Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus und wird im Nachfolgenden hier wiedergegeben:

**„Cottbuser Liste“**  
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
<b>Lebensmittel, Getränke</b>	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
<b>Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik</b>	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
<b>Zeitungen / Zeitschriften</b>	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
<b>Blumen</b>	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
<b>Apotheken</b>	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
<b>Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere</b>	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiermahrung
<b>Medizinische und orthopädische Artikel</b>	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
<b>Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation</b>	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
<b>Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat</b>	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
<b>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</b>	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaus-haltswaren</b>	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
<b>Foto, Optik</b>	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
<b>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtex-tillen, Haushaltsgegenstände</b>	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
<b>Musikalienhandel</b>	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
<b>Uhren, Schmuck</b>	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
<b>Spielwaren, Bastelbedarf</b>	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
<b>Sportartikel</b>	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
<b>Fahrräder und –zubehör</b>	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Abb.: „Cottbuser Liste“ (aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus, BBE, Stand 07/2016)

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Neuplanung: Gegenüberstellung zeichnerische und textliche Festsetzungen						GRZ zeichnerisch			GRZ festgesetzt		
SO 1	Gebietsgröße	Bauflergröße	versiegelt	unversiegelt	Geschossfläche	GRZ 1	GRZ 1+2	GFZ	GRZ 1	GRZ 1+2	GFZ
	10.975 qm	3.515 qm				0,32			0,6	0,8	
Bestandsgebiete: Gegenüberstellung Bestand / Planung											
MU 1	Gebietsgröße	bebaute Fläche	versiegelt	unversiegelt	Geschossfläche	Bestand	Bestand	GFZ	Planung	Planung	Planung
	3.048 qm	1.470 qm	1.348 qm	230 qm	3.990 qm	0,48	0,92	1,31	0,6	0,9	1,6
SO 2a	Gebietsgröße	bebaute Fläche	versiegelt	unversiegelt	Geschossfläche	GRZ 1	GRZ 1+2	GFZ	GRZ 1	GRZ 1+2	GFZ
	5.022 qm	2.444 qm	2.546 qm	32 qm	2.444 qm	0,49	0,99	0,49	0,6	1,0	-
SO 2b	Gebietsgröße	bebaute Fläche	versiegelt	unversiegelt	Geschossfläche	GRZ 1	GRZ 1+2	GFZ	GRZ 1	GRZ 1+2	GFZ
	6.327 qm	2.317 qm	2.243 qm	1.767 qm	3.102 qm	0,37	0,72	0,49	0,6	0,8	-

Abb.: GRZ und GFZ, Gegenüberstellung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Gegenüberstellung Bestand und Planung

#### Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für alle Baugebiete berücksichtigt den vorgefundenen Überbauungsgrad und eröffnet Entwicklungsspielräume. Gleichzeitig wird indirekt über die Festsetzung der GRZ der Versiegelungsgrad der Grundstücke gesteuert. Denn gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ mit den Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen, baulichen Anlagen um maximal 50%, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Die Erst-GRZ (GRZ 1) legt somit den Grad der Überbauung fest, die Zweit-GRZ (GRZ 2) die darüber hinaus gehend mögliche, maximale Versiegelung des Grundstücks. In Summe spricht man von der sogenannten Gesamt-GRZ (GRZ 1+2) die entsprechend den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO die Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschreiten soll.

Diese Kappungsgrenze wird im Urbanen Gebiet MU 1 aktuell überschritten, die Überbauung und Versiegelung (Gesamt-GRZ) beträgt für das Urbane Gebiet 0,92. Die textliche Festsetzung erlaubt für das Urbane Gebiet zukünftig eine Überschreitung der Kappungsgrenze bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9. Bei einer zukünftigen Umstrukturierung der Freianlagen auf dem Grundstück sind folglich etwa 75 qm derzeit versiegelter Flächen zu entsiegeln. Mit dieser Festsetzung wird der vorgefundene Bestand bestätigt. Die Überschreitung der Kappungsgrenze um 10% verhindert eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung. Sie dient in erster Linie der Beibehaltung bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück jedoch auch weiterer baulicher Nebenanlagen, die für eine zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks notwendig sind, wie beispielsweise Feuerwehrzufahrten und Anlieferzonen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch diese Festsetzung nicht gefährdet.

Für das Sondergebiet SO 2a, das im Bestand einen Versiegelungsgrad von nahezu 100% aufweist (Gesamt-GRZ 0,99), soll die Überschreitung der Erst-GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 1,0 zugelassen werden. Ausgehend von der städtebaulichen Zielstellung der Sicherung des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße, trägt diese Festsetzung dazu bei, dass eine langfristige Nutzung des Grundstücks, mit dem für den Einzelhandel spezifischen, hohen Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr gewährleistet werden kann.

Als Ausgleich dient die grünordnerische Festsetzung 5.1.2, die im Falle einer Neubebauung die Herstellung von Gründächern festsetzt. Mit dieser Festsetzung wird für das SO 2a zumindest langfristig eine Verbesserung für den Naturhaushalt erzielt.

Eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Hinblick auf die Umgebungsnutzung lässt sich durch die Überschreitung der Kappungsgrenze nicht feststellen.

#### Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

Die Festsetzung der GFZ ist das entscheidende Kriterium der städtebaulichen Dichte. Für das Urbane Gebiet wird unter Berücksichtigung der bestehenden Dichte und der Möglichkeit einer weiteren, städtebaulich verträglichen Ausnutzung des Grundstücks eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Hier ergibt sich im Hinblick auf die bestehende GFZ beispielsweise das Potential, das Dachgeschoß des Haupthauses (unter Berücksichtigung etwaiger Auflagen aufgrund des Denkmalschutzes) als Vollgeschoß auszubauen und einer Nutzung zuzuführen.

#### Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Urbanen Gebiet folgt dem vorgefundenen Gebäudebestand sowie der östlich angrenzenden Nachbarbebauung. Zur Berliner Straße und nach Westen hin werden drei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die rückwärtige Bebauung des Grundstückes wird mit einer Beschränkung auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß eine ausreichende Belüftung und Besonnung des Innenhofes gewährleistet. Die Abstufung der Geschossigkeit nach Süden von maximal 4 auf maximal 2 Vollgeschosse folgt der Bebauungstypik des Grundstücks sowie der umgebenden, gründerzeitlichen Blockrandbebauungen. Östlich des Grundstücks sowie westlich der Lausitzer Straße lässt sich diese Typik mit drei- bis viergeschossige Hauptgebäude in geschlossener Bauweise entlang der Straßen und ein- bis zweigeschossige Nebengebäude auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen, nachvollziehen.

#### Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Da die Baukörper innerhalb der Sondergebiete nutzungsspezifisch große Geschoss Höhen aufweisen können, ist eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse hier nicht zielführend. Die Höhe der Baukörper wird mittels Festsetzungen zur Gebäudeoberkante als Höchstmaß beschränkt. Die Höhenbeschränkung dient in erster Linie dem Schutz der angrenzenden, schützenswerten Nutzung, insbesondere der Wohnnutzung (Besonnung und Belüftung). Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gem. § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Gebäudeoberkante wird in Bezug zum Normalhöhennull (NHN) eindeutig definiert. Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Die tatsächliche Gebäudehöhe lässt sich ermitteln, indem die angrenzenden Geländehöhen (ebenfalls NHN-Höhen als Plan-einschrieb in der Planunterlage) von den festgesetzten Gebäudehöhen abgezogen werden.

Im Sondergebiet SO 1 erfolgt die Ausweisung der baulichen Höhe entsprechend den Bedürfnissen zur Errichtung eines modernen Lebensmittelmarktes. Hier ist mit der Gebäudeoberkante von 82,00 m ü. NHN und einer mittleren Geländehöhe von 71,00 m ü. NHN eine maximale Gebäudehöhe von 10 Metern festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 2 werden die bestehenden Gebäudehöhen aufgenommen und jeweils um etwa einen Meter erhöht festgesetzt. Dies dient in erster Linie dazu, Entwicklungsspielräume im Falle einer Neubebauung zu eröffnen, ohne weitreichende Auswirkungen für die nachbarlichen Nutzungen zu verursachen. Der Einkaufsmarkt im SO 2a sowie das Ärztehaus West im SO 2b werden auf eine maximale Gebäudehöhe von 80,00 m ü. NHN beschränkt, was bei einer mittleren Geländehöhe von 71,50 m ü. NHN einer Gebäudehöhe von etwa 8,50 Metern entspricht.

Das Dienstleistungsgebäude im SO 2b wird auf eine maximale Gebäudehöhe von 76,00 m ü. NHN beschränkt, was eine maximale Gebäudehöhe von etwa 4,5 Metern entspricht.

Die textliche Festsetzung 2.3 definiert den Begriff der Gebäudeoberkante (OK) als höchsten Punkt der baulichen Anlage. Unabhängig davon können untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen auch oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei der Beurteilung der Zulassungsfähigkeit technischer Aufbauten ist zu beachten, dass diese Anlagen untergeordnet sein müssen und keine negative Raumwirksamkeit für den öffentlichen Raum nach sich ziehen. Zusätzliche Technikgeschosse beispielsweise, werden nicht als untergeordnet betrachtet und sind somit nicht umsetzbar.

#### **5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22f. BauNVO)**

##### Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

In allen Baugebieten wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, da mittels Baufensterausweisung eine ausreichende Regelungsdichte bezüglich der Ausbildung der Baukörper erreicht wird.

##### Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die Festsetzung der Baugrenzen mittels Baufensterausweisung wird in den Bestandsgebieten SO 2a und SO 2b entsprechend des vorgefundenen Gebäudebestandes vorgenommen.

Im Urbanen Gebiet MU 1 werden die Bereiche mittels Baugrenzen in einen nach Westen und Norden orientierten drei- bis viergeschossig bebaubaren Bereich und einen nach Süden orientierten maximal zweigeschossigen Bereich gegliedert. Insbesondere für den großzügig ausgewiesenen, zweigeschossigen Bereich im Süden und Osten des Grundstückes werden damit umfangreiche bauliche Veränderungen ermöglicht. Die westliche und südliche Bebauung der Grundstücksgrenzen sind mittels grundbuchrechtlich eingetragene Dienstbarkeiten gesichert.

Die Baufensterausweisung im Sondergebiet SO 1 regelt die Lage und Orientierung eines neuen Einkaufsmarktes im südlichen Grundstücksteil. Das Baufenster bietet mit einer Größe von 93,0 x 37,0 Metern eine ausreichende Flexibilität zur Verwirklichung eines modernen Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter. Zur südlichen und westlichen Grenze wird der bauordnungsrechtlich geforderte Mindestabstand von 3,0 Metern eingehalten. Die tatsächlich notwendige Abstandsfläche ist abhängig von der Gebäudehöhe und richtet sich nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung.

#### **5.1.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Für alle im Rahmen der Festsetzungen zulässigen Nutzungen wurde der maximale Stellplatzbedarf überschlägig ermittelt. Eine Prüfung ergab, dass die jeweils entstehenden Stellplatzbedarfe innerhalb der Baugebiete nachgewiesen werden können.

Bestehende Stellplatzanlagen im SO 2a sowie der Bereich für die Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebes im SO 1 wurden mittels der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt. Außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind in diesen Baugebieten keine Stellplätze zulässig.

Da für das SO 2b sowie für das Urbane Gebiet MU 1 derzeit keine Änderungen geplant bzw. keine Planungen bekannt sind und die zukünftige Entwicklung dieser Gebiete möglichst flexibel gehalten werden soll, werden in diesen Baugebieten Flächen für Stellplatzanlagen nicht gesondert festgesetzt und sind somit jeweils im gesamten Baugebiet zulässig.

#### **5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Teilgeltungsbereich 1 werden die aktuellen Verkehrsräume der Berliner Straße und der Lausitzer Straße als Verkehrsflächen dargestellt.

Im Teilgeltungsbereich 2 befinden sich nahezu die gesamten Grundstücksflächen des Teilsonderegebiets SO 2b in öffentlicher Hand. Lediglich die Grundfläche des eingeschossigen Dienstleistungsgebäudes gliedert sich in diverse private Flurstücke, welche jeweils keine dazugehörigen, unbebauten Grundstücksflächen aufweisen. Sämtliche Flurstücke, die im Eigentum der Stadt Cottbus sind, unterliegen derzeit als Verkehrsfläche der Baulastträgerschaft der Stadt.

Die Festsetzungen der Verkehrsräume der Schweriner Straße mittels öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie soll für den Bereich des Sondergebiets SO 2b eine Grundstücksneuordnung vorbereiten. Zielstellung ist dabei, neue Flurstücksgrenzen so zu bilden, dass jeder Nutzungseinheit bzw. jedem Gebäude Freiflächen in einer angemessenen Größe zur Verfügung stehen. Bei der Neubildung von Grundstücken ist die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl zu beachten.

#### 5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Sondergebiets SO 1 befindet sich eine Gasregelstation, deren Erhalt zu sichern ist. Entsprechend wurde der Bereich der Regelstation als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gasregelstation festgesetzt.

#### 5.1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zwei schalltechnische Gutachten für den Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) und für den Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) erarbeitet worden. Dabei wurden die Auswirkungen des Gewerbelärms sowie des Verkehrslärms innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht und Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen (siehe Anlagen 2 und 3).

Die Ermittlung der Auswirkungen der Bauleitplanung erfolgt in Form einer Worst-Case-Betrachtung eines konkreten Vorhabens, das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen, baulichen Entwicklungen ergibt (z. B. Nähe der Anlieferzonen zu Wohnbebauung, Standort der technischen Anlagen innerhalb sowie Lage der Stellplatz außerhalb der ausgewiesenen Baufenster, Zufahrtsbereiche entsprechend den verkehrstechnischen und topographischen Möglichkeiten, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.). Somit sind an den Standorten auch andere, als die derzeit geplanten Vorhaben umsetzbar, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Beide Schalltechnischen Gutachten kommen zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist, wobei die Hinweise sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan zu beachten sind. Dabei zeigen die Gutachten Lösungswege auf, die auf Ebene der Baugenehmigungsplanung aufzunehmen und zu unterstützen sind.

Für den Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) werden im Schalltechnischen Gutachten (siehe Anlage 2) die Lärmarten Verkehrslärm und Gewerbelärm behandelt. Die Wirkungsbetrachtung bezieht sich dabei auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb der Plangrenzen. Bei der Betrachtung des Verkehrslärms (öffentlicher Fahrverkehr) ist die Berliner Straße relevant, da mit Ausweisung des Urbanen Gebiets Auswirkungen sowohl auf die dort zulässige Wohnnutzung als auch auf andere sensible Nutzungen bestehen können. Die Einbeziehung der Lausitzer Straße in diese Betrachtung wird auf Grund der geringen Verkehrsbelegung als nicht notwendig eingeschätzt.

Bezüglich des Verkehrslärms stellt die Untersuchung fest, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 60 dB(A) im Tagzeitraum und von 50 dB(A) Nachtzeitraum (gilt für Mischgebietslagen) vor den Nord-, West- und Ostfassaden der Gebäudeanlagen des Urbanen Gebiets teilweise überschritten werden. (vgl. Schalltechnisches Gutachten für den Teilgeltungsbereich 1, S. 28).

Jedoch überschreitet die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation weder im Tages- noch im Nachtzeitraum die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung und erreicht keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen kann. Aufgrund der Bestandssituation, bzw. der Lage des Urbanen Gebiets an der Berliner Straße lässt sich der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) nicht dadurch anwenden, dass ein Abrücken der Nutzungen von den Lärmquellen oder die „abschirmende“ Festsetzung weniger empfindlicher Nutzungen zwischen Lärmquelle und den schützenswerten Nutzungen (lärmrobuster Städtebau) möglich wäre. Dies ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der im Süden und Westen vorgesehenen Einzelhandelsnutzung nicht möglich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind ebenfalls nicht umsetzbar. Für verkehrslärmbelastete Fassadenbereiche werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzung und der ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) vorgesehen. Die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB setzen diese passiven Schallschutzmaßnahmen um, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet sind. Diese Festsetzung sind auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes für das Gebäude Berliner Straße 27 umsetzbar.

Der mit dem Betrieb eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Lausitzer Straße verbundene Gewerbelärm stellt eine weitere Betrachtungsebene im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens dar. Es wurden der Betrieb der gewerblichen Parkplatzanlage, die Warenanlieferung, die Einkaufswagenanlagen sowie die Lüftungs- und Klimatechnik des Lebensmittel-Vollsortimenters in die Betrachtung eingestellt. Dabei wurde der Betrieb des Supermarktes auch für einen Teil des Nachtzeitraums (22:00 – 24:00 Uhr) angenommen, sowie davon ausgegangen, dass die Ladezone aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung vollständig eingehaust ausgeführt wird.

Des Weiteren wurde der anlagenbezogene Fahrverkehr im öffentlichen Straßenbereich, also die durch die Inbetriebnahme des Supermarktes verursachte Zunahme des Verkehrs in der Lausitzer Straße untersucht. Im Ergebnis der Untersuchungen wird festgestellt, dass sich bezüglich des anlagenbezogenen Verkehrs auf der Lausitzer Straße kein immissionsschutzrechtlich begründeter Handlungsbedarf ergibt.

Für den zu erwartenden Betrieb eines Lebensmitteleinzelhandels zeigt sich, dass der Tagesrichtwert zum Beurteilungspegel in allen maßgeblichen Nachbarschaftslagen an den Plangrenzen eingehalten wird. Vor den Gebäuden in Mischgebietslage in der Lausitzer Straße kann es zu geringfügigen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm im Nachtzeitraum aufgrund der angenommenen nächtlichen Anlieferung kommen. Dies ließe sich aber durch eine entsprechende Betriebsregelung auf der Ebene der Baugenehmigung regeln.

Die Einhaltung der nächtlichen Grenzwerte für die westlichen, östlichen und südlichen Nachbarn (außerhalb des Plangebiets) und für das Urbane Gebiet MU 1 ist grundsätzlich über die organisatorische Maßnahme der Beschränkung der Stellplatzanlage auf einen Kernbereich im Nachtzeitraum möglich. Die Umsetzung der Beschränkung erfolgt über eine Beschilderung. Sollte es im Laufe des Betriebes des Marktes dennoch zu einer unerlaubten Nutzung der Stellplätze kommen, wird die Abgrenzung baulich, beispielsweise mittels Ketten oder Schranken vorgenommen.

Im weiteren Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens erfolgen Hinweise, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und unter 5.5 näher erläutert werden.

Für den Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) wird im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens (siehe Anlage 3) die Bestandsituation ausgewertet. Methodisch wird so vorgegangen, dass die gegenwärtige Geräuschsituations durch Messungen erhoben wird. Die Bewertung bezieht sich somit auf den

bestimmenden und maßgeblichen Emittenten REWE-Einkaufsmarkt. Der Markt hat auch zu Nachtzeiten (22:00 – 24:00 Uhr) geöffnet, ebenso erfolgt die Anlieferung teilweise zu Nachtzeiten (ab ca. 5:30 Uhr).

Als maßgeblicher Immissionsort, also die dem Emittenten nächstgelegene sensible Nutzung, wird im Gutachten das Wohnhaus Erfurter Straße 9 benannt. Im Rahmen einer Langzeit-Lärmessung wurde vor der Westfassade des Wohnhauses am 15./16.08.2017 Eingangsdaten messtechnisch erhoben. Im Ergebnis der Messung wurde festgestellt, dass es mit den derzeitigen Nutzungen im Plangebiet zur Überschreitung von immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bezüglich der gewerblichen Lärmimmission im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich kommt.

Die Überschreitung bezieht sich nur auf den Nachtzeitraum und wird ausschließlich durch den Betrieb des REWE-Einkaufsmarktes erzeugt. Die Untersuchung zeigt weiter, dass eine grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten und zulässigen Nutzungen mit dem nachbarschaftlichen Schutzzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes unter Bedingungen gegeben ist.

Diese Bedingungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen (vgl. 5.5). Im Fall des Ausschlusses eines Nachtbetriebes und der Beachtung der Hinweise ist eine Umsetzung der Planung gegeben und der Plan damit vollzugsfähig.

## 5.2 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 5.2.1 Baugebiete

Die Festsetzung der Begrünung nicht überbauter und unversiegelter Flächen erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Durch die Festsetzung der Begrünung der offenen Bodenflächen wird Lebensraum für Pflanzen und Tiere eröffnet und einen Mindestanteil an Bodenfunktionen durch die belebte Oberbodenschicht gesichert. Die Art der Begrünung wird in der Festsetzung hinreichend genau definiert, sie hat als Rasenansaat oder in Form von Stauden oder Gehölzen zu erfolgen und ist bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung aller neu errichteter Gebäude in den Sondergebieten trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus dient sie durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses der Wasserrückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Im Sondergebiet SO 1 ersetzt die großflächige Dachbegrünung anteilig den Verlust an ruderalen Staudenfluren, deren Blütenreichtum wesentlich für den Erhalt der Insektenwelt und die Sicherung der Nahrungsgrundlage der Avifauna ist.

### 5.2.2 Stellplätze

Neu herzustellende Stellplatzanlagen sollen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen durch Baumpflanzungen gegliedert werden, je fünf Stellplätze soll ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (STU 16/18) gepflanzt werden.

Die Gliederung von Stellplatzanlagen dient der visuellen Einbindung in das umgebende Ortsbild, welches durch Baumpflanzungen in Verkehrsflächen geprägt ist. Die Festsetzung einer Mindestqualität (Stammumfang STU 16/18, mittel- bis großkronig) für die zu pflanzenden Bäume unterstützt dieses städtebauliche Ziel der visuellen Einbindung in das Ortsbild.

Im Sondergebiet SO 1 wird durch die Baumpflanzungen zusätzlich der Verlust an Vorwaldfläche, welche sich positiv auf das örtliche Kleinklima ausgewirkt hat, ersetzt. Baumpflanzungen bieten weiterhin zahlreichen Tieren einen Lebensraum.

### **5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

#### **5.3.1 Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan sollen bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Regelung der Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete und speziell innerhalb der Sondergebiete getroffen werden, um Auf- bzw. Wildwuchs von Werbeanlagen zum Schutz des Ortbildes zu verhindern.

Mit den Festsetzungen wird der allgemeine Rahmen zur Ausbildung der Werbung in Art und Größe für alle Baugebiete einheitlich definiert. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, mechanisch bewegte Werbeanlagen, Werbeanlagen mit akustischen oder elektronischen Medien sowie Fremdwerbung werden ebenso wie Werbung auf bzw. oberhalb von Gebäuden für alle Baugebiete ausgeschlossen.

Für alle Baugebiete werden freistehende Werbeanlagen in ihrer Höhe und Größe begrenzt. Die einzelnen Werbeanlagen sind lediglich mit einer maximalen Höhe von 3,5 Metern und einer Werbefläche von maximal 10 qm je Seite zulässig.

Für die dem Einzelhandel dienenden Sondergebiete SO 1 und SO 2a werden darüber hinaus größere Werbeanlagen zugelassen. Dies sind je drei Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8 Metern sowie je ein Werbepylon mit einer Höhe von 10 Metern.

Als Bezugspunkt zur Festsetzung der maximalen Höhe von Werbeanlagen wird in jedem Baugebiet ein Höhenbezugspunkt festgesetzt.

### **5.4 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Sanierte Altlastenfläche im Sondergebiet SO 1**

Auf der mittels Umgrenzung in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht eine sanierte Altlast, die als solche im Altlastenkatalog geführt wird. Trotz Sanierung der Hauptschadensbereiche ist es nicht ausgeschlossen, dass auf der Fläche Schadstoffanreicherungen verblieben sind.

Die Sanierte Altlastenfläche wird zeichnerisch gekennzeichnet, zusätzlich erfolgt der textliche Hinweis als Nachrichtliche Übernahme. Zur Erläuterung der Art der Schadstoffbelastung wird auf die Punkte 2.5, 2.7 und 6.2.4 dieser Begründung verwiesen.

### **5.5 Hinweise**

#### **Hinweise zum Artenschutz**

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelungen der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

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

#### Hinweise zu Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen – Sondergebiet SO 1

Im Zusammenhang mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz, sind folgende Hinweise für das Sondergebiet SO 1 zu berücksichtigen:

- als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärmimmissionen ist der Anlieferbereich mit einer Einhausung, deren Außenbauteile ein mittleres Schalldämmmaß  $R'_w = 30$  dB aufweisen, auszuführen
- jede einzelne Anlage der Lüftungs- und Kühltechnik (Rückkühler, Lüftungsöffnungen, Kühlaggregate) soll so ausgelegt sein, 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, maßgeblich ist das der technischen Anlage nächstgelegene Wohngebäude
- als organisatorische Vorkehrung zum Schutz vor Lärmimmissionen ist die nutzbare Stellplatzfläche im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) auf die mittels Planeinschrieb ( $St_{Nacht}$ ) dargestellte Fläche zu beschränken

Die beschriebenen Kriterien sind als Hinweise für nachfolgende Planungen (Genehmigungsplanungen) zu verstehen. Sie zeigen auf, mittels welcher Maßnahmen die angestrebte Nutzung im Sondergebiet SO 1 umsetzungsfähig ist. Die Einhausung dient dem nächtlichen Schutz der angrenzenden Wohnnutzung. Die beschriebene Ausführung der Lüftungs- und Kühltechnik ist bei Geräten mit einem fortschrittenen Stand der Lärminderungstechnik ohne weiteres möglich.

Die Beschränkung der Stellplatzfläche für die Nachtzeit ist als organisatorischen Maßnahme (Beschilderung, Beschränkung) durch den Betreiber des Supermarktes umzusetzen, sofern er einen Nachtbetrieb des Marktes vorsieht.

In konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Wirksamkeit dieser Maßnahmen im Hinblick auf die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte nachzuweisen bzw. bei Bedarf weitere Maßnahmen zu ergreifen. Im Schalltechnischen Gutachten sind diesbezüglich Annahmen zur Berechnung der Immissionswerte getroffen worden. Diese sind die Ausführung der Fahrwege in Asphalt sowie der Stellplatzflächen mit Betonsteinpflaster (Fugen  $\leq 3$  mm), Konzentration des nächtlichen Zu- und Abfahrtsweges nahe des Marktes und die Nichtnutzung der Einkaufswagenboxen im Nachtzeitraum. Der Bebauungsplan stellt jedoch nicht auf eine konkrete Planung ab, so dass diese sehr objektspezifischen Grundlagen nicht in die Hinweise des Bebauungsplanes mit aufgenommen wurden.

Letztlich weist das Schalltechnische Gutachten die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes nach. Welche konkreten, kleinteiligen Vorkehrungen in der Umsetzung des Bebauungsplanes zur Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte getroffen werden, muss der Objektplanung überlassen bleiben.

#### Hinweise zu Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen – Sondergebiet SO 2a

Im Zusammenhang mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz, sind folgende Hinweise für das Sondergebiet SO 2a zu berücksichtigen:

- der Betrieb einschließlich die Belieferung der Einzelhandelseinrichtungen ist im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) unzulässig
- jede einzelne Anlage der Lüftungs- und Kühltechnik (Rückkühler, Lüftungsöffnungen, Kühlaggregate) soll so ausgelegt sein, 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, maßgeblich ist das der technischen Anlage nächstgelegene Wohngebäude
- es sind lärmarme Einkaufswagen mit Kantenschutz, Korbklappendämpfer und SoftDrive-Rollen zu verwenden

Die beschriebenen Kriterien sind als Hinweise für nachfolgende Planungen (Genehmigungsplanungen) zu verstehen. Sie zeigen auf, mittels welcher Maßnahmen die angestrebte Nutzung im Sondergebiet SO 2a umsetzungsfähig ist.

Aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung ist ein Nachtbetrieb der Einzelhandelsbetriebe bauordnungsrechtlich voraussichtlich nicht zulassungsfähig.

Die beschriebene Ausführung der Lüftungs- und Kühltechnik ist bei Geräten mit einem fortschrittlichen Stand der Lärmreduzierungstechnik ohne weiteres möglich.

Die lärmarme Ausführung der Einkaufswagen im Sinne der Einhaltung des Standes der Technik zur Lärmreduzierung, ist aufgrund der Nähe zu Wohngebäuden notwendig.

In konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Wirksamkeit dieser Maßnahmen im Hinblick auf die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte nachzuweisen bzw. bei Bedarf weitere Maßnahmen zu ergreifen.

#### Hinweise zum Immissionsschutz

Die in der textlichen Festsetzung 4.1 zum Immissionsschutz in Bezug genommene DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 1989 kann im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus, Technische Rathaus, Karl-Marx-Str. 67, Zimmer 4.068 während der öffentlichen Sprechstunden eingesehen werden.

Die Festsetzung 4.1 bezieht sich auf die nicht-öffentliche DIN-Vorschrift 4109. Mit dem getroffenen Hinweis und der Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN-Vorschrift wird sichergestellt, dass von der Planung Betroffene von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können, ohne diese erwerben zu müssen.

## 6. UMWELTBERICHT (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

### 6.1 Einleitung

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung - als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a bzw. § 13b BauGB aufgestellt werden - wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der einen selbständigen Teil des zum Bebauungsplan bildet.

Gemäß § 17 UVPG wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens W/39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ ersetzt die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB die Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben nach der Nummer 18.6.2, in Verbindung mit der Nummer 18.8 der Anlage 1 UVPG.

Wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden (Abschichtung).

#### 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan W/39, 46/107 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum (NVZ) Lausitzer Straße auf dem Standort des ehemaligen Gaswerks geschaffen. Grundlage ist die verfestigte Planung der REWE Markt GmbH (vgl. Kapitel 4).

Weiterhin regelt der Bebauungsplan W/39, 46/107 die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden NVZ an der Schweriner Straße.

Aus diesem Grund umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben dem Teilgeltungsbereich 1 an der Lausitzer Straße auch einen zweiten Teilgeltungsbereich im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße (siehe 1.1).

#### 6.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W/39, 46/107 der Stadt Cottbus „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ liegt in der westlichen Innenstadt von Cottbus im Stadtteil Ströbitz. Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche.

**Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße)**

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich südlich der Berliner Straße und östlich der Lausitzer Straße auf der nördlichen Hälfte des Grundstückes des ehemaligen Gaswerks (Flurstücke 48 und 93), welches nach Nutzungsaufgabe abgebrochen und bis in das Jahr 2016 saniert wurde. Das Flurstück 44 ist bebaut und wird in die Planung einbezogen.

Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von 2,01 ha.

**Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße)**

Der Teilgeltungsbereich 2, mit einem Flächenumfang von 1,29 ha, grenzt im Norden und Osten an die Straßenverkehrsfläche der Erfurter Straße und im Westen an die Schweriner Straße an.

Es handelt sich um einen Teilbereich des bestehenden NVZ Schweriner Straße, welches neben dem aktuellen Standort eines REWE-Marktes auch ein Dienstleistungsgebäude sowie ein Ärztehaus umfasst.

Beide Teilgeltungsbereiche haben eine Gesamtfläche von ca. 3,3 ha.

Den geplanten Nutzungen entsprechend, werden für das Nahversorgungszentrum und den neuen Standort des Lebensmittelmarktes Sondergebiete festgesetzt. Das Grundstück an der Berliner Straße 27 (Berufsbildungswerk) wird als Urbanes Gebiet vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt bezogen auf die Sondergebiete in den Teilflächen die zulässigen Sortimente sowie bezogen auf alle Baugebiete die zulässigen Nutzungen und überbaubaren Grundstücksflächen fest. Hinzu kommen Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie Regelungen zur Begrünung (Erhalt, Neuanlage) und zu den Werbeanlagen in beiden Teilbereichen.

**6.1.3 Bedarf an Grund und Boden**

<b>Teilgeltungsbereich 1</b>	<b>20.067 qm</b>	<b>100%</b>
Sonstiges Sondergebiet 1 „Lebensmitteleinzelhandel Lausitzer Straße“ mit Fläche für Versorgung	10.988 qm	54,8%
Urbanes Gebiet	3.048 qm	15,2%
Öffentliche Verkehrsflächen	6.031 qm	30,0%

<b>Teilgeltungsbereich 2</b>	<b>12.917 qm</b>	<b>100%</b>
Sonstiges Sondergebiet 2a „Nahversorgungszentrum Schweriner Straße“	5.022 qm	38,9%
Sonstiges Sondergebiet 2b „Nahversorgungszentrum Schweriner Straße“	6.327 qm	49,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	1.568 qm	12,1%

## 6.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

### 6.1.4.1 Fachgesetze

#### Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme bereits bzw. ehemals in Nutzung stehender Flächen (bestehender Einzelhandelsstandort, ehemaliger Gaswerkstandort) berücksichtigt und die öffentliche Erschließung ist bereits im Bestand vorhanden.

Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des

*Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.*

#### **Naturschutzrecht**

##### Allgemeine Ziele

Nach §1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG vom 25.01.2016 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

##### Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

##### Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

#### Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder,
- Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

#### Baumschutz

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (Cottbuser Baumschutzsatzung - CBSchS) vom 27. Februar 2013, dass die gemäß § 3 CBSchS geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 1,00 cm Höhe über dem Erdboden), Obstbäume und Gemeine Kiefer ab einem Stammumfang von 100 cm sowie Ersatzpflanzungen sind geschützt. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß CBSchS ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz insbesondere durch die Inanspruchnahme eines ehemaligen und bereits sanierten Gaswerkstandorts (Konversionsfläche) welche bereits erheblich und nachhaltig anthropogen überformt wurde. Auch der Teilbereich 2, ein bereits vorhandener Einzelhandelsstandort, mit der Möglichkeit einer geringfügigen Nachverdichtung unterstützt das Gebot der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.*

*Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan für beide Teilgebiete aufgenommen (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts). Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage der brach gefallenen Fläche bewertet.*

*Innerhalb der beiden Geltungsbereiche des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG. Es kommen auch keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich vor.*

*Der im Plangebiet vorhandene geschützte Baumbestand im Teilgeltungsbereich 2 wird in der Angebotsplanung bestätigt. Im Teilgeltungsbereich 1 befinden sich keine unter Baumschutz der Stadt Cottbus stehenden Bäume.*

#### **Bodenschutzrecht**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens

nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen eigenen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 5 BBodSchG).

**Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans**

*Mit dem Bebauungsplan „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ werden die Ziele des Bodenschutzes umgesetzt. Die zukünftige Nutzung erfolgt hier im Teilgeltungsbereich 1 auf einer bereits stark anthropogen überformten Bodenfläche, die ehemals Standort eines Gaswerks war und saniert wurde. Im Teilgeltungsbereich 2 handelt es sich um einen bereits bestehenden Standort mit Einzelhandel, dessen Entwicklung im Umfang der bestehenden Nutzungsintensität mit der Möglichkeit einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung gesteuert werden. Beeinträchtigungen natürlicher Funktionen des Bodens werden vermieden. Im Rahmen der geplanten Nachnutzung des Gaswerkstandorts an der Lausitzer Straße sowie bei Umbau des vorhandenen Standorts an der Schweriner Straße ist ein sparsamer Umgang mit dem Boden somit sicher gestellt (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts).*

**Wasserrecht**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas Anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

**Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans**

*Im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Dabei sind für das Teilgebiet 1 die Vorgaben aus der Altlastensanierung zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Begrünung von Dächern bei Neubauten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und anschließender Versickerung auf dem Grundstück werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen.*

**Immissionsschutzrecht**

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen,

den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelt-einwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelt-einwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelt-einwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhal-tende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche An-lagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

*Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*  
*Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Zielsetzungen.*

*Die nach § 50 BImSchG gebotene Zuordnung unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen zur Verhinderung von Immissionskonflikten ist durch die Festsetzungen zu den jeweiligen Sondergebieten gewährleistet. Im Teilgeltungsbereich 1 wurden Gebäude und Stellplatzanlage zum Schutz der umgebenden Wohnnutzungen entsprechend angeordnet und festgesetzt. Die örtliche Erschließung der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 ist ausreichend dimensioniert und erzeugt aufgrund ihrer Linienführung keine grundsätzlichen Immissionskonflikte. Der Ausbau der Lausitzer Straße wurde bei der Betrachtung bereits berücksichtigt.*

*Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine auf die Standorte bezogene lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der innerstädtischen Lage der beiden Teilgeltungsbereiche außerhalb relevanter Luftleitbahnen, Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sowie außerhalb von Gebieten mit erheblichen lufthygienischen Vorbelastungen sind jedoch keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich. Mit der Berücksichtigung des Ausgleichs von Biovolumen aus dem Verlust einer Vorwaldfläche durch Baumpflanzungen, werden den kleinklimatischen Verhältnissen im Teilgeltungsbereich 1 Rechnung getragen.*

#### **6.1.4.2 Fachpläne**

##### **Landschaftsplan Cottbus**

Das Entwicklungskonzept des gültigen Landschaftsplans der Stadt Cottbus aus dem Jahr 1996 stellt den Teilgeltungsbereich 1 als Siedlungsfläche dar. Von Bedeutung ist die östlich der Plangebietsgrenze verlau-fende Grünverbindung, die jedoch nicht Bestandteil des Teilgeltungsbereichs 1 ist. Ebenso wichtig ist der Erhalt des Straßenbaumbestandes an der Berliner Straße.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist als gemischte Baufläche dargestellt.

*Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*

*Der Bebauungsplan weicht im Teilgeltungsbereich 1 von der Darstellung des Landschaftsplans ab, da eine gewerbliche Nutzung (Sondergebiet für Einzelhandel) vorgesehen ist. Der Möglichkeit des Grünzuges*

*östlich des Teilgeltungsbereichs 1 sowie dem Erhalt des Baumbestands in der Berliner Straße wird entsprochen.*

*Die Aussage für den Teilgeltungsbereich 2 führt zu keinen im Bebauungsplan umzusetzenden grünplanerischen Zielen.*

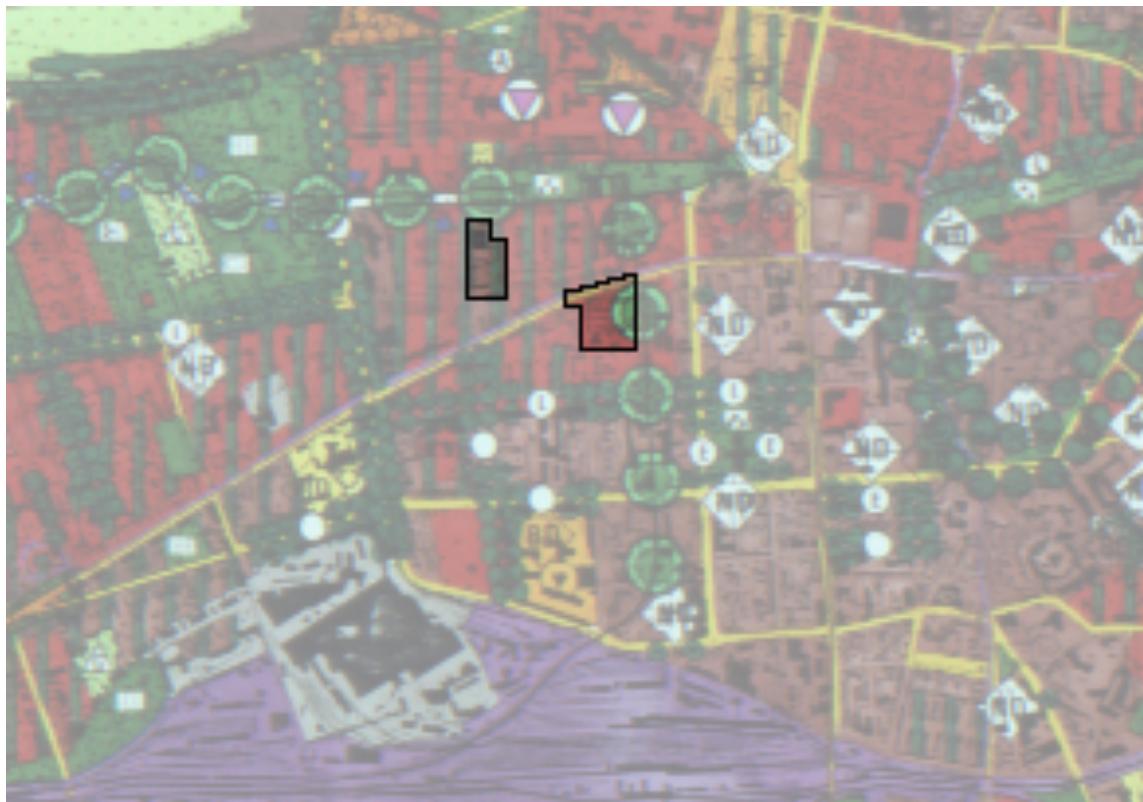


Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Cottbus, 1996 - Entwicklungskonzept

#### **Luftreinhalte- und Aktionsplan Cottbus**

Bereits im Jahr 2006 wurde für die Stadt Cottbus ein Luftreinhalte- und Aktionsplan mit dem Untersuchungsschwerpunkt Feinstaub (PM10) erarbeitet. Mit Inkrafttreten der EU-Richtlinie 2008/50/EG wurden zusätzliche Betrachtungen der Feinstaubfraktion erforderlich, die in einer Fortschreibung des Luftreinhalteplans 2011 erfolgte.

Die Berliner Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt nicht zu den Straßenabschnitten mit potenziellen Grenzwertüberschreitungen. In den Analyseplänen aus dem Jahr 2011 sowie den Prognoseplänen für das Jahr 2015 werden keine Grenzwertüberschreitungen für PM10 und PM2,5 festgestellt bzw. prognostiziert. Dies gilt auch für die Lausitzer Straße und die Schweriner Straße.

#### **Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans**

*Die Aussagen des Luftreinhalte- und Aktionsplans führen zu keinen im Bebauungsplan umzusetzenden Immissionsschutzzielen, da die beiden Teilgeltungsbereiche bzw. deren angrenzende Straßen nicht zu den Straßenabschnitten mit potenziellen Grenzwertüberschreitungen zählen.*

### **Lärmaktionsplan Cottbus**

Die Stadt Cottbus hat einen Lärmaktionsplan in 2 Stufen erstellt: 2008 die 1. Stufe mit Straßen über 16.400 Kfz/24h und 2012/2013 die 2. Stufe mit Straßen zwischen 8.000 und 16.400 Kfz/24h.

Die Berliner Straße ist mit einer Verkehrsbelegung von 5.700 Kfz/24h (Analysefall 2010) und 4.700 Kfz/24h im Prognosefall 2015 kein Gegenstand der Lärmaktionsplanungen.

#### *Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*

*Für die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 liegen keine Zielstellungen aus den Lärmaktionsplanungen der Stadt Cottbus vor, die im Bebauungsplan umzusetzen wären.*

#### **6.1.4.3 Übergeordnete Planungen**

##### **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009**

Die Stadt Cottbus ist gemäß Ziel 2.7 LEP B-B (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, in Kraftgetreten am 15.05.2009) als Oberzentrum festgelegt und gemäß Ziel 2.8 LEP B-B sollen die Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung in diesen konzentriert werden.

Gemäß § 5 Abs. 1 des Landentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007, in Kraft getreten am 01.02.2008) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Entsprechend der Definition des § 2 Abs. 2 LEPro 2007 ist Cottbus als ein Zentraler Ort einzustufen.

Weiterhin wird im § 5 Abs. 2 des Landesentwicklungsprogramms 2007 auf den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hingewiesen. Dabei soll unter anderem die Reaktivierung von Siedlungsbrachen Priorität haben.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG (Raumordnungsgesetz, in Kraft getreten am 30.06.2009) ist der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm sicherzustellen. Insofern sind zur Vorsorge gegen Immissionen, Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

#### *Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*

*Da sich beide Teilgeltungsbereiche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets befindet und eine städtebauliche Ordnung durch die Planung erreicht wird, entspricht die Planung den Zielen der Landesentwicklungs- und Raumordnungsplanung sowie der raumordnerischen Zielstellung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.*

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. der Geodatenkatalog des Landes Brandenburg sowie das Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (Luis BB). Mit beiden werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden örtliche Begehungen zu den Themen Biotope, Bäume sowie Fauna durchgeführt.

### **6.2.1 Schutzgut Tiere**

Im Rahmen des Scopings wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde Cottbus der Untersuchungsbedarf zur Fauna auf die Artengruppe der Europäischen Brutvögel beschränkt.

#### Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße)

Für das Teilplangebiet 1 erfolgten im Jahr 2017 von April bis September mehrere Ortsbegehungen zur Erfassung der Avifauna.

Brutvogelvorkommen konnten auf der Fläche nicht festgestellt werden. Dies ist vermutlich u. a. auf die Rodung der Vorwaldflächen im Winter, die südlich des Untersuchungsraums durchgeführten Abbrucharbeiten und auf die Arbeiten auf dem Grundstück selbst (Altlastenmonitoring) mit dem damit verbundenen Fahrverkehr zurückzuführen. Jedoch wurden zahlreiche Nahrungsgäste angetroffen. Arten die sich als Nahrungsgäste häufig auf oder über dem Gebiet aufhielten waren: Mehlschwalbe, Amsel, Bachstelze, Haussperling, Mauersegler, Elster, Grünfink, Straßentaube und Hausrotschwanz. Insbesondere für die Kolonie der Mauersegler an den nördlich angrenzenden Plattenbauten ist das Gebiet ein wichtiger Nahrungsraum.

Die Freiflächen um die Bestandsgebäude im Nordosten des Teilgeltungsbereichs 1 waren aufgrund von Nutzungsaufgabe und fehlender Pflege zum Zeitpunkt der Kartierung ebenfalls ruderale. Es handelt sich im Wesentlichen um Abstandsgrün (häufig Koniferen) sowie ehemalige Rasenflächen. Die Gebäude kommen im Dachbereich potenziell als Quartier für Gebäudebrüter wie z.B. den Haussperling oder auch den Hausrotschwanz in Frage. Während der Begehungen der Brachfläche konnten jedoch keine Gebäudebrüter im Bereich der Drempe am Dach beobachtet werden.

#### Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße)

Für das Teilplangebiet 2 wurde das Vorkommen der Avifauna anhand einer Potenzialanalyse vereinbart. Beobachtungen bei einer Ortsbegehung im Sommer 2017 sind eingeflossen.

Aufgrund der dichten Heckenstrukturen sowie der zahlreichen Laubbäume und Gebäude ist der Teilgeltungsbereich 2 vergleichsweise wertvoll für die Avifauna. Es konnten zahlreiche, für die Innenstadtlage und die vorhandenen Strukturen typische Vogelarten beobachtet werden. Unter dem Vordach des Einzelhandels wurden mehrere Brutpaare des Haussperlings festgestellt.

#### **6.2.2 Schutzgut Pflanzen**

##### Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße)

Derzeit ist der Teilgeltungsbereich 1 zum großen Teil unversiegelt und mit Ruderalevegetation unterschiedlicher Brachstadien und jüngeren Vorwaldbeständen bewachsen. Hinzu kommen einige wenige offene Bodenflächen. Die Ruderalevegetation ist in Nachfolge der in den vergangenen Jahren durchgeführten Sanierung des Altlastenstandorts entstanden. Auf der überwiegend sandigen Fläche haben sich Möhren-Steinkleefluren, Goldrutenbestände sowie sonstige ruderale Gras- und Staudenfluren entwickelt. Auf zwei größeren Teilflächen an der Lausitzer Straße sowie an der Berliner Straße sind Vorwaldflächen aus Robinie und Spitzahorn entstanden, die im Winter 2016/2017 gerodet wurden, jedoch über Frühjahr/Sommer erneut austrieben und im Spätsommer wieder eine Höhe von 1,50 m erreicht hatten. Im Winter 2017/2018 wurden der Gehölzaufwuchs sowie die ruderale Gras- und Staudenfluren wieder vollständig entfernt.

Die ruderale Brachen sind in den Sommermonaten sehr struktur- und blütenreich und daher wertvoll für die innerstädtische Fauna. Es handelt sich um einen vielfältigen Nahrungsraum für die Avifauna, da die Ruderalefluren insektenreich sind. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG konnten nicht festgestellt werden.

Die Bäume im Straßenland (Berliner Straße) sind nach Cottbuser Baumschutzzsatzung geschützt. Sie sind den Biotoptypen der Solitärbäume und kleinen Baumgruppen zuzuordnen, da sie keine durchgehenden Baumreihen beidseitig der Straße bilden. Geschützte Alleen nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG kommen im Teilgeltungsbereich 1 nicht vor.

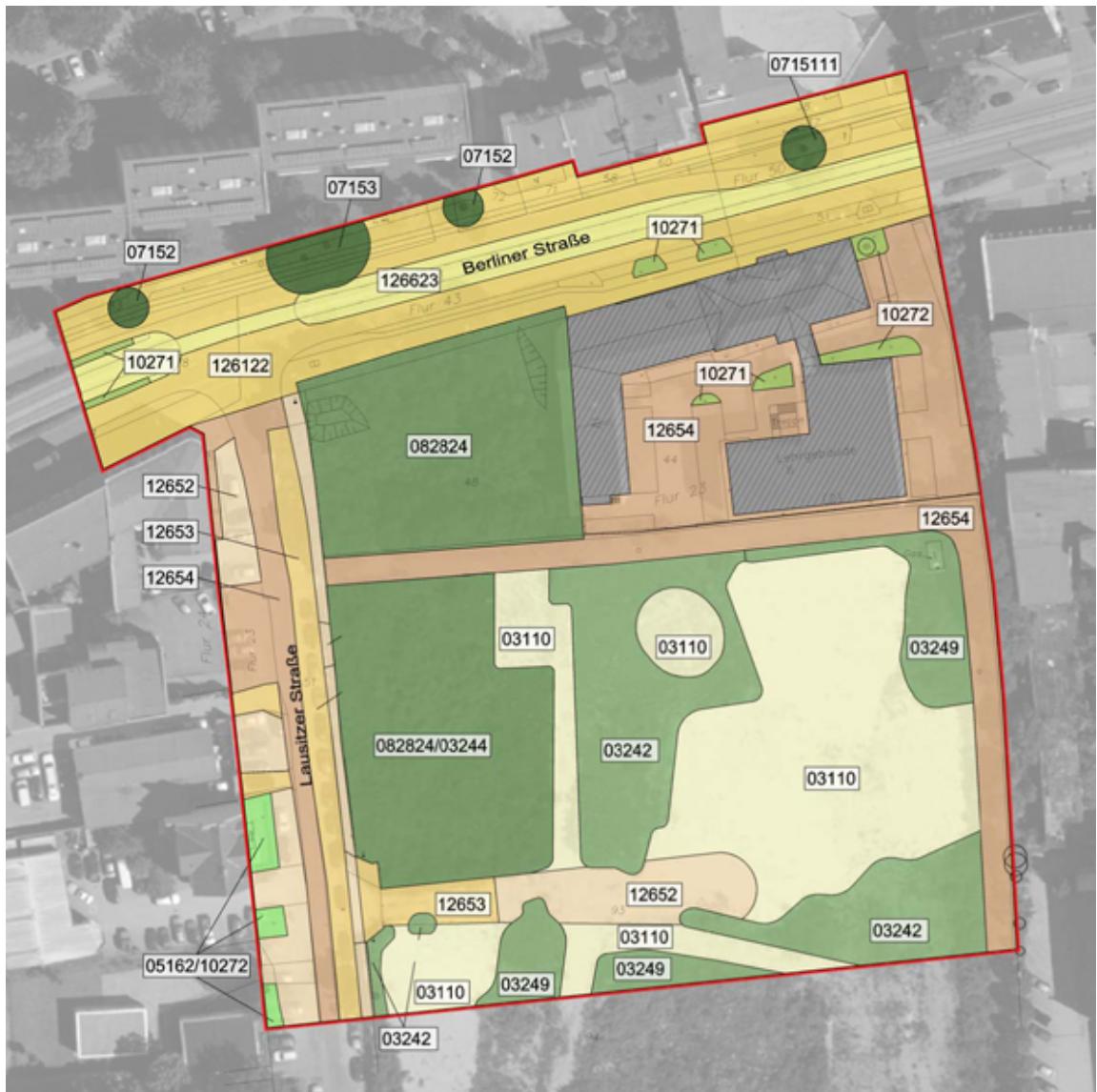


Abb.: Biotoptypenkartierung Teilgeltungsbereich 1, Kartierung Juli 2017

<b>Biototyp Nr.</b>	<b>Biototyp</b>	<b>Wertigkeit</b>
03110	Vegetationsfreie und –arme Sandflächen	gering
03242	Möhren-Steinklee-Fluren	mittel
03244	Solidago canadensis Bestände auf ruderalen Standorten	gering - mittel
03249	Sonstige ruderale Staudenfluren	mittel
05162	Artenarmer Zier- und Parkrasen	gering
0715111	Markanter Soliärbaum, heimische Art, Altbaum	sehr hoch
07152	sonstige Solitärbäume, heimische Baumart	hoch
07153	Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumart	hoch
082824	Robinien-Vorwald, frischer Standorte	mittel - hoch
10271	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m)	gering
126122	Straße mit Asphalt- oder Betondecke ohne bewachsene Mittelstreifen	vernachlässigbar
12652	Weg mit Wasser durchlässiger Decke	vernachlässigbar
12653	Weg, teilversiegelt	vernachlässigbar
12654	Weg, versiegelt	vernachlässigbar
126623	Straßenbahnanlagen	vernachlässigbar

Tabelle der Biototypen und ihrer Wertigkeit im Teilgeltungsbereich 1

#### Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße)

Der Teilgeltungsbereich 2 ist insgesamt dem Biototyp mit der Nummer 12311 „Handels- und Dienstleistungsfläche in Betrieb mit hohem Grünanteil“ zuzuordnen. Im südlichen Teil sind die Flächen stark versiegelt. Entlang der Schweriner Straße gibt es Strauchpflanzungen, weiter nördlich Rasenflächen an den Gebäuden sowie einen vergleichsweise hohen Anteil an Baumpflanzungen mittleren Alters heimischer Arten, meist in Reihen. Die Pflanzflächen sind strukturreich und eingewachsen, die Sträucher jedoch meist fremdländische Arten sowie Koniferen. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich meist um Linden. Dennoch bieten diese dichten Strauchpflanzungen Lebens- und Nahrungsraum insbesondere für die Avifauna (Freibrüter).



Abb.: Biotoptypenkartierung Teilgeltungsbereich 2, Kartierung Juli 2017

<b>Biototyp Nr.</b>	<b>Biototyp</b>	<b>Wertigkeit</b>
05162	Artenarmer Zier- und Parkrasen	gering
071421	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Arten	hoch
07152	Sonstiger Solitärbaum	mittel - hoch
102722	Anpflanzung von Sträuchern mit Bäumen	hoch
126431	Parkplatz, versiegelt mit regelmäßigm Baumbestand	Mittel
126432	Parkplatz, versiegelt ohne Baumbestand	vernachlässigbar
12654	Versiegelter Weg	vernachlässigbar

**Tabelle der Biototypen und ihrer Wertigkeit im Teilgeltungsbereich 2**

#### 6.2.3 **Schutzgut Fläche**

Beide Teilbereiche haben zusammen eine Fläche von ca. 3,3 ha ein. Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst eine Fläche von 2,01 ha, der Teilgeltungsbereich 2 hat eine Größe von 1,29 ha.

Im Jahr 2017 erfolgte auf Grundlage der Planunterlage für das Teilplangebiet 1 eine Geländebegehung, bei der unter anderem auch der tatsächlich vorhandene Versiegelungsgrad ermittelt wurde. Danach beläuft sich der Versiegelungsgrad auf ca. 44% (rd. 8.880 qm). Der überwiegende Teil der Versiegelung befindet sich im Bestandsgebiet an der Berliner Straße bzw. der Berliner Straße und der Lausitzer Straße.

Aktuell sind von den 12.917 qm Gesamtfläche 4.568 qm überbaut, 6.047 qm vollversiegelt und 2.311 qm offene, jedoch durch die Sanierung stark anthropogen überformte Bodenflächen.

Der Versiegelungsanteil im Teilgeltungsbereich 2 ist mit 82% (inklusive der zum öffentlichen Straßenland gehörenden fußläufigen Erschließung an der Schweriner Straße) deutlich höher, entspricht jedoch in seiner Bestandssituation einer gewerblich genutzten innerstädtischen Fläche.

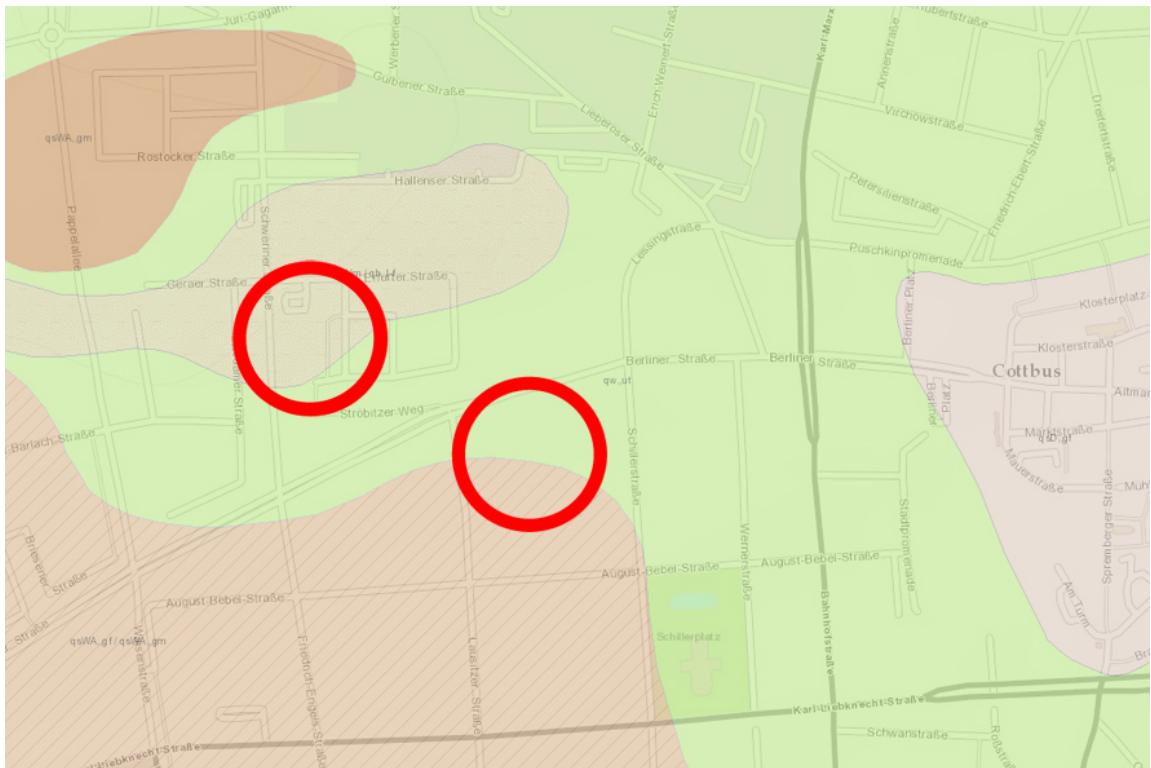
Bei beiden Teilgebieten handelt es sich um anthropogen stark vorbelastete, innerstädtische Flächen.

#### 6.2.4 **Schutzgut Boden**

In der Bodenübersichtskarte des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB) liegen beide Teilgebiete in einer Fläche die überwiegend durch Versiegelung mit gering verbreiteten Lokersyosemen und Pararendzinen, geologisch ursprünglich entstanden aus Talsanden über Geschiebemergel/-lehm, gekennzeichnet ist.

Die natürlich anstehenden sandigen Böden oberhalb des Geschiebemergels haben ein vergleichsweise geringes Rückhaltevermögen für Sickerwasser und eine geringe Puffer- und Filterfunktion. Diese Funktionen sind im Teilgeltungsbereich 1 durch die Altlastensanierung und im Teilgeltungsbereich 2 durch den hohen Anteil an überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt.

Eine Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften kann aufgrund der Vorbelastung und der Nutzung der beiden Teilgebiete ausgeschlossen werden.



**Abb. Geologische Übersichtskarte** (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB))  
**braun-schraffiert:** fein bis mittelkörnige Sande über Geschiebemergel/-lehm  
**grün:** Talsand als Ablagerung des Urstromtals  
**beige:** Sand-Humus-Mischbildungen über Ablagerungen (See- und Altwassersande)

#### Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße)

Gemäß orientierender Untersuchung („Orientierende Untersuchung des Untergrundes“ der Krauss & Partner GmbH, Oldenburg vom 17.11.2015) sind die Bodenverhältnisse infolge der Altlastensanierung gestört. Nach Auswertung der Bodenproben setzt sich der Untergrund aus einer weitflächig anstehenden, sandigen, teilweise kiesigen Auffüllung mit darunterliegendem Geschiebemergel zusammen. Die Auffüllung hat eine Mächtigkeit zwischen minimal 0,5 m bis maximal 4,70 m unter GOK. Unterlagert wird dieser aufgefüllte Bodenhorizont von pleistozänen Geschiebemergel, diese setzen sich überwiegend aus Sand mit Schluff- und Tonanteilen zusammen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen ehemaligen, teilsanierten Gaswerksstandort. Es erfolgte eine Bodensanierung durch Aushub der belasteten Massen bis in eine Tiefe von ca. 2,5 m bis zum Erreichen des bindigen Geschiebemergels, der als natürliche geologische Barriere fungierte. Eine im Jahr 2015 erfolgte Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sanierungsbedürftige Bodenbelastungen ober- oder unterhalb des bindigen Geschiebemergels nachweisbar sind, die Grenzwerte überschreiten (vgl. Kap. 2.5 und 2.7).

Da die Bodenbelastungen unterhalb des Geschiebemergels auch in der grundwassergesättigten Zone nachgewiesen wurden, konnte eine Belastung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen zeigen, dass die Quellensanierung im Boden bereits Wirkung zeigte da lediglich 2 der 5 Grundwassermessstellen leicht erhöhte Schadstoffgehalte aufwiesen (vgl. Kap. 2.5 und 2.7).

Der Teilgeltungsbereich 1 wird als sanierte Altlastenfläche im Altlastenkataster der Stadt Cottbus geführt und ist als anthropogen überformt und erheblich vorbelastet einzuschätzen.

#### Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße)

Der Teilgeltungsbereich 2 ist durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen gekennzeichnet.

Die offenen Bodenflächen sind durch gärtnerische Nutzung und Pflege ebenfalls anthropogen überformt. Über das anstehende Grund- oder Schichtenwasser liegen keine Daten vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich um, dem Teilgeltungsbereich 1 vergleichbare, Abstände handelt. Im Landschaftsplan der Stadt Cottbus ist ein Flurabstand von 2,0 -5,0 m angegeben.

Altlasten sind für den Teilgeltungsbereich 2 nicht bekannt.

#### **6.2.5 Schutzgut Wasser**

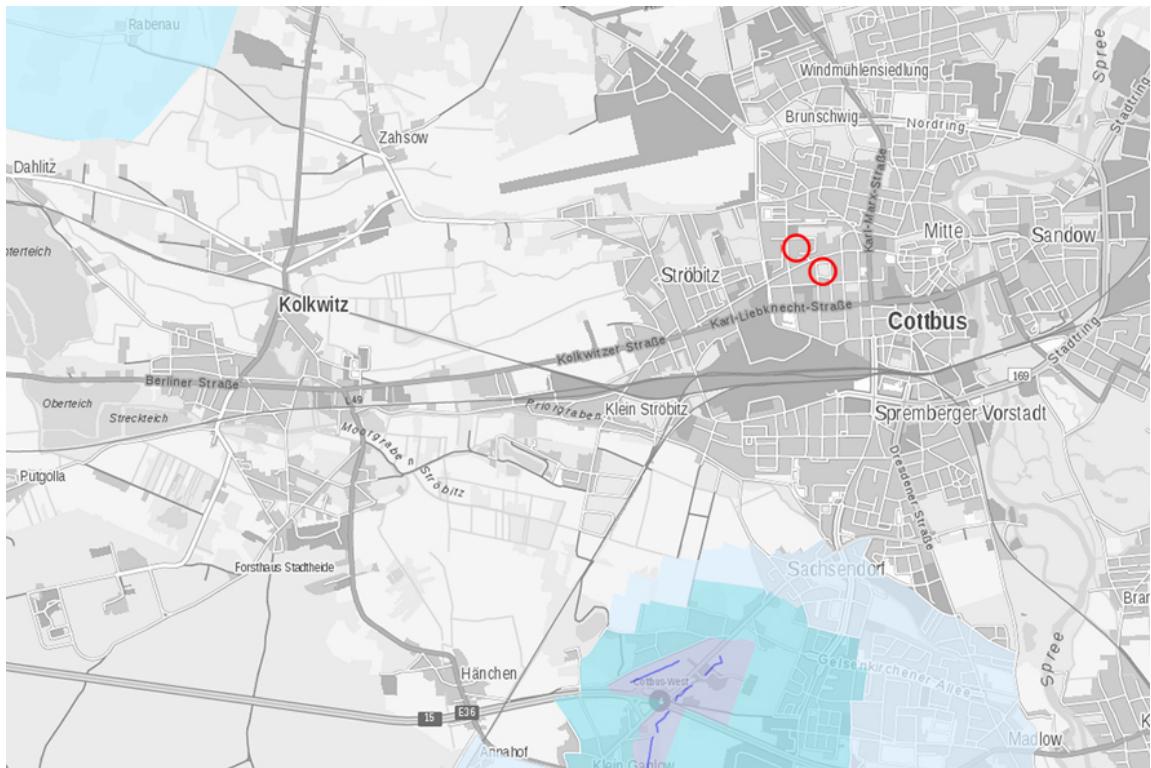
Im langjährigen Mittel liegen Niederschläge mit 563mm/Jahr für die Stadt Cottbus vor, wobei sich Brandenburg weit eine Tendenz zu sinkenden jährlichen Niederschlagsmengen abzeichnet. Aufgrund der Vorbelastung (Altlastensanierungsgebiet bzw. hoch versiegelter gewerblicher Standort) haben beide Teilgebiete keine Bedeutung für die Grundwassersanreicherung (vgl. auch Kapitel 2.5 und 2.7).

Die Sanierung auf dem ehemaligen Gaswerksstandort im Teilgeltungsbereich 1 erfolgte durch Aushub der belasteten Massen bis in eine Tiefe von ca. 2,5 m bis zum Erreichen des bindigen Geschiebemergels, der im vorliegenden Fall als natürliche geologische Barriere fungierte.

Da die Bodenbelastungen unterhalb des Geschiebemergels auch in der grundwassergesättigten Zone nachgewiesen wurden, konnte eine Belastung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Scopings erfolgte der Hinweis, dass es trotz Sanierung der Hauptschadensbereiche nicht ausgeschlossen ist, dass auf der Fläche Schadstoffanreicherungen verblieben sind, weshalb von Seiten der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks präferiert wird. Eine Niederschlagswasserversickerung wird jedoch in Teilbereichen des Grundstücks, die von der Altlastenproblematik nicht betroffen sind, grundsätzlich als möglich eingestuft.

Beide Teilgeltungsbereiche liegen außerhalb von Trinkwasserschutz- oder -vorbehaltsgebieten. Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) sind die TWSZ III des Schutzgebietes Sachsendorf (im Süden in mehr als 2 km Entfernung) sowie des Wasserwerkes Cottbus II/ Wasserfassung Ruben (im Nordwesten in ca. 5 km Entfernung).

Damit liegen die Schutzzonen des Wasserwerkes Cottbus II zwar im Grundwasser-Abstrom des Altstandortes der ehemaligen Gasanstalt, die Trinkwassergewinnung erfolgt jedoch nicht aus dem quartären Grundwasserleiter.



**Abb.: Lage der Trinkwasserschutzgebiete nordwestlich und südlich des Bebauungsplans W/39, 46/107**  
(Quelle: Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB))

#### 6.2.6 Schutzgut Luft

Die Berliner Straße ist Teil des Hauptverkehrsnetzes von Cottbus und zählt daher zu den potenziellen PM10-Überschreitungsbereichen. Gemäß Luftreinhalteplan 2011 der Stadt Cottbus zählt die Berliner Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu den Straßenabschnitten mit potenziellen Grenzwertüberschreitungen. In den Analyseplänen aus dem Jahr 2011 sowie den Prognoseplänen für das Jahr 2015 werden keine Grenzwertüberschreitungen für PM10 und PM2,5 festgestellt bzw. prognostiziert. Diese Aussagen treffen auch für die NO<sub>2</sub>-Belastung zu.

Lausitzer Straße und Schweriner Straße sind nicht Teil des Hauptverkehrsnetzes. Hier sind keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und NO<sub>x</sub> zu erwarten. Es liegen jedoch keine konkreten Daten zu Luftqualität und Staubbelastung für die beiden Teilgeltungsbereiche im Plangebiet vor.

#### 6.2.7 Schutzgut Klima

Der Cottbuser Raum wird klimatisch dem kontinental beeinflussten Binnentiefland zugeordnet. Damit gehen folgende Faktoren einher:

- relativ geringe durchschnittliche Windgeschwindigkeiten
  - geringe jährliche Niederschläge
  - ausgeprägte Temperaturdifferenzen im Jahresverlauf
- ein hohes Sonnenscheinangebot

Gemäß Landschaftsplan Cottbus liegen die beiden Teilgeltungsbereiche 1 und 2 in keiner großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahn die den Luftaustausch im Stadtgebiet begünstigen.

Der Teilgeltungsbereich 1 ist jedoch aufgrund seiner Offenheit sowie seiner ruderalen Hochstaudenfluren und Vorwaldbestände als kleinklimatisch bedeutsame Entlastungsfläche in der Innenstadtlage zu bewerten.

Entsprechend besteht für den Teilgeltungsbereich 1 eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Der Teilgeltungsbereich 2 hingegen gilt als bioklimatisch belasteter Bereich. Hier besteht aufgrund der Vorbelastung (hoher Versiegelungsgrad) ebenfalls eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Umbau und Nutzungsintensivierungen sollten diese mit einem Verlust an klimatisch wirksamen Grünflächen bzw. Bäumen mit einem hohen Biovolumen einhergehen.

#### **6.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild leitet sich im Wesentlichen aus der umgebenden Bebauung bzw. aus den umgebenden Nutzungen ab, das Landschaftsbild aus seiner natürlichen landschaftsräumlichen Prägung.

Das unmittelbare Umfeld des Teilgeltungsbereichs 1 wird städtebaulich im Wesentlichen durch eine heterogene Baustruktur geprägt. Weiterhin wird eine ungestaltete städtische Brache als wenig attraktiv empfunden und weist keine natürliche landschaftsräumliche Prägung auf.

Infolgedessen besteht bezogen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild eine vergleichsweise geringe Empfindlichkeit im Teilgeltungsbereich 1.

Auch dem Teilgeltungsbereich 2 fehlt eine natürliche landschaftsräumliche Prägung. Der hohe Anteil an Laubbäumen und die sonstigen gestalteten Freiflächen wirken jedoch positiv auf den Nahversorgungsstandort. Entsprechend besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Umbau und Nutzungsintensivierungen, sollten diese mit einem Verlust an Grünflächen bzw. Bäumen einhergehen.

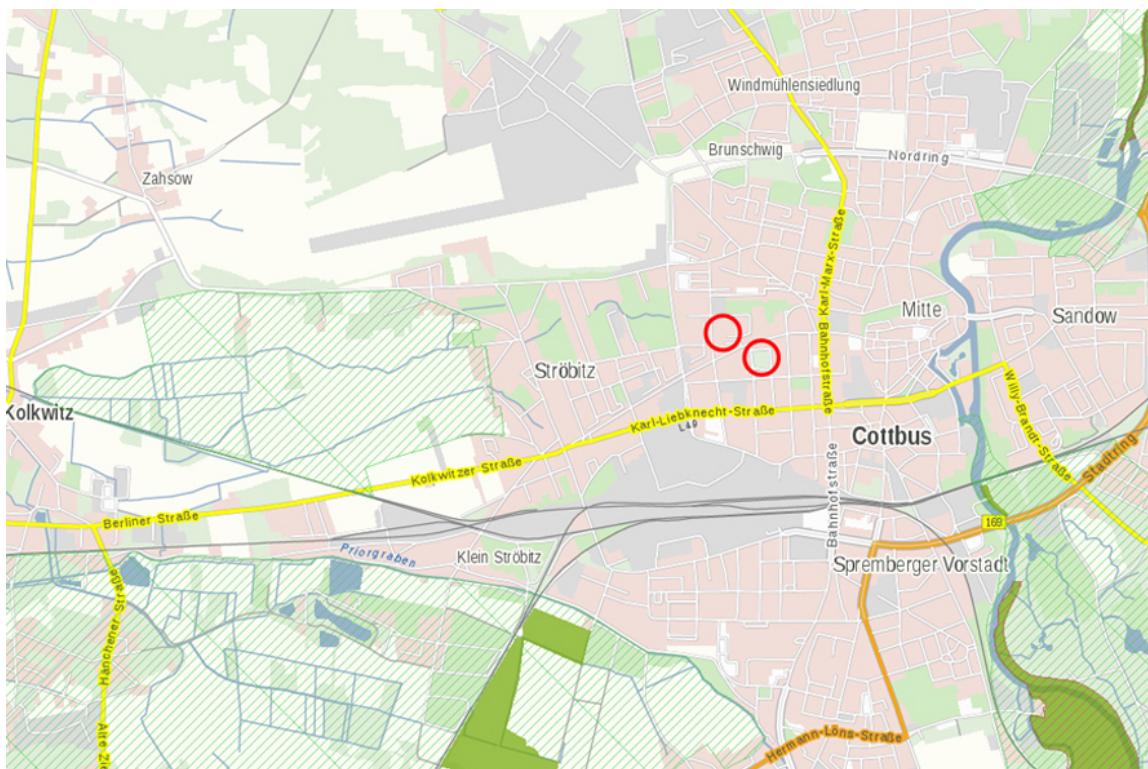
#### **6.2.9 Biologische Vielfalt**

Infolge der innerstädtischen Lage sowie der gewerblichen Flächennutzung und dem damit verbundenen geringen Lebensraum für Flora und Fauna ist das Teilplangebiet 2 für den Erhalt von biologischer Vielfalt nur von geringer Bedeutung. Hinzu kommt, dass es sich bei den im Teilgeltungsbereich 2 vorkommenden Pflanzen um einige wenige Standardarten für Abstandsgrün handelt.

Dem Teilgeltungsbereich 1 kommt aufgrund der natürlichen Sukzession und den daraus entstandenen ruderalen Hochstaudenfluren eine gewisse Bedeutung für die biologische Vielfalt in der Innenstadt zu. Städtische Brachen bieten eine vergleichsweise hohe Vielfalt im Vergleich zu gestalteten Freiflächen. Aufgrund der zunehmenden Verdichtung nehmen diese durch Sukzession gekennzeichneten Lebensräume zunehmend ab. Entsprechend sind die ruderalen Hochstaudenfluren als wertvoll für die biologische Vielfalt einzustufen.

#### **6.2.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb der beiden Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG.



**Abb.: Lage der Schutzgebiete (Naturschutz) im weiteren Umfeld des Bebauungsplans W/39, 46/107**  
(Quelle: Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB))

#### 6.2.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit werden für den Teilgeltungsbereich 1 die Lärmemissionen aus dem festgesetzten Sondergebiet des SO1 (Gewerbelärm, Verkehrslärm) sein. Dabei ist auch die benachbarte Wohnbebauung in der Lausitzer Straße und Berliner Straße zu berücksichtigen.

Für den Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) werden im Schalltechnischen Gutachten (siehe Anlage 2) die Lärmarten Verkehrslärm und Gewerbelärm behandelt. Die Wirkungsbetrachtung bezieht sich dabei auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb der Plangrenzen. Bei der Betrachtung des Verkehrslärms (öffentlicher Fahrverkehr) ist die Berliner Straße relevant, da mit Ausweisung des Urbanen Gebiets Auswirkungen sowohl auf die dort zulässige Wohnnutzung als auch auf andere sensible Nutzungen bestehen können. Die Einbeziehung der Lausitzer Straße in diese Betrachtung ist auf Grund der geringen Verkehrsbelegung nicht notwendig.

Bezüglich des Verkehrslärms stellt die Untersuchung fest, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 60 dB(A) im Tagzeitraum und von 50 dB(A) Nachtzeitraum (gilt für Mischgebietslagen) vor den Nord-, West- und Ostfassaden der Gebäudeanlagen des Urbanen Gebiets teilweise überschritten werden. (vgl. Schalltechnisches Gutachten für den Teilgeltungsbereich 1, S. 28).

Jedoch überschreitet die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation weder im Tages- noch im Nachtzeitraum die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung und erreicht keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen kann.

Für Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht erschlossen bzw. wenig attraktiv. Die Brache im Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) ist eingezäunt und übernimmt aktuell keine Funktion als Naherholungsfläche.

Bei den Grünflächen im Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) handelt es sich überwiegend um Abstandsgrün, welches nur bedingt für Erholungszwecke genutzt werden kann.

Für den Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) wird im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens (siehe Anlage 3) die Bestandsituation ausgewertet. Als maßgeblicher Immissionsort, also die dem Emittenten nächstgelegene sensible Nutzung, wird im Gutachten das Wohnhaus Erfurter Straße 9 benannt.

Im Ergebnis einer Langzeit-Lärmessung wird festgestellt, dass es mit den derzeitigen Nutzungen im Plangebiet zur Überschreitung von immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bezüglich der gewerblichen Lärmimmission im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich kommt. Die Überschreitung bezieht sich nur auf den Nachtzeitraum und wird ausschließlich durch den Betrieb des REWE-Einkaufsmarktes erzeugt.

#### **6.2.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Teilgeltungsbereich 1 befindet sich ein eingetragenes Einzeldenkmal in der Berliner Straße 27. Das ehemalige Verwaltungs- und Betriebsgebäude der Cottbuser „Städtischen Werke“ wurde 1913 durch das Bauamt der Stadt Cottbus unter Leitung des Stadtbaurates Johannes Boldt erbaut.

Für den Teilgeltungsbereich 2 sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung bekannt.

Auf Bodendenkmale gibt es in beiden Teilgeltungsbereichen keine Hinweise.

#### **6.2.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach § 34 BauGB Bebauung entstehen. Aufgrund der Vorbelaufung im Teilgeltungsbereich 1 wäre für den Standort des ehemaligen Gaswerks eine gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsanteil wahrscheinlich.

Mit einer gewerblichen Entwicklung auf der Grundlage von § 34 BauGB wäre der vollständige Verlust der Vegetation verbunden. Grünplanerische Entwicklungsmaßnahmen wären nicht zu erwarten.

Für das bereits bebaute Grundstück an der Berliner Straße würde sich der Zustand der Umwelt nicht verändern.

Im Teilgeltungsbereich 2 ist vom Status Quo auszugehen.

#### **6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

In den folgenden Kapiteln werden die voraussichtlich erheblichen direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter, soweit bei Durchführung der Planung zu erwarten, dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans. Dabei beziehen sich die Aussagen auf die jeweiligen Baugebiete in den Teilgeltungsbereichen 1 und 2.

In der schutzwertbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant auch der Auswirkungen der Abrissmaßnahmen. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen berücksichtigt wird, geprüft.

#### **6.3.1 Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere**

Ein Abriss von Gebäuden wird in keinem der beiden Teilgeltungsbereiche vorbereitet. Baubedingt ergeben sich für den Teilgeltungsbereich 1 durch den geplanten Neubau von Gebäude und Stellplatzanlage im Sondergebiet 1 Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere, da bereits mit Beginn einer Bautätigkeit Lebensraum und Vegetationsstrukturen beseitigt werden. Für die Fläche des Urbanen Gebietes im Teilgeltungsbereich 1 sowie die Sondergebiete im Teilgeltungsbereich 2 sind keine baubedingten Auswirkungen für die Fauna zu erwarten.

Mit dem Neubau im Sondergebiet 1 geht anlagebedingt ein dauerhafter Verlust an Nahrungsraum für die Avifauna einher. Die blütenreichen Brachflächen bieten Lebensraum für Insekten, die eine wichtige Nahrungsquelle in innerstädtischer Lage bilden. Mit der Überbauung und Versiegelung sowie der Anlage von herkömmlichen Pflanzflächen (Abstandsgrün) geht dieser Nahrungsraum verloren.

Allerdings entsteht durch die Anlage einer großflächigen Dachbegrünung neuer Lebensraum für die Gras- und Staudenfluren besiedelnden Insekten.

Im Urbanen Gebiet sowie den Sondergebieten 2a und 2b im Teilbereich 2 werden keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten bzw. anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere vorbereitet. Dennoch sind auch hier die vorhandenen Vegetationsstrukturen wichtiger Lebensraum, deren Verlust bei Umstrukturierung ausgeglichen werden sollte.

Die Fortführung der Nutzungen im Teilgeltungsbereich 2 sowie im Urbanen Gebiet des Teilgeltungsbereichs 1 hat keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Fauna. Die nach Bebauungsplan zulässigen Nutzungen entsprechend weitestgehend dem Status Quo. Mit der Fortführung der bestehenden Nutzungen sind keine Störungen für die Tierwelt über das bereits bestehende Maß hinaus verbunden.

Mit der Inbetriebnahme eines Einzelhandelsstandortes im Sondergebiet 1 hingegen gehen betriebsbedingte Störungen für die Tierwelt einher: zu Bewegungen durch Liefer- und Kundenverkehr kommen Lärm und Licht als weitere Störquellen hinzu.

#### **6.3.2 Auswirkungen auf das Schutzwert Pflanzen**

Ein Abriss von Gebäuden wird in keinem der beiden Teilgeltungsbereiche vorbereitet. Baubedingt ergeben sich für den Teilgeltungsbereich 1 im Sondergebiet 1 durch den geplanten Neubau von Gebäude und Parkplatz erhebliche Verluste für das Schutzwert Pflanzen, da mit der Bautätigkeit selbst bereits alle bestehenden Vegetationsstrukturen auf der Brachfläche beseitigt werden.

Mit der Umnutzung im Sondergebiet 1 geht anlagebedingt ein erheblicher Verlust an blütenreicher Brachfläche sowie Vorwaldfläche unwiderruflich einher. Mit der Überbauung und Versiegelung sowie der Anlage von herkömmlichen Pflanzflächen (Abstandsgrün) werden diese Verluste qualitativ nicht ausgeglichen. Zum Ausgleich der Verluste an Vegetation im Sondergebiet 1 wird die Begrünung der Stellplatzanlage mit groß- und mittelkronigen Bäumen sowie eine Dachbegrünung festgesetzt.

Für die Sondergebiete im Teilgeltungsbereich 2 sowie das Urbane Gebiet im Teilgeltungsbereich 1 sind keine Verluste von vorhandenen Gehölzen zu erwarten. Zulässig ist im Sondergebiet 2b eine geringfügige zusätzliche Versiegelung, die sich bei einer Umstrukturierung der Stellplatzanlage im Norden auswirken könnte. Dabei wären anlagebedingt Baumfällungen zu erwarten, die jedoch gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus ersatzpflichtig werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind für das Schutzgut Pflanzen nicht zu erwarten, da durch die bestehenden und geplanten Nutzungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) keine für die Flora relevanten Immissionen aus dem Betrieb entstehen.

#### **6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Bau und Abriss bedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind weder im Teilgeltungsbereich 1 noch im Teilgeltungsbereich 2 zu erwarten, da kein Abriss vorbereitet wird und baubedingt keine Flächen über die der Teilgeltungsbereiche selbst beansprucht werden.

Für das Schutzgut Fläche sind im Teilbereich 2 anlagebedingt keine Auswirkungen zu erwarten, da hier die Bestandsdichte von rund 80% Flächenversiegelung festgesetzt wird. Geringfügige zusätzliche Versiegelung im Sondergebiet 2b hat keine relevanten Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Für den Teilgeltungsbereich 1 sind für das Schutzgut Fläche anlagebedingt ebenfalls keine Auswirkungen zu erwarten, da es sich um eine innerstädtische Konversionsfläche handelt die nach Sanierung des ehemaligen Gaswerks einer neuen Flächennutzung zugeführt wird. Die nunmehr festgesetzte Nutzung bestätigt die Dichte für die bereits vorhandene Bebauung an der Berliner Straße und setzt für die Konversionsfläche des Gaswerks eine bauliche Dichte fest, die über den ehemaligen Flächenverbrauch nicht hinausgeht. Die für das Sondergebiet 1 vorgesehene Nutzung (Einzelhandel) vermeidet als Nachnutzung die Inanspruchnahme weniger beeinträchtigter Flächen im Stadtgebiet.

Für das Schutzgut Fläche sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, da es sich im Teilgeltungsbereich 2 um einen faktisch bestehenden Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen handelt und die bestehenden Nutzungen im Grundsatz fortgeführt werden. Dies gilt auch für das Urbane Gebiet im Teilgeltungsbereich 1 sowie das Sondergebiet 1, da betriebsbedingt kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet werden.

Da im Vergleich zur Bestands- bzw. Vornutzung die Flächeninanspruchnahme durch die Realisierung der Planung nicht ansteigt und keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen, ist von keinen erheblichen Auswirkungen (im Sinne von Flächenverbrauch) für das Schutzgut Fläche auszugehen.

#### **6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Abriss bedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da kein Gebäudeabriss vorbereitet wird und der Straßenneubau an der Lausitzer Straße keine erheblichen Abrissmaßnahmen erwarten lässt. Auch sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten, da die beiden Teilgeltungsbereiche bereits vollständig überprägt sind und somit baubedingt in keine natürlichen Böden bzw. Bodenfunktionen eingegriffen wird.

Durch die Ausweisung von Bauflächen wird es bezogen auf den Teilgeltungsbereich 1 bei Realisierung der Planung anlagebedingt zu Versiegelungen auf derzeit offenen Bodenflächen im Sondergebiet 1 kommen. Durch die zulässigen Gebäude und Erschließungsflächen kann dabei eine maximale Versiegelung auf 80% der Fläche erreicht werden. Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum- oder Filter- und Pufferfunktionen sind zwar bereits im Status Quo durch die Sanierung stark beeinträchtigt worden, dennoch sind durch die

flächige Neuversiegelung im Teilgeltungsbereich 1 erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Im Teilgeltungsbereich 2 wird im Wesentlichen der Status Quo festgesetzt. Es kann anlagebedingt zu geringfügiger zusätzlicher Versiegelung im SO 2b kommen, die jedoch bezogen auf das Schutzgut Boden keine erheblichen Auswirkungen haben wird. Auch hier handelt es sich um anthropogen überformten Boden, dessen Funktionen bereits eingeschränkt sind.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Vorhaben und Betriebsarten keine Immissionen auf das Schutzgut Boden einwirken.

#### **6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

In den beiden Teilplangebieten befinden sich keine Oberflächengewässer. Zu prüfen sind daher die Auswirkungen der Planungen auf das Niederschlagswasser sowie das Grundwasser.

Im Rahmen des Scopings erfolgte der Hinweis, dass von Seiten der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Sondergebiet 1 aufgrund der Altlastenproblematik eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks präferiert wird. Eine Niederschlagswasserversickerung wird jedoch in Teilbereichen des Grundstücks, die von der Altlastenproblematik nicht betroffen sind, grundsätzlich als möglich eingestuft und aufgrund der fehlenden Leistungsfähigkeit des öffentlichen Mischwassernetzes angestrebt.

Abriss- oder baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da kein Abriss durch die Planung vorbereitet wird. Die abrissbedingten Auswirkungen des ehemaligen Gaswerks im Teilgeltungsbereich 1 wurden durch die Sanierung bereits beseitigt. Im Teilgeltungsbereich 2 werden durch die Festsetzung des Status Quo keine bau- oder abrissbedingten Auswirkungen vorbereitet.

Bei Umsetzung der Planung können im Sondergebiet 1 anlagebedingt 80% der Gesamtfläche versiegelt werden. Mit der weitgehenden Versiegelung der Fläche, dem Rückhalt des Niederschlagswassers über eine Dachbegrünung sowie der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem weniger belasteten nördlichen Teilbereich wird den Vorgaben des Grundwasserschutzes im Sondergebiet 1 Rechnung getragen. Weitere Auswirkungen aus einer Versickerung des Niederschlagswassers in die noch belasteten unteren Bodenschichten werden vermieden.

Im Urbanen Gebiet des Teilgeltungsbereichs 1 sowie den Sondergebieten des Teilgeltungsbereichs 2 wird der Status Quo festgesetzt, so dass anlagebedingt keine Auswirkungen über das bereits bestehende Maß hinaus zu erwarten sind. Sollte der Anteil an versiegelten Flächen im Sondergebiet 2b anlagebedingt geringfügig ansteigen, wird eine höhere Versickerungsrate des Niederschlagswassers über die vorhandenen Pflanzflächen erforderlich. Diese Maßnahmen sind aufgrund der Wasserleitfähigkeit des Bodens umsetzbar.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe die mit Wasser gefährdenden Stoffen Umgang haben zugelassen sind.

#### **6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen keine erheblichen lufthygienischen Belastungen erwarten. Abriss- oder baubedingte sowie anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Betriebsbedingt ist mit geringfügig erhöhten Luftschaadstoff-Emissionen infolge des erwarteten Liefer- und Kundenverkehrs im Sondergebiet 1 zu rechnen. Diese sind aufgrund der vergleichsweise geringen Vorbelastung

(keine Grenzwertüberschreitungen in der Berliner Straße gemäß Luftreinhalteplan Cottbus) als nicht erheblich einzustufen.

#### **6.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

Baubedingt gehen klimatisch relevante Vegetationsstrukturen im Sondergebiet des Teilgeltungsbereichs 1 verloren.

Mit der Realisierung der Planungsziele werden sich anlagebedingt durch die zu erwartenden Bebauungsstrukturen im Sondergebiet 1 ausschließlich die mikroklimatischen Gegebenheiten im Plangebiet verändern. Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima sind nicht zu erwarten.

Die verstärkte Erwärmung, die durch den neuen Gebäudekörper sowie die Stellplatzanlage im Sondergebiet 1 hervorgerufen wird, kann durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und von Baum-pflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage vermindert werden. Der verstärkte Wasserrückhalt sowie die erhöhte Verdunstungsrate auf dem begrünten Dach werden die negativen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Sondergebiet 1 zusätzlich mindern.

Für die übrigen Baugebiete (Urbanes Gebiet im Teilgeltungsbereich 1 und Sondergebiete im Teilgeltungsbereich 2) sind anlagebedingt keine Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation zu erwarten, da die vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten bleiben.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen werden die klimawirksame Emissionen erzeugen.

#### **6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Abriss- und baubedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans für keinen der beiden Teilgeltungsbereiche Abrissmaßnahmen und auch keine erheblichen Eingriffe in die Topografie vorbereitet werden.

Mit der Umsetzung der Festsetzungen im Teilgeltungsbereich 1 erfolgt eine grundlegende Neugestaltung der räumlich-städtebaulichen Situation. Die räumliche Wirkung wird sich mit Realisierung insbesondere im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Lausitzer Straße anlagebedingt erheblich verändern, da eine sanierte und brach gefallene Konversionsfläche neu bebaut wird.

Die zulässige Bebauung im Sondergebiet 1 fügt sich in das Stadtbild der umgebenden Bebauungsstrukturen ein. Die Veränderung infolge der Neubebauung wird - insbesondere die Stellplatzanlage - mit Baum-pflanzungen gemindert. Zusätzlich wird die optische Beeinträchtigung durch die neue Dachfläche mit der extensiven Dachbegrünung für die in höheren Geschossen wohnenden Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung gemindert. Durch die grundlegende Neugestaltung im Sondergebiet 1 erfolgt eine Aufwertung des Bereiches, so dass der Verlust an prägenden Vegetationsstrukturen in vollem Umfang ausgeglichen werden kann.

Für die Straßenraumbegrünung werden sich anlagebedingt keine negativen Auswirkungen ergeben, da die Straßenbäume in der Berliner Straße durch den Planentwurf nicht tangiert werden. In der Lausitzer Straße sollen im Rahmen der Neugestaltung Straßenbäume gepflanzt werden. Diese sind Gegenstand der Ausbauplanung Lausitzer Straße.

Mit der Sicherung der übrigen Baugebiete (Urbanes Gebiet, Sondergebiete 2a und 2b) in ihrer Bestandssituation werden keine erheblichen anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorgerufen. Der Anteil an landschaftsbildprägenden Bäumen und Vegetationsstrukturen bleibt erhalten. Von Festsetzungen in den Baugebieten gehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

#### **6.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt**

Durch den Bebauungsplan werden durch Sukzession entstandene Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die an das Stadtleben angepasst sind im Sondergebiet 1 bau- und anlagebedingt verloren gehen. Diese sind aufgrund der zunehmenden innerstädtischen Verdichtung weniger häufig anzutreffen. Zukünftig werden allerdings teilweise vergleichbare Lebensraumstrukturen in dem von baulichen Maßnahmen betroffenen Sondergebiet 1 entstehen: die Dachfläche des Einzelhandels soll extensiv begrünt werden, so dass den Gras- und Staudenfluren ähnliche Vegetationsstrukturen entwickelt werden können. Baumpflanzungen ersetzen die aus Sukzession entstandene Vorwaldfläche qualitativ.

In den übrigen Baugebieten (Urbanes Gebiet sowie Sondergebiete 2a und 2b) werden die Vegetationsstrukturen und damit die dort bestehende biologische Vielfalt erhalten.

Mit der Umsetzung der Planung im Sondergebiet 1 können betriebsbedingten Auswirkungen z. B. durch Beleuchtung hervorgerufen, die die biologische Vielfalt beeinflussen. Hierzu sollten auf der Genehmigungs-ebene z. B. Regelungen für Insekten freundliche Beleuchtung erwirkt werden.

Die Umsetzung der Planungsziele in den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 wird voraussichtlich geringfügige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt hervorrufen.

#### **6.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative Auswirkungen Abriss und Bau bedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Art können somit ausgeschlossen werden.

#### **6.3.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

##### **Landschaftsbezogene Erholung**

Die Freiflächen der Sondergebiete 2a und 2b werden auch künftig öffentlich zugänglich sein und zumindest allgemeine Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Besondere Funktionen für eine Erholungsnutzung sind in den Sondergebieten des Teilgeltungsbereichs nicht zu erwarten.

Die übrigen Baugebiete (Urbanes Gebiet, Sondergebiet 1) weisen keine Aufenthaltsqualitäten auf. Bezogen auf die Landschaftsbezogene Erholung gehen von den Planungen des Bebauungsplans keine relevanten Auswirkungen abriss-, bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Art aus.

##### **Gesundheit (Lärm)**

Durch die künftige Nutzung im Sondergebiet 1 wird zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr verursacht, der Verkehrslärm erzeugt. Weiterhin gehen betriebsbedingt akustische Störungen (Ladevorgänge, Einkaufswagen etc.) einher. Baubedingter Lärm ist ebenfalls zu erwarten, wobei bei baubedingtem Lärm von einer Vermeidung und Minderung durch die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben von Ruhezeiten über Auflagen in der Baugenehmigung ausgegangen werden kann.

Das Lärmgutachten stellt zu dem durch das Sondergebiet 1 anlagenbezogenen Fahrverkehr im öffentlichen Straßenbereich der Lausitzer Straße fest, dass dieser das anzuwendende Kriterium der

Lärmsteigerung durch anlagenbezogenen Fahrverkehr um 3 dB und die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den maßgeblichen Nachweisorten in Summe nicht erfüllt. Insofern besteht kein immissionsschutzrechtlicher Handlungsbedarf (vgl. Schalltechnisches Gutachten Teilgeltungsbereich 1, GWJ, Oktober 2018).

„Der Beurteilungspegel am maßgeblichen Nachweisort IO13 (Allgemeines Wohngebiet) wird nicht um 3 dB erhöht, der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete wird um maximal 1 dB überschritten. Am Nachweisort IO12 werden die Grenzwerte für Mischgebietslagen nicht erreicht. Eine Beurteilungspegelerhöhung im Tageszeitraum um 3 dB ist allerdings gegeben.“ (GWJ, Oktober 2018, S. 22)

Die Untersuchung der Auswirkungen des öffentlichen Fahrverkehrs auf das Plangebiet (Sondergebiet 1 sowie Urbanes Gebiet) zeigt, dass lediglich die Berliner Straße als Quelle zu betrachten ist. Ein Einbeziehen der Lausitzer Straße ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht erforderlich. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Fassaden des Bestandsgebäudes an der Berliner Straße bei Wohnnutzung anlagebedingt Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm bedürfen (vgl. GWJ, Oktober 2018, S. 22 f).

Bezogen auf den betriebsbedingten Gewerbelärm zeigen die Berechnungsergebnisse, dass der Tagesrichtwert zum Beurteilungspegel in den maßgeblichen Nachbarschaftslagen an den Plangrenzen eingehalten wird. Das betrifft die Wohn- und Mischgebietslagen mit einem städtebaulichen Orientierungswert von 55/60 dB(A), welcher identisch ist mit dem Immissionsrichtwert der TA Lärm.

Eine mögliche nächtliche Anlieferung im Sondergebiet 1 zeigt für die ungünstigste Nachtstunde die Einhaltung der Beurteilungspegel nachts im gesamten Nachbarschaftsbereich. Vor den Gebäuden in Mischgebietslage in der Lausitzer Straße können sehr geringfügige Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm im Nachtzeitraum auftreten. Diese resultieren ausschließlich aus der geplanten nächtlichen Anlieferung, dabei wird von der Einhausung des Anlieferbereichs ausgegangen. (vgl. GWJ, Oktober 2018, S. 27).

Eine nächtliche Öffnungszeit (22:00 -24:00 Uhr) des Marktes und damit einhergehend, der Betrieb der Stellplatzanlage, ist unter bestimmten Bedingungen möglich. Diese Bedingungen sind die Ausführung der Fahrwege in Asphalt und der Stellplatzflächen mit Betonstein, Fugen  $\leq 3$  mm, die Begrenzung der Nachtstellplätze auf einen Kernbereich mit entsprechenden Abständen zu den Mischgebiets- und Nachbarschaftslagen, Konzentration des nächtlichen Zu- und Abfahrtsweges nahe des Marktes, Nichtnutzung der Einkaufswagenanlage im Nachtzeitraum) (vgl. GWJ, Oktober 2018, S. 31).

Für den Teilgeltungsbereich 2 stellt das Gutachten fest, dass es mit den derzeitigen Nutzungen im Plangebiet zur betriebsbedingten Überschreitung von immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bezüglich der gewerblichen Lärmimmission im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich kommt. Die Überschreitung bezieht sich nur auf den Nachtzeitraum und wird ausschließlich durch den Betrieb des REWE-Einkaufsmarktes erzeugt.

Insofern muss das Bebauungsplanverfahren Festsetzungen treffen, die auf eine diesbezügliche Konfliktbewältigung abzustellen haben. Es besteht eine grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten und zulässigen Nutzungen mit dem nachbarschaftlichen Schutzzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes unter den folgenden Bedingungen:

- Nachtanlieferungen für die zugelassenen Nutzungen im Sondergebiet SO 2a sind nicht zulässig.
- Öffnungszeiten sind von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken.
- neu zu errichtende Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung müssen so ausgelegt sein, dass der Geräuschimmissionsanteil jeder einzelnen Anlage mindestens 10 dB(A) unter dem in Pkt. 6 angegebenen Immissionsrichtwert liegt. Maßgeblich ist der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete in Höhe eines Beurteilungspegels von L<sub>r,Tag/Nacht</sub> = 55/40 dB(A).

Eine Umnutzung des derzeitigen Einkaufsmarktes in andere Einzelhandelssegmente wird, bezogen auf den zu erwartenden Kunden- und Stellplatzbetrieb, keine vergleichsweise größeren Geräuschimmissionen erzeugen als in der Untersuchung zum Bestand. Begründet ist das mit der wohnortsnahen Versorgungsfunktion und der Miteinordnung eines Fachmarktes, welcher im Vergleich zu Verbrauchermärkten und Discounternein eher eine geringere Kundenfrequenz erzeugt. Die Umnutzungsplanung sieht vor, auch die derzeitigen Anlagen der TGA zu ersetzen. Insofern sind die formulierten Anforderungen zum Schallimmissionschutz in der Objektplanungsebene umsetzbar.

Die Nähe der Stellplatzanlage zu Wohngebäuden verlangt grundsätzlich die Einhaltung des Standes der Technik zur Lärminderung nach Pkt. 2.5 der TA Lärm. Das bedeutet den Einsatz von Einkaufswagen mit fortschrittlicher Lärminderungstechnik (lärmarme Einkaufswagen) (vgl. GWJ, Schalltechnisches Gutachten zum Teilgeltungsbereich 2 „Schweriner Straße“ S. 15-16).

#### 6.3.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Teilgeltungsbereich 1 befindet sich ein eingetragenes Einzeldenkmal in der Berliner Straße 27. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes verursacht keine negativen Auswirkungen auf das Gebäude. Abriss-,bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

#### 6.3.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen

	Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich bei Teilgeltungsbereich 1 um eine innerstädtische Konversionsfläche mit entsprechenden anthropogenen Vorbelastungen sowie beim Teilgeltungsbereich 2 um ein faktisch bestehendes Einzelhandelszentrum an der Schweriner Straße handelt, deren Nutzung durch die Planungsziele des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert werden. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebiets.

#### **6.3.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen, die die Luftqualität belasten können, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Hier sind die gesetzlichen Vorgaben der EnEV 2017 sowie des Immissionsschutzes im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Zu Lärmimmissionen werden für beide Teilgeltungsbereiche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

#### **6.3.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung wirkt sich unter anderem auch positiv auf den Energie- und Wärmebedarf der Gebäude aus, da diese durch den zusätzlichen Dachaufbau einer Aufheizung im Sommer und einer Auskühlung im Winter entgegenwirkt.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

#### **6.3.16 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Lärmaktionsplan sowie der Luftreinhalteplan der Stadt Cottbus sind in Kapitel 6.1.4.2 Fachpläne beschrieben.

#### **6.3.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

In Cottbus werden die durch die der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO2 nur an wenigen Straßen überschritten. Hierzu wurde der Luftreinhalteplan für Cottbus erstellt.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese erheblich negativen Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen.

**6.3.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Sondergebiets 1 werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Aufgrund fehlender Daten für das konkrete Plangebiet sowie der Angebotsplanung können keine abschließenden Aussagen zu verkehrsbedingten Stoffemissionen getroffen werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass insbesondere an den lärmzugewandten Fassaden des Urbanen Gebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Nachtzeitraum überschritten werden. Eine ausführliche Darstellung zu Lärmbelastungen erfolgt in Kapitel 2.6 und 5.1.7.

Innerhalb der Teilgeltungsbereiche sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

**6.3.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar, da die zukünftigen Nutzungen aktuell noch nicht absehbar sind.

Für die künftigen Bauvorhaben werden übliche Abfälle entstehen.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle.

**6.3.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben oder auf die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben kann. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

**6.3.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Südlich an den Teilgeltungsbereich 1 grenzt ein Bauvorhaben für Wohnungsbau an, das sich ebenfalls auf dem ehemaligen Gaswerkstandort befindet. Dieses wurde nach § 34 BauGB genehmigt.

Unter Berücksichtigung des o.g. Bauvorhabens ergeben sich im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Bebauungsplans W/39, 46/107 keine Summationseffekte.

**6.3.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Bezogen auf den Teilgeltungsbereich 2 wird der künftig zulässige Versiegelungsgrad im Vergleich zum bestehenden Versiegelungsgrad annähernd konstant bleiben.

Textliche Festsetzungen sichern für das Sondergebiet im Teilgeltungsbereich 1, dass auf mindestens 75% der Dachfläche eine extensive Dachbegrünung entsteht.

Die Dachbegrünung fördert das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringere Albedo im Vergleich zu normal gedeckten

Dächern bei. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und bei austauschschwachen Wetterlagen anregend auf Ausgleichströmungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und es wird einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt.

Zusätzlich wirken sich auch die übrigen Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen) positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus. Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeitkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

#### 6.3.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (Sondergebiete für Einzelhandel- und Dienstleistung, Urbanes Gebiet) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

### 6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

#### Teilgeltungsbereich 1

Im Teilgeltungsbereich 1 sind keine festen Niststätten bekannt. Auch werden weder Gebäude abgerissen, noch Bäume mit Höhlungen gefällt. Auf den Brachflächen wurden keine regelmäßig genutzten Brutreviere nachgewiesen. Jedoch handelt es sich bei den zu bebauenden Brachflächen um wertvollen Nahrungsraum für die Avifauna bzw. Lebensraum für die Insektenwelt.

#### Teilgeltungsbereich 2

Da es sich bei dem Plangebiet um einen faktischen Einzelhandelsstandort handelt, geht kein für die Tierwelt geeigneter Lebensraum durch die Planung verloren. Weder wird in Baumbestände eingegriffen, noch gehen die wenigen im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen verloren. Auch wird kein Gebäudeabriss durch die Planung vorbereitet.

#### Vermeidung von Verbotstatbeständen

Der Schutz von Fortpflanzungsstätten der Avifauna (ein Nest oder ein System aus abwechselnd genutzten Nistern) der Brutvogelarten erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode bzw. führt eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit i.d.R. nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Verbotstatbestand greift jedoch (auch außerhalb der Brutzeit) grundsätzlich immer, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden. Eine solche Beseitigung liegt für das neu zu bebauende Sondergebiet im Teilbereich 1 nicht vor.

Durch die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ wird nach gutachterlicher Einschätzung keine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Dennoch sollte soweit möglich neuer Nahrungsraum (Ersatz) für die Avifauna geschaffen werden.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Regelungen im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren zu beachten. Dies bedeutet insbesondere:

Bei Abriss oder Sanierung von Bestandsgebäuden sind für die vorhandenen Gebäude- bzw. Nischenbrüter Ersatzniststätten an geeigneten Stellen (z. B. an den neu zu errichtenden Gebäuden) anzubringen.

Grundsätzlich gilt, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nur unter der Voraussetzung unbrauchbar gemacht oder entfernt werden dürfen, wenn diese unbesetzt sind und weder Alt- noch Jungtiere oder Gelege zu Schaden kommen.

Grundsätzlich gilt auf Baugenehmigungsebene, dass der Vorhabenträger bei der Betroffenheit von dauerhaft geschützten Lebensstätten an Gebäuden die Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Bezirks anzugeben hat. Dabei sind die Kartierungsergebnisse und das Konzept für den ökologischen Ausgleich der betroffenen Lebensstätten vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

### **6.5.1 Einleitung**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1 Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

### **6.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Durch den Bebauungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt:

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer innerstädtischen Konversionsfläche sowie die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet. Beides ist Voraussetzung eines flächensparenden Umgangs mit Natur und Umwelt.

Zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser wurde für die sanierte Altlast im Sondergebiet 1 ein hoher Versiegelungsgrad sowie eine die Niederschlagswasserabgabe drosselnde Dachbegrünung festgesetzt.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung im Sondergebiet 1 vermindert die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima, die durch den Verlust von einer kleinklimatisch relevanten Vorwald- und Brachfläche entstehen. Weiterhin bieten begrünte Dachflächen nahezu ungestörte Rückzugsräume für Insekten und somit auch Nahrungsgrundlagen für Vögel.

Als weiteren Ausgleich für die Verluste von Vegetation im Sondergebiet 1 und zur Gewährleistung einer Begrünung des Sondergebiets sind Baumpflanzungen durch eine Festsetzung berücksichtigt. Durch die Mindestbegrünung auf der Stellplatzanlage werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Arten- schutz erzielt, da neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert werden. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung einer Mindestbegrünung mit Einzelbäumen negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf die kleinklimatische Situation vermindert. Positive klimatische Aspekte von Baumpflanzungen

bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten. Die Gliederung des Baugebiets mit Bäumen sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude in die grünräumlichen Gesamtstrukturen des Plangebiets integriert werden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch Baumpflanzungen vermieden werden.

### 6.5.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

#### 6.5.3.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit dem Bebauungsplan W/39, 46/107 werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG).

#### 6.5.3.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „.... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist daher nicht die planungsbedingte Entwicklung im Vergleich mit dem Status Quo, sondern jene in Bezug auf das bislang geltende Planungsrecht und dessen zulässige Auswirkungen darzustellen und zu bewerten.

#### 6.5.3.3 Planungsrechtliche Einschätzung

Für das Plangebiet in erschlossener, innerstädtischer Lage bildet § 34 BauGB die Grundlage für die planungsrechtliche Einschätzung. Gemäß § 1a BauGB ist lediglich das, über die zulässige Ausnutzung einer Bebauung nach § 34 BauGB hinausgehende, Nutzungsmaß als Eingriff zu bewerten und auszugleichen.

#### 6.5.3.4 Eingriffsbilanzierung

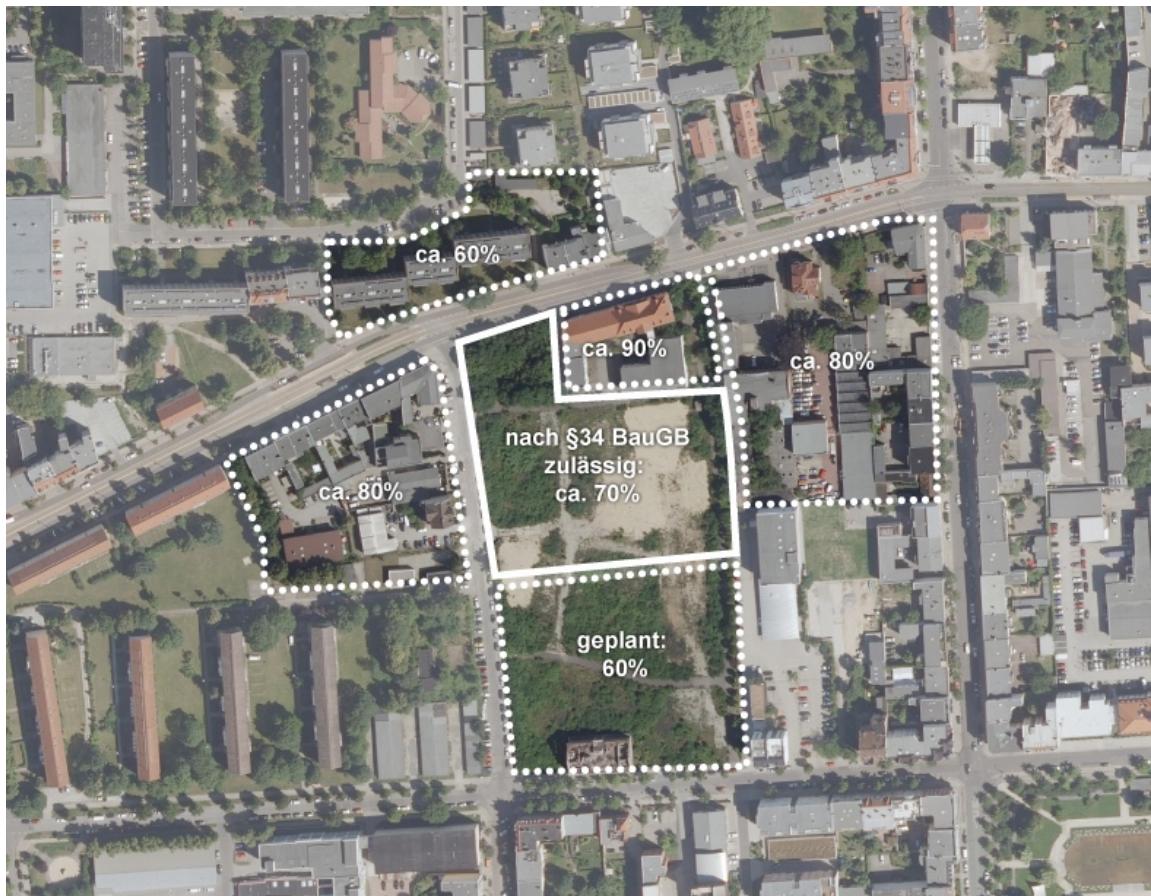
Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs wird das bisher geltende Planungsrecht der Planung gegenübergestellt. Hier kommt § 34 BauGB zur Anwendung. Dies gilt sowohl für die Bestandsgebiete (Sondergebiete 2a und 2b des Teilgeltungsbereichs 2 sowie Urbanes Gebiet im Teilgeltungsbereich 1) als auch für das Sondergebiet 1.

Für den Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) entsprechen die festgesetzten Obergrenzen der Versiegelung in den Sondergebieten 2a und 2b den nach § 34 BauGB möglichen Versiegelungen. Eine Eingriffsermittlung erübrigt sich.

Die Überbaubarkeit bzw. der Grad der zulässigen Versiegelung bemisst sich für den Teilbereich 1 (Lausitzer Straße) an der unmittelbaren Umgebung. Denn § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich u. a. mit dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

In nachfolgender Karte werden die direkt angrenzenden, im Sinne der näheren Umgebung zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung heranziehbaren Flächen mittels Luftbild ausgewertet. Dabei wird für die südlich angrenzende Fläche von einer Versiegelung von 60% ausgegangen, da diese Fläche mittlerweile bebaut und entsprechend des Bauantrages zu 60% versiegelt wird. Die weiteren, angrenzenden Bestandsgebiete weisen unterschiedliche, durchschnittliche Versiegelungsgrade zwischen 60% und 90% auf.

In der Gesamtschau der näheren Umgebung ist festzustellen, dass für eine Bebauung der Brachfläche nach § 34 BauGB ein mittlerer Versiegelungsgrad von 70% zulässig wäre.



**Abb.: Übersicht zur Bestimmung des nach § 34 BauGB zulassungsfähigen Grades der Überbauung und Versiegelung für das Sondergebiet SO 1 (Angaben in Überbauung einschließlich Versiegelung in Prozent)**

(Quelle: Digitales Orthofoto, Hrsg. Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster)

Damit ergibt sich aus bisher geltendem Recht (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB) für das Sondergebiet 1 eine maximale Versiegelung von ca. 6.595 qm und für das Urbane Gebiet von 2.786 qm in der Bestands situation. Die im Bebauungsplan enthaltene Fläche der Berliner Straße wird nicht verändert, es bleibt bei der Bestands situation. Die Lausitzer Straße weist aktuell mit 628 qm einen vergleichsweise hohen Anteil an unversiegelten offenen Flächen aus.

Baugebiet	Flächengröße	Versiegelungsgrad nach § 34 BauGB	max. mögliche Versiegelung
Sondergebiet 1	10.988 qm	70%	7.692 qm
Urbanes Gebiet	3.048 qm	92%	2.804 qm
<b>Summe</b>	<b>14.036 qm</b>		<b>10.496 qm</b>

<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>Versiegelung</b>
Lausitzer Straße	2.321 qm	73%	1.693 qm
Berliner Straße	3.710 qm	87%	3.288 qm
<b>Summe</b>	<b>6.031 qm</b>		<b>4.981 qm</b>

Das zukünftige Planungsrecht ermöglicht für das Sondergebiet 1 eine maximale Versiegelung von 80%, für das Urbane Gebiet eine maximale Versiegelung von 90%.

<b>Baugebiet</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Versiegelungsgrad gemäß Bebauungsplan</b>	<b>max. mögliche Ver- siegelung</b>
Sondergebiet 1	10.988 qm	80%	8.790 qm
Urbanes Gebiet	3.048 qm	90%	2.743 qm
<b>Summe</b>			<b>11.533 qm</b>

Die Berliner Straße bleibt in ihrer Bestandssituation erhalten.

Für die Entwicklung der Lausitzer Straße wurde die Ausbauplanung zugrunde gelegt.

<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>Versiegelung</b>
Lausitzer Straße	2.321 qm	90%	2.092 qm**
Berliner Straße	3.710 qm	87%	3.288 qm
<b>Summe</b>	<b>6.031 qm</b>		<b>5.380 qm</b>

\*\* aktueller Stand Ausbauplanung Lausitzer Straße

Damit erhöht sich die zulässige Versiegelung insgesamt um 1.497 qm. Sie werden anteilig den Baugebieten sowie der Lausitzer bzw. Berliner Straße zugeordnet:

	Flächengröße	zusätzliche Versiegelung
Sondergebiet 1	10.988 qm	1.098 qm
Urbanes Gebiet	3.048 qm	--
Straßenverkehrsfläche (Lausitzer Straße)	2.321 qm	399 qm
Straßenverkehrsfläche (Berliner Straße)	3.710 qm	--
<b>Summe</b>	<b>20.067 qm</b>	<b>1.497 qm</b>

Mit einer zusätzlich zulässigen Versiegelung von rund 1.500 qm auf bislang unversiegelten Flächen gehen erhebliche Beeinträchtigungen für die abiotischen und biotischen Schutzgüter einher. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zu regeln.

#### 6.5.3.5 Kompensationsmaßnahmen

Für das Sondergebiet sind sowohl Baumpflanzungen als auch Dachbegrünung vorgesehen, um den Eingriff in Natur und Landschaft durch Neuversiegelung zu kompensieren. Die angenommene Dachfläche (3.000 qm) sowie die angenommene Stellplatzzahl (127 STP) resultiert aus der Vorplanung REWE vom Juni 2017:

##### Sondergebiet 1

Dachbegrünung auf 75% der Dachfläche (10 cm Substrataufbau)

3.000 qm Dachfläche \* 75% = 2.250 qm Dachbegrünung

Bei 10 cm Substrataufbau werden 12,5% der Fläche als Kompensationsäquivalent angerechnet:

2.250 qm \* 12,5% = gerundet 280 qm

Aus der Textlichen Festsetzung 5.2.1 resultiert eine Mindestanzahl von 26 Baumpflanzungen (127 STP / 5

STP = gerundet 26 Baumpflanzungen)

26 Bäume \* 50 qm bodenverbessernde Maßnahme = 1.300 qm

**Summe der anrechenbaren Kompensationsflächen im Sondergebiet 1: 1.580 qm**

##### Lausitzer Straße

13 Baumpflanzungen beidseitig der Fahrbahn entsprechend der Straßenvorplanung 07/2017

13 Bäume \* 50 qm bodenverbessernde Maßnahme = 650 qm

**Summe der anrechenbaren Kompensationsflächen Lausitzer Straße: 650 qm**

#### 6.5.3.6 Ausgleichsentscheidung

Insgesamt können die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die oben benannten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden: bei rund 1.100 qm zusätzlicher Versiegelung im Sondergebiet 1 können 1.580 qm dauerhafte, die Bodenwirksamkeit verbessernde Maßnahmen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Die Kompensationsmaßnahmen sind über die Textlichen Festsetzungen 5.1.2 und 5.2.1 im Bebauungsplan abgesichert.

Die bei Ausbau der Lausitzer Straße entstehenden rund 400 qm an zusätzlicher Versiegelung, wird über Baumpflanzungen kompensiert werden. Die Umsetzung liegt bei der Stadt Cottbus und wird über die Ausbauplanung zur Lausitzer Straße gesteuert.

#### 6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der ein konkretes Planungsvorhaben zugrunde liegt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten liegen nicht vor.

#### 6.7 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der ein konkretes Planungsvorhaben zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen. Die Belange des Grundwasserschutzes bezogen auf das Sondergebiet 1 auf den sanierten ehemaligen Standort des Gaswerks wurden berücksichtigt.

#### 6.8 Zusätzliche Angaben

##### 6.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

###### Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsermittlung im Land Brandenburg (HVE)". Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

###### Schalltechnische Untersuchung

vgl. Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan W39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“

###### Faunistischer Fachbeitrag

Für die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 wurde eine avifaunistische Potenzialanalyse erstellt. Dabei sind für beide Teilgeltungsbereiche Ortsbegehungen eingeflossen.

###### Biotoptypenkartierung

Die vorhandenen Biotope wurden auf Grundlage der Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Brandenburg im Rahmen einer Geländebegehung 2017 erfasst.

##### 6.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (wenige technischen Lücken, wenige fehlenden Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrundeliegenden Prognosen des zukünftigen

Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf gesamtstädtischer Ebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Sollten sich hier wider Erwarten im Hinblick auf die Verkehrsprognose und daraus resultierend auf die Lärmbelastung und/oder die Belastung mit Luftschadstoffen andere Entwicklungen ergeben, muss ohnehin mit Maßnahmen reagiert werden, die über das Plangebiet hinausgehen (Lärmaktionsplan/Luftreinhalteplan).

Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Da weder vertragliche Verpflichtungen getroffen wurden, noch Maßnahmen auf anderen von der Gemeinde bereitgestellten Flächen vorgesehen sind, entfällt auch eine Notwendigkeit zu deren Überwachung.

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zu den Baumpflanzungen in den Baugebieten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Im Rahmen der Bauantragstellung sind, sofern Bäume nicht erhalten werden können, Fällanträge zu stellen, deren Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren überwacht wird. Entsprechendes gilt, wenn separat Fällanträge gestellt werden.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

## 6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

### Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan W/39, 46/107 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes auf dem Standort des ehemaligen Gaswerks an der Lausitzer Straße / Berliner Straße in Cottbus geschaffen. Grundlage ist die Vorplanung zur Errichtung eines REWE-Marktes (siehe 4.).

Weiterhin regelt der Bebauungsplan W/39, 46/107 die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Nahversorgungszentrums an der Schweriner Straße.

Aus diesem Grund umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben dem Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) mit dem Teilgeltungsbereich 2 auch Teile des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße.

### Bestand

Es handelt sich um ein faktisch bestehendes Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Teilplanungsbereich 2 (Sondergebiete 2a und 2b) sowie um ein aktuell gewerblich genutztes Grundstück (Urbanes Gebiet) im Teilgeltungsbereich 2. Das Sondergebiet 1 ist als ehemaliger Standort eines Gaswerks eine Konversionsfläche, die saniert wurde. Für beide Teilgeltungsbereiche liegt kein Schutzstatus im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder anderen Umweltgesetzen vor. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

### Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Teilgeltungsbereichs 1 an einer Hauptverkehrsstraße wurde ein Lärmgutachten erstellt. Auch für die festzusetzende Bestands situation im Teilgeltungsbereich 2 wurde ein Lärmgutachten erarbeitet.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise für beide Teilgeltungsbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Den Belangen des Grundwasserschutzes wurden für das Sondergebiet 1 in der Planung des Bebauungsplans Rechnung getragen.

### Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurden bei der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Der kompensationsrelevante Eingriff im Sondergebiet 1 wird durch die auf dem Grundstück vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen. Für die Lausitzer Straße wurde im Rahmen der Eingriffsbilanzierung eine zusätzliche Versiegelung festgestellt, die durch die Steuerung der Ausbauplanung der Stadt Cottbus mit Baumpflanzungen kompensiert werden kann, ohne dass Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich werden.

## **6.10 Quellenangaben**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz- ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2015

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) i. d. F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.06.2017

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) i. d. F. vom 06.06.1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25.01.2016

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24.05.2016

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. vom 02.03.2012 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017

Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 22.06.1999, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 19.05.2016

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. W/39, 46/107 Teilgeltungsbereich 1: Lausitzer Straße, vom 18.10.2018, Verfasser: GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. W/39, 46/107 Teilgeltungsbereich 2: Schweriner Straße, vom 28.03.2018, Verfasser: GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik

Potenzialanalyse Avifauna zum Bebauungsplan W/39, 46/107 der Stadt Cottbus „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ vom 03.04.2018, Verfasserin: Landschaftsplanerin Martina Faller

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Cottbus entstehen aus dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Kosten. Die Planungskosten sowie die Umsetzung der ermöglichten Vorhaben in den Baugebieten werden durch die jeweiligen Projektträger erbracht.

Für die Instandsetzung der Lausitzer Straße entstehen der Stadt Cottbus Kosten, die bisher nicht beziffert werden können. Zur Beteiligung des Investors an den Kosten der Planung und Realisierung ist der Abschluss eines separaten Vertrages zwischen der REWE Markt GmbH, der Stadt Cottbus und Dritten vorgesehen.

### 7.2 Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen und die Versorgung der Bevölkerung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben Lausitzer Straße und Schweriner Straße in Cottbus“ (BBE, 07.06.2017) erstellt (siehe Anlage 1).

Laut Analyse folgen die Planvorhaben mit ihren Größendimensionierungen und Angebotsschwerpunkten auf überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehenen Zentrenstruktur für Cottbus. Durch Ansiedlung der Planvorhaben innerhalb der Nahversorgungszentren würden strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt und eine Stärkung der verbrauchernahen Grundversorgung im Stadtgebiet Cottbus-West erzielt.

Die Auswirkungsanalyse kommt bei der Betrachtung eines „Worst-Case-Szenarios“ zu dem Ergebnis, dass durch die Umverteilungseffekte aufgrund der Planvorhaben keine städtebaulich relevanten Auswirkungen für die Bestandsstrukturen zu erwarten wären. Im Gegensatz, lasse sich die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche bereits als wichtiges Indiz einer städtebaulichen Verträglichkeit werten. Die vorgesehene quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen im Stadtgebiet Cottbus-West reagiere auf die positive Nachfrageentwicklung der vergangenen Jahre und führe zu einer Rückgewinnung derzeitiger Kaufkraftabflüsse, die durch die gute Lage der beiden Nahversorgungszentren an der Berliner Straße als einer der Hauptverkehrsachsen des Stadtgebietes begünstigt würden.

### 7.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die Umsetzung der vorgesehenen Nutzung im Teilgeltungsbereich 1, die Ansiedlung eines Supermarktes einschließlich Stellplatzanlagen, hat eine Erhöhung des Liefer- und Kfz-Verkehrs sowohl auf dem Grundstück als auch auf der Lausitzer Straße zu Folge. Im Rahmen von zwei Schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen auf die sensiblen Nutzungen (Wohnen, Büros) innerhalb und angrenzend an den Teilgeltungsbereich ermittelt.

Ebenso wurde die bestehende und zukünftige Schallbelastung für den Teilgeltungsbereich 2 fachgutachterlich bewertet.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung die erforderlichen Festsetzungen und Hinweise für beide Teilgeltungsbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 7.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Mit dem Bebauungsplan W/39, 46/107 der Stadt Cottbus „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ werden im Teilgeltungsbereich 1 Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die

die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können.

Da der Teilgeltungsbereich 1 seit der Sanierung brachliegt, wird vor allem die Neuversiegelung der geplanten Nutzung auf den Flurstücken 48 und 93 Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter haben. Zu erwartende Umweltauswirkungen sind die Veränderung der Vegetationsstrukturen und Lebensräume infolge der Nutzungsänderung auf den beiden Flurstücken. Es kann zunächst von einem Totalverlust des Nahrungsraums für die Fauna ausgegangen werden.

Jedoch brüten keine der im Teilgeltungsbereich beobachteten Vogelarten im Plangebiet, so dass keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich wird.

Dennoch sollte für den Verlust an Nahrungsraum an geeigneter Stelle der ökologisch erforderliche Ausgleich in Form geeigneter Vegetation nachgewiesen werden. Als Ausgleich für den Verlust von Gras- und Staudenfluren werden die Dächer der Neubauten als begrünte Dachflächen mit geringer Neigung ausgebildet werden. Zusätzlich werden Baumpflanzungen auf dem Grundstück den Lebensraum für die Avifauna mittelfristig wiederherstellen.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden gehen von der zu erwartenden anlagebedingten Flächenversiegelung im Sondergebiet im Teilgeltungsbereich 1 aus. Durch die Gebäude, die versiegelten Erschließungsflächen sowie Stellplatzanlagen im Sondergebiet wird eine Versiegelung von 80% erreicht. Hinzu kommt der geplante Ausbau in der Lausitzer Straße. Damit kommt es im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation im Teilgeltungsbereich 1 zu einem erheblichen Anstieg an versiegelten Flächen.

Mit der zusätzlichen Versiegelung vermindert sich die Fläche zur Versickerung des Niederschlags bzw. die Fläche für die Grundwasserneubildung in einem ohnehin stark verdichteten Stadtteil von Cottbus. Aufgrund der Vornutzung und der damit verbundenen Beeinträchtigungen wird auch nach Sanierung der Altlast ein hoher Versiegelungsanteil in der Nachnutzung empfohlen. Den damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen wird mit einem Wassermanagement begegnet, bei dem die Dachbegrünung mit ihrer Verdunstungsleistung und der Rückhalt und Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück eine wesentliche Rolle spielt.

Die Ausgleichsmaßnahmen Dachbegrünung und Baumpflanzungen auf privaten Parkplatzflächen und im öffentlichen Straßenland sind auch für das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich. Da der Teilgeltungsbereich 1 keine natürliche landschaftsräumliche Prägung aufweist, sind bei Umsetzung der Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Ortsbild zu erwarten.

## 7.5 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Die das Plangebiet großräumig umgebenden Hauptstraße Pappelallee, Karl-Liebknecht-Straße, Bahnhofstraße und insbesondere die direkt angrenzende Berliner Straße bieten ein leistungsfähiges Grundnetz für die äußere Erschließung des Plangebietes.

Die Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Konversionsfläche an der Lausitzer Straße, einerseits durch die Einzelhandelsnutzung im Norden des Standortes, die im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereitet wird und andererseits durch die derzeit stattfindende Wohnbebauung im Süden des Standortes führt zu einem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der Lausitzer Straße. Dies steigert wiederum die Dringlichkeit, den seit vielen Jahren desolaten Bauzustand der Lausitzer Straße zu beheben und mittels eines grundhaften Ausbaus die Verkehrsfläche an zeitgemäße Anforderungen anzupassen. In diesem Zuge ist auch der Knoten Berliner Straße / Lausitzer Straße zu überarbeiten. Auch die technische Infrastruktur,

insbesondere die Abwasser- und Trinkwasserleitungen sind ebenfalls veraltet und müssen im Zuge des Ausbaus der Lausitzer Straße erneuert werden.

Aus rein technischer Sicht lässt sich der geplante Markt an der Lausitzer Straße auch mit dem derzeitigen Bauzustand der Lausitzer Straße und ohne Anpassung des Knotens Berliner Straße / Lausitzer Straße betreiben, was jedoch weder der Zielstellung des Marktbetreibers noch des Bauträgers für die südlich angrenzende Wohnbebauung entspricht.

Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist nicht an den Ausbau der Lausitzer Straße gekoppelt.

#### 7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Mit dem Ausbau des Knotens Berliner Straße / Lausitzer Straße wird eine etwa 3,0 qm große Fläche an der Nordwestecke des Privatgrundstücks, Flurstück 48 als Verkehrsfläche in Anspruch genommen.

Durch die Abgrenzung der Verkehrsflächen an der Schweriner Straße sowie an der Erfurter Straße werden bodenordnende Maßnahmen im Sondergebiet SO 2b vorbereitet. Da hiervon jedoch lediglich die Stadt Cottbus als Eigentümerin der Flächen betroffen ist, sind keine weiteren formalen Bodenordnungsverfahren notwendig.

#### 7.7 Städtebauliche Flächenbilanz

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

Plangebiet, gesamt	32.984 qm
<b>Teilgeltungsbereich 1</b>	<b>20.067 qm</b>
Verkehrsfläche Berliner Straße	3.710 qm
Verkehrsfläche Lausitzer Straße	2.321 qm
Urbanes Gebiet MU 1	3.048 qm
Sondergebiet SO 1	10.975 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	13 qm
<b>Teilgeltungsbereich 2</b>	<b>12.917 qm</b>
Verkehrsfläche Schweriner Straße	1.416 qm
Verkehrsfläche Erfurter Straße	152 qm
Sondergebiet SO 2a	5.022 qm
Sondergebiet SO 2b	6.327 qm

## 8. VERFAHREN

### 8.1 Verfahrensübersicht

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

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan W/39, 46/107 einschl. FNP-Änderung	28.06.2017
Scopingtermin	25.01.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	12.10.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	30.10.2017 - 30.11.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	03.07.2018 – 14.08.2018
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	03.07.2018 – 14.08.2018
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (verkürzte Offenlage)	voraussichtlich Februar 2019
erneute Beteiligung der Behörden	voraussichtlich Februar 2019

### 8.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wurden mit Anschreiben vom 21.09.2017 über die Planungsabsicht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans informiert.

Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt.

Mit Schreiben vom 23.10.2017 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die dargelegten Planungsabsichten zum Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

### 8.3 Scopingtermin

Am 25.01.2017 wurde bei einem Scopingtermin der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad zur Ermittlung der wesentlichen Umwelt- und sonstigen Belange erörtert. Bei diesem Termin waren Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, des Fachbereiches Grün- und Verkehrsflächen sowie des Fachbereiches Stadtentwicklung zugegen. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte wiedergegeben:

#### Altlasten (Teilgeltungsbereich Lausitzer Straße):

- trotz Sanierung der Hauptschadensbereiche ist es nicht ausgeschlossen, dass auf der Fläche Schadstoffanreicherungen verblieben sind
- der Standort verbleibt als "sanierte Altlast" im Altlastenkataster und ist als solche auch im Bebauungsplan zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme)

- von Seiten der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wird eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks präferiert
- Regenwasser soll nicht versickert, sondern abgeleitet werden (*Hinweis: zu dieser Thematik ist unter 2.4, 4. und 8.4, Stellungnahme der LWG, ein aktueller Sachstand beschrieben*)

Grünordnung, Natur- und Artenschutz:

- Für den Teilgeltungsbereich Lausitzer Straße ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag unter Berücksichtigung der Brutvogelhabitare sowie der Fledermäuse (Gebäude an der Berliner Straße) zu erstellen (*Hinweis: zu dieser Thematik ist unter 8.4, Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Natur, Stadtverwaltung Cottbus ein aktueller Sachstand beschrieben*)
- für den Teilgeltungsbereich Schweriner Straße ist eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse ausreichend
- für beide Teilbereiche ist ein Umweltbericht unter Berücksichtigung sämtlicher Schutzgüter zu erstellen
- erhaltenswerte Bäume sind nach Möglichkeit entsprechend festzusetzen

**8.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 26.10.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 30.10.2017 bis 30.11.2017.

Beteiligt wurden insgesamt 22 Stellen (Polizeipräsidium Frankfurt (Oder), Zentraldienst der Polizei, Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege und Abteilung Bodendenkmalpflege, Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz, und Abteilung Wasserwirtschaft, Cottbusverkehr GmbH, Industrie- und Handelskammer Cottbus, Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V., Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG, Stadtwerke Cottbus GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Verbundnetz Gas AG, Großgemeinde Kolkwitz, Kreisverwaltung Landkreis Spree-Neiße sowie die Fachbereiche Immobilien, Ordnung und Sicherheit, Grün- und Verkehrsflächen, Bauordnung, Feuerwehr, Umwelt und Natur und das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung der Stadtverwaltung Cottbus.). Von allen angesuchten Stellen haben 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.

Nachfolgend werden Bedenken, Hinweise und Anregungen, die im Hinblick auf das weitere Verfahren maßgeblich sind, aufgeführt.

Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die dargestellten Baugebietsfestsetzungen.

Insbesondere die Sicherung des langjährig genutzten Nahversorgungszentrums Schweriner Straße (Teilgeltungsbereich 2) wird befürwortet. Hier wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Nutzungsstrukturen erhalten und somit keine immissionsrelevanten Änderungen zu erwarten sind.

Für den Teilgeltungsbereich 1 werden im Rahmen einer erforderlichen Einzelfallprüfung neben den Auswirkungen auf die südlich angrenzende, im Entstehen begriffene Wohnbebauung auch die Auswirkungen des Einzelhandels und der zu erwartenden Verkehrslärmmissionen im Wirkbereich der Berliner Straße auf das MU-Gebiet zu betrachten sein.

Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft

Für den Umweltbericht wird gefordert, dass die Gefahrenpotentiale für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser, die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die Neuversiegelung des Bodens und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen darzustellen sind.

Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung des Grundwassers durch Wasser gefährdende Stoffe. Es ist sicher zu stellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs.1 WHG).

#### Industrie- und Handelskammer Cottbus

Die IHK äußert Bedenken hinsichtlich der geplanten Größendimensionierung der Verkaufsfläche von 1.800 qm für den Lebensmittel-Vollsortimenter an der Lausitzer Straße:

*„Im aktuellen EH-Konzept ist unter Punkt 5.6.2 Nahversorgungskonzept (D-Zentren) explizit der Bereich Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße aufgeführt. Es wird dort empfohlen, die Verkaufsfläche auf maximal 1.200 qm zu begrenzen. Natürlich können sich durch veränderte und moderne Ladenkonzepte Verkaufsflächen auch etwas vergrößern. Eine Erhöhung der ursprünglich avisierten und gutachterlich empfohlenen Verkaufsfläche um 50 Prozent ist nach unserer Auffassung aber deutlich zu hoch.“*

Die Bedenken nehmen Bezug zu dem im Rahmen des Bebauungsplanes erstellten Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben Lausitzer Straße und Schweriner Straße in Cottbus“ (BBE, 06/2017). Die Gutachter nehmen in einem Schreiben vom 24.01.2018 wie folgt Stellung zu den geäußerten Bedenken:

*„Die Stellungnahme der IHK betrachtet die geplante Verkaufsfläche des neuen Supermarktes mit 1.800 qm isoliert von der Gesamtentwicklung der beiden Nahversorgungszentren, daraus resultiert die irrtümliche Ableitung einer um 50% höheren Verkaufsflächenentwicklung gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.*

*Die Bewertung muss von der Funktionsabstimmung der beiden Nahversorgungszentren Schweriner Straße und Lausitzer Straße ausgehen, diese ist bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegt. Die Auswirkungsanalyse (BBE, Juni 2017) erläutert diese Funktionsabstimmung noch einmal ausführlich im Abschnitt 8.4. Die aktuellen Planvorhaben halten die geforderten und abgestimmten Funktionsschwerpunkte (einerseits Vollsortimenter, andererseits Lebensmitteldiscounter ergänzt durch nahversorgungsrelevante Fachmärkte) ein, jedoch gegenüber dem Einzelhandelskonzept mit getauschter Zuordnung zu den beiden Nahversorgungszentren. Dementsprechend soll der Lebensmitteldiscounter in Ergänzung durch einen Drogeriemarkt nun im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße und der REWE-Vollsortimenter am Standort Lausitzer Straße angesiedelt werden. Für die Bewertung der Verkaufsflächenbilanz ist diese Gesamtbeachtung maßgeblich.*

*Aktuell ist im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße ein REWE-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.332 qm ansässig. Gemäß Einzelhandelskonzept betragen die Entwicklungsperspektiven für das Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße insgesamt 2.000 qm nahversorgungsrelevante Einzelhandelsfläche, davon maximal 1.200 qm für einen Lebensmitteldiscounter. Bei ausschließlicher Betrachtung der Lebensmittelmarktfäche entspricht dies in beiden Zentren einem Gesamtbesatz von 2.532 qm, zzgl. eines Drogeriemarktes und kleinteiliger Anbieter.*

*Der aktuelle Wechsel der Funktionsschwerpunkte zwischen den beiden Zentren ist mit einer Flächenerweiterung des Supermarktes auf 1.800 qm, also um 468 qm bzw. um 35% verbunden, gleichzeitig reduziert sich die geplante Discounterfläche auf 850 qm, also um 350 qm bzw. um -29% gegenüber den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes. Die Lebensmittelmarktfäche beider Nahversorgungszentren summiert sich in der aktuellen Planung auf 2.650 qm, ebenfalls zzgl. eines Drogeriemarktes. In der Gegenüberstellung des städtebaulichen Entwicklungsszenarios gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit den aktuellen Planvorhaben errechnet sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von lediglich 118 qm. Und auch diese Interpretation als „zusätzliche Verkaufsfläche“ ist zu hinterfragen, da das Einzelhandelskonzept für das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße eine zukünftige „Neuordnung des Areals und Ersatzneubauten“ (vgl. Einzelhandelskonzept S. 93) empfiehlt, was letztlich auch mit einer geringfügigen Flächenanpassung verbunden sein kann. Somit ist zusammenfassend keine nennenswerte Verkaufsflächenausdehnung*

*gegenüber den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erkennen, wichtigste Änderung bleibt der Funktionswechsel beider Zentren.*

Des Weiteren vermisst die IHK in ihrer Stellungnahme eine Untersuchung der Auswirkungen auf das Stadtgebiet Cottbus-Mitte:

*„In der beigefügten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung zu den beiden geplanten Einzelhandelsvorhaben wird zusammenfassend festgestellt, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Stadtgebiet Cottbus-West zu befürchten sind. Wir vermissen hier allerdings eine Untersuchung zu den Auswirkungen auf das nahegelegene Stadtgebiet Cottbus-Mitte, das aus unserer Sicht keinesfalls in der Betrachtung fehlen darf. Eine gutachterliche Einschätzung zu möglichen Umverteilungseffekten für die Bestandsstrukturen in Cottbus-Mitte ist daher u.a. für die Bewertung der o.g. Vorhaben unerlässlich.“*

Im oben erwähnten Schreiben vom 24.01.2018 der BBE wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

*„Ziel der Funktionsabstimmung beider Nahversorgungszentren innerhalb des Einzelhandelskonzeptes war es, eine umfassende Grundversorgung für das Stadtgebiet Cottbus-West zu etablieren und nicht durch einen zusätzlichen Vollsortimenter eine ausgeprägte, betriebsformenspezifische Wettbewerbssituation, die letztlich auch zu Lasten der Innenstadt, insbesondere des Vollsortimenters in der „Spreegalerie“ gewirkt hätte. Das aktuelle Planvorhaben stellt genau auf diese Zielsetzung ab, ein Vollsortimenter (REWE) mit 1.800 qm und ein Discounter (Penny) ordnen sich in diese umfassende Zielgruppenansprache bzw. Grundversorgung für Cottbus-West ein. Dies ist bei den potenziellen Wettbewerbseffekten und bei der erwarteten Ausstrahlung der beiden Nahversorgungszentren zwingend zu berücksichtigen. Der neue Discounter (Penny) ist in Größendimensionierung und Betreiber identisch mit jenem im Einkaufszentrum „Blechen Carré“, eine Kundenumorientierung zu Lasten der Innenstadt auf den neuen Discounter ist nicht zu erwarten, ungeachtet der umfassenderen Standortattraktivität des Einkaufszentrums. Der Supermarkt (REWE) baut auf seine bisherige Kundenbindung auf, wird aber entsprechend der Modellrechnung im Gutachten einen Mehrumsatz von ca. 1,5 Mio. € erzielen. Die damit verbundene Nachfragebindung resultiert jedoch vorrangig aus autoorientierten Kunden, die bisher zu Großbetriebsformen tendieren, nicht zum derzeit vergleichbaren Vollsortimenter in der Spreegalerie. Betroffen ist vor allem der bisherige Abfluss in Richtung Kolkwitz (real,-). Diese spezifische Abstimmung auf ein wachsendes Nachfragepotenzial in Cottbus-West wird auch durch die Abgrenzung des erwarteten Einzugsgebietes sichtbar, eine Kundenbindung aus dem Stadtgebiet Mitte, insbesondere jenseits der Achse Karl-Marx-Straße / Bahnhofstraße, ist nicht realistisch. Die Auswirkungsanalyse zeigt im Detail auf, dass die Neubebauung beider Nahversorgungszentren zu einer stärkeren Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen, zu einer stärkeren Eigenbindung führen wird. Die Modellrechnung zu den Wettbewerbseffekten (Auswirkungsanalyse, BBE, Abschnitt 8.2) ermittelt, dass etwa 37% der aktuellen Abflüsse in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Food und Non-Food I durch die Realisierung beider Planvorhaben zurückgewonnen werden können. Aber selbst auf Basis dieser Prognose ist auch zukünftig nicht mit einer Bedarfsdeckung innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-West zu rechnen, die durchschnittliche Bindungsquote für Food und Non-Food I steigt auf 80,1% (derzeit 68,1%). Eine legitime Eigenbindung der Nachfrage im Stadtgebiet soll gemäß Einzelhandelskonzept insbesondere durch die Nahversorgungszentren angestrebt werden. Dennoch wird auch zukünftig etwa ein Fünftel der Nachfrage abfließen, städtebaulich relevante Wettbewerbseffekte gegenüber der Innenstadt sind daraus nicht abzuleiten.“*

*Umverteilungseffekte betreffen vor allem die benachbarten Wettbewerbsstandorte in Cottbus-West, besonders ausgeprägt das Brunschwig-Center, welches voraussichtlich bis zu 11% des aktuellen Umsatzniveaus verliert. Insgesamt liegen die Wettbewerbseffekte gegenüber den betroffenen Standorten zwischen 230 T€ bis 430 T€ (vgl. Auswirkungsanalyse Abschnitt 8.2).*

*Für das Stadtgebiet Cottbus-Mitte wird keine vergleichbare Betroffenheit erwartet. Sicherlich ist gutachterlich nicht auszuschließen, dass die stärkere Eigenbindung der Nachfrage in Cottbus-West (Verringerung der Abflüsse) auch zu Umlenkungseffekten gegenüber Anbietern im Stadtgebiet Cottbus-Mitte führen*

*kann. Diese Effekte verbleiben aber auf sehr geringem Niveau und können in einer Modellrechnung nicht nachgewiesen werden. Werden theoretisch die ermittelten Verdrängungswirkungen auf eine größere Anzahl Wettbewerbsstandorte verteilt (entsprechend der geforderten Einbeziehung der Innenstadt), so sinkt folglich die Betroffenheit des einzelnen Standortes, dies spricht auch nicht für städtebaulich relevante Effekte.*

*Die Größenabstimmung der beiden Lebensmittelmärkte und auch des Drogeremarktes auf das Nahversorgungspotenzial in Cottbus-West belegt ebenfalls die Auswirkungsanalyse. Der Flächenbesatz der Lebensmittelmärkte steigt auf 108% gemessen am Einwohnerpotenzial 2016, wird bei weiter steigenden Einwohnerzahlen noch leicht sinken und kennzeichnet insgesamt die städtebaulich gewünschte, wohnungsnahe Grundversorgung. Die zukünftige Dimensionierung der beiden Nahversorgungszentren hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche ordnet sich ebenfalls in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Abschnitt 5.3) ein. Eine Gefährdung des Stadtgebietes Mitte ist auch unter diesen Gesichtspunkten nicht zu erwarten.*

*Zusammenfassend ist festzuhalten: Die Umsatzerwartung der Planvorhaben führt zu einer legitimen, stärkeren Eigenbindung der relevanten Nachfrage im Stadtgebiet Cottbus-West, ohne eine Bedarfsdeckung zu erreichen. Wettbewerbseffekte betreffen die in der Auswirkungsanalyse genannten Angebotsstandorte in Cottbus-West und im benachbarten Kolkwitz. Für eine städtebaulich relevante Betroffenheit des Stadtgebietes Cottbus-Mitte sind keine belastbaren Ergebnisse abzuleiten.“*

#### Handelsverband Berlin-Brandenburg

Der HBB begrüßt die Absicht, bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe, soweit Entwicklungspotential vorhanden ist, durch kommunale Planung zu stärken. Mit dem Bebauungsplan kann der wohnortnahe Einkauf für die Kunden verbessert werden, da die Sortimentsvielfalt nach Angeboten und Preisgruppen weiter spezifiziert wird.

Rein vorsorglich weißt der HBB darauf hin, dass eine Prüfung der Planungsvorhaben auf der Grundlage des Einzelhandelserlasses Land Brandenburg vom 17.09.2014 sinnvoll sein kann, um großflächige Vorhaben umfassend zu beurteilen. Ferner wird ausgeführt, dass die vorliegende Auswirkungsanalyse (BBE, 06/2017) die Auswirkungen nur im Hinblick auf das Stadtgebiet Cottbus-West beurteilt.

Hierzu sei auf die schriftliche Stellungnahme der BBE vom 24.01.2018 und die betreffenden Ausführungen unter der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer verwiesen.

Ferner wird empfohlen, das Planungsvorhaben auch gegenüber dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Rechtsverordnung des Landes Brandenburg zu reflektieren.

Mit Schreiben vom 21.09.17 wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald über die Planungsabsichten informiert. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat das Vorhaben bezüglich der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Zugrundelegung der jeweils rechtkräftigen Fassungen des Raumordnungsgesetzes (ROG), des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) geprüft und dem Vorhaben zugestimmt.

#### Landkreis Spree-Neiße

Der Landkreis Spree-Neiße äußert keine Einwände. Es erfolgen jedoch Hinweise in Form einer fachlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Darin wird angeregt zu prüfen, ob die Ausweisung eines Urbanen Gebiets auf einer relativ kleinen Fläche notwendig ist.

Die Notwendigkeit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes ergibt sich aus der Zielstellung der Stadt Cottbus und des Eigentümers, eine weitgehende Flexibilität für die zukünftige Nutzung des Gebietes zu eröffnen.

Des Weiteren wird angemerkt, dass die Ausweisung der Teilgebiete des Sondergebiets SO 2 nicht möglich ist, da eine baugebietbezogene Verkaufsflächenbeschränkung nur dann möglich ist, wenn lediglich ein Handelsbetrieb zulässig ist. Es wird die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets empfohlen.

Die im Rahmen des Vorentwurfs getroffenen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Sondergebiet SO 2 wurden umfassend überarbeitet. Mit Einführung von Verkaufsflächenkennziffern und betriebsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind zulässige Festsetzungen eingeführt worden, die gleichzeitig die städtebaulichen Zielstellungen zur Entwicklung und Steuerung des Nahversorgungszentrums im Einklang mit dem neuen Einzelhandelsstandort an der Lausitzer Straße widerspiegeln. Diese Zielstellungen wären mittels der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nicht umsetzbar.

Darüber hinaus wird in der Stellungnahme die Notwendigkeit der Festsetzung zur Begrünung nicht überbauter und versiegelter Grundstücksflächen in Frage gestellt bzw. sollte die Art der Begrünung näher spezifiziert werden. Diesem Hinweis ist gefolgt worden.

Es wird der Hinweis gegeben, dass bei Festsetzung einer Pflanzqualität im Rahmen der grünordnungsrechtlichen Festsetzungen eine städtebauliche Begründung vorliegen muss. Die Festsetzung der Mindeststammumfänge und der Kronengrößen wurde in der Begründung zur Festsetzung städtebaulich begründet (vgl. 5.2.2).

#### Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

Es wird auf die Stellungnahme der Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG) verwiesen. Die LWG übermittelt mit ihrer Stellungnahme Pläne und Informationen zu ihrem Leistungsbestand innerhalb der beiden Teilgeltungsbereiche. In den Lageplänen sind Schutzstreifen auf Privatgrundstücken eingetragen, die zu beachten sind. Innerhalb dieser Schutzstreifen ist eine Überbauung oder Überlagerung der Kanäle nicht zulässig. Der Schutzstreifen ist von jedweder ober- und unterirdischer Bebauung und einer Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.

Im Teilgeltungsbereich 1 ist das Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu versickern.

Sollte dies für Teilstücken nicht möglich sein, ist für diese Flächen das anfallende Niederschlagswasser auf dem zu bebauenden Gelände einzustauen bzw. zurückzuhalten. Diese Verfahrensweise ist auf Grund der bereits vorhandenen Überstaugefährdung (Ecke Lausitzer Straße / Berliner Straße) erforderlich.

#### Fachbereich Umwelt und Natur, Stadtverwaltung Cottbus

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde fordert die Übernahme eines Passus aus dem Vorentwurfstext bezüglich der Thematik Altlasten in die textlichen Festsetzungen.

Die Fläche der sanierten Altlast ist mittels einer „Kennzeichnung“ in der Planzeichnung dargestellt. Ein textlicher Hinweis auf die sanierte Altlast erfolgt darüber hinaus unter „Nachrichtliche Übernahme“.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Niederschlagsentwässerung des Gebietes möglichst über Versickerung erfolgen soll, wenn Altlastenbelange nicht entgegenstehen. Die Entwässerung von stark belasteten oder Verkehrsflächen ist in jedem Fall, unabhängig davon, ob Versickerung oder Ableitung, genauer zu betrachten.

Die genaue Betrachtung des zur Versickerung bzw. Ableitung vorgesehenen Niederschlagswassers erfolgt in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren, Straßenausbauplanung).

Zum Immissionsschutz wird der Hinweis gegeben, im schalltechnischen Gutachten besonders auf den Zu- und Anlieferverkehr des geplanten Einkaufszentrums im Sondergebiet SO 1 einzugehen, einschließlich der Betriebszeiten und der Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung.

Zu den Umweltbelangen wird die Forderung erhoben, dass erhaltenswerte Bäume nach Möglichkeit festzusetzen sind. Eine entsprechende Bewertung des vorhandenen Baumbestandes ist durchzuführen.

Dazu lässt sich ausführen, dass im Geltungsbereich keine Bäume vorhanden sind, die aufgrund ihres besonderen Habitus und Wertes für das Orts- und Landschaftsbild (oder als Gartendenkmal) so prägend sind, dass sie bei Abgang in gleicher Art und auf gleichem Standort wieder anzupflanzen sind. Die Notwendigkeit einer Einzelbaumfestsetzung lässt sich deshalb nicht ableiten.

Des Weiteren wird in der Stellungnahme der Hinweis gegeben, dass aufgrund des innerstädtischen, stark verdichteten Bereiches mit seinen besonderen und teilweise extremen Standortbedingungen auf die Festsetzung von heimischen Baum- und Gehölzarten verzichtet werden kann. Darüber hinaus werden Hinweise zur Anrechnungsfähigkeit der Dachbegrünung im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz geben.

Es wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für beide Teilgebiete gefordert. Es ist eine Potentialanalyse ausreichend, da eine Änderung des baulichen Bestandes mit dem vorliegenden Entwurf nicht begründet wird.

#### **8.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 12.10.2017 von 16:00 bis 18:00 Uhr im Rahmen einer Bürgersprechstunde im Beratungsraum des Fachbereichs Stadtentwicklung statt.

Die Amtliche Bekanntmachung über die Möglichkeit, sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre Auswirkungen zu informieren und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu erhalten erfolgte zusammen mit der Amtlichen Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes W/39, 46/107 am 23.09.2017 im Amtsblatt Cottbus.

Diesem Angebot sind leider keine Bürger\*innen und sonstige Interessierte gefolgt, es gingen keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ein.

Zusätzlich wurden mit Schreiben vom 19.09.2017 die durch die Planung betroffenen Grundstückseigentümer im Plangebiet informiert. In Reaktion zu diesen Informationsschreiben erfolgten zwei Rückmeldung, wovon ein Eigentümer im SO 2b berichtete, dass keine Nutzungsänderungen auf seinem Grundstück geplant seien.

Die zweite Rückmeldung stammte von der Sparkasse Spree-Neiße, welche im Besitz des südlich des bestehenden REWE-Marktes liegenden Grundstückes an der Schweriner Straße ist. Dieses Grundstück befand sich zu dieser Zeit innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Teilgeltungsbereiches 2. Ziel war es, das Grundstück in seiner Nutzung und baulichen Ausprägung (eingeschossiges Dienstleistungsgebäude) als Bestandteil des NVZ Schweriner Straße zu bestätigen. Die Eigentümerin des Grundstückes strebt jedoch die Sicherstellung von umfassenderen und flexibleren Entwicklungsoptionen sowohl bezogen auf die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung an, ohne diese zum gegebenen Zeitpunkt näher erläutern zu können.

In Prüfung dieser Zielstellung wurde das Grundstück aus dem Geltungsbereich herausgelöst, da ein Planerfordernis für dieses Grundstück im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens nicht gegeben war und für die angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten keine ausreichend verfestigte Planung im Sinne eines städtebaulichen Konzeptes vorlagen.

## 8.6 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat in ihrer Sitzung am 30.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes W/39, 46/107 „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ einschließlich der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Fassung von April 2018 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand im Zeitraum vom 03.07.2018 bis einschließlich 14.08.2018 statt. In diesem Zeitraum wurden die Unterlagen im Foyer Technischen Rathauses, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. In den Zeiten montags und mittwochs von 07:00 bis 15:30 Uhr, dienstags von 07:00 bis 17:00 Uhr, donnerstags von 07:00 bis 18:00 Uhr, freitags von 07:00 bis 13:00 Uhr und samstags von 09:00 bis 12:00 Uhr konnte die Planung eingesehen werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass zu den Auslegungsunterlagen Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, wurden zusätzlich auf der Homepage der Stadt Cottbus unter <http://www.cottbus.de/bauplanung> zur Einsicht bereitgestellt. Die Amtliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte am 23.06.2018 im Amtsblatt Cottbus.

Zu dem Entwurf wurde von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme erfolgte von einem Vertreter des Eigentümers des Grundstücks Berliner Straße 27. Die Stellungnahme betraf vorrangig die Einschränkungen der zukünftigen Nutzung des Grundstücks aufgrund des geplanten Nachtbetriebs durch den an der Lausitzer Straße geplanten REWE-Markt. Es wurden folgende Belange vorgetragen:

- die Einbeziehung des Grundstücks in den Bebauungsplan habe nachteilige Auswirkungen und schränke die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zu einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB erheblich ein
- die Ausweisung eines Urbanen Gebietes schränke die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes erheblich ein
- die Teilung des Urbanen Gebietes in zwei Teilgebiete mittels vertikaler Gliederung sowie der Ausschluss der Wohnnutzung für eines der beiden Teilgebiete schränke die zukünftige Nutzbarkeit des Grundstücks erheblich ein
- die Ausgestaltung des Einzelhandelsstandortes widerspreche dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus
- der geplante Nachtbetrieb des REWE-Marktes hätte stark einschränkende Immissionsschutz-Festsetzungen auf dem betreffenden Grundstück zur Folge, die Lösung dieser Konfliktes sei auf dem emittierenden Grundstück zu suchen
- die Festsetzung zur Begrünung nicht überbauter und nicht versiegelter Grundstücksflächen mit Rapsensaat oder Stauden und Gehölzen auf dem betreffenden Grundstück
- es sei eine unzureichende Abwägung der städtebaulichen Konflikte erfolgt

Der Stellungnahme wurde in Teilen gefolgt. Das Schalltechnische Gutachten für den Teilgeltungsbereich der Lausitzer Straße wurde umfänglich überarbeitet. Das neue Schalltechnische Gutachten vom 18.10.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Neuorganisation der Nachtstellplätze für den Lebensmittelhandel im Urbanen Gebiet eine uneingeschränkte Wohnnutzung möglich ist. Damit entfällt die Teilung des Urbanen Gebietes in zwei Teilgebiete sowie die einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der gewerblichen Immissionen auf dem Grundstück des Einwenders.

Dem Einwand, das Grundstück sei durch die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes in seiner zukünftigen Entwicklung stark eingeschränkt, wird nicht gefolgt. Das Grundstück verbleibt aus städtebaulichen Gründen (Steuerung des Einzelhandels) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes wird aufrecht

erhalten, da dieser Gebietstyp den städtebaulichen Zielstellungen des Plangebers ebenso wie dem Wunsch nach flexibler Nutzungsmöglichkeit des Eigentümers entspricht.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters widerspricht ferner nicht den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, was durch eine eigens angefertigte Auswirkungsanalyse belegt wurde.

Die Begrünung nicht überbauter und nicht versiegelter Grundstücksflächen wurde aus städtebaulichen und ökologischen Gründen getroffen und wird beibehalten.

Aufgrund der Einwände und Bedenken sind die öffentlichen und privaten Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander abgewogen worden. Einer Mehrzahl der geäußerten Einwände wurde gefolgt, der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert.

Aufgrund dieser Änderungen ist der Bebauungsplan im verkürzten Verfahren erneut offenzulegen sowie eine weitere Trägerbeteiligung durchzuführen (vgl. 8.8).

## 8.7 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslage erfolgte mit Anschreiben vom 2. Juli 2018 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Neben der hausinternen Beteiligung wurden 18 Behörden angeschrieben und um Bitte zur Stellungnahme zum Entwurf vom April 2018 gebeten.

Folgende wesentliche, abwägungsrelevante Aspekte wurden behandelt:

### Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege

Das Landesamt verweist auf das Vorhandensein des Denkmals „Berliner Straße 27 – Verwaltungs- und Betriebsgebäude der Städtischen Werke“ im Plangebiet sowie auf das östlich angrenzende Satzungsgebiet „Westliche Stadterweiterung“ sowie auf die Beachtlichkeit des § 9 des BbgDSchG.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt.

### Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Das Landesamt gibt den Hinweis, dass die Kennzeichnung der Nacht-Stellplätze sowie die Darstellung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung (Teilgeltungsbereich 1) nur schwer erkennbar sind.

Zudem wird die Umsetzbarkeit der Beschränkung der Nacht-Stellplätze hinterfragt.

Die zeichnerische Darstellung der Nacht-Stellplätze sowie die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung deutlicher hervorgehoben.

Die Umsetzung der Beschränkung der Nacht-Stellplätze erfolgt über eine Beschilderung. Sollte es im Laufe des Betriebes des Marktes dennoch zu einer unerlaubten Nutzung der Stellplätze kommen, wird die Abgrenzung baulich, beispielsweise mittels Ketten oder Schranken vorgenommen. Die Einhaltung der Hinweise und Empfehlungen zur Bauausführungsplanung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu sichern.

#### Cottbusverkehr GmbH

Cottbusverkehr gibt den Hinweis, dass der Verkehr auf der ÖPNV-Trasse in der Berliner Straße durch die veränderte Flächennutzung nicht beeinträchtigt werden darf. Das gilt besonders für eine etwaige neue Zufahrt vom Plangebiet an den angrenzenden Verkehrsraum, wobei querender, linksabbiegender Verkehr nicht zu einer Gefährdung oder Verlangsamung des ÖPNV führen darf. Eine Aus- bzw. Zufahrt sollte daher über die Lausitzer Straße realisiert werden und nicht auf die Berliner Straße münden. Bei den durch die Nutzungsänderung notwendigen Bauarbeiten darf es nicht zu einer Beeinträchtigung des ÖPNV kommen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt worden.

#### Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG

Die LWG bittet um Aufnahme eines Passus zur maximal zulässigen Einleitmenge an Abwasser in das vorhandene Mischwassernetz in der Lausitzer Straße.

Der Textbaustein wurde in die Begründung eingearbeitet.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom verweist auf vorhandene Telekommunikationslinien im Plangebiet, welche nicht überbaut werden dürfen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinie ist nicht vorgesehen.

### **8.8 Änderung des Bebauungsplanentwurfes**

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.04.2018 wurde aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 vorgebrachten Belange (vgl. 8.6) geändert. Die Änderungen betreffen lediglich den Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße).

Folgende, wesentlichen Änderungen sind vorgenommen worden:

- Änderung der hinweislich gekennzeichneten Fläche für die Nachtstellplätze im Sondergebiet SO 1, Abrücken der Nachstellplätze von dem nordöstlich befindlichen Urbanen Gebiet
- Vereinigung der Urbanen Teilgebiete MU 1a und MU 1b zu einem Urbanen Gebiet MU 1
- Entfall der Textlichen Festsetzung 1.1.3, die Wohnnutzung wird somit im gesamten Urbanen Gebiet zugelassen
- Entfall der Textlichen Festsetzungen 4.2 (Ausrichtung bzw. Unzulässigkeit nachgeschützter Räume im Urbanen Gebiet) und 4.3 (Verpflichtung zur Errichtung einer Lärmschutzwand bei Abriss des an der südlichen Grenze errichteten Gebäudes im Urbanen Gebiet). Damit entfallen für das Urbane Gebiet alle einschränkenden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen, die durch gewerbliche Emissionen hervorgerufen wurden.

Die folgenden Änderungen erfolgten unabhängig der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Belange:

- Abstufung der Geschossigkeit im Urbanen Gebiet entsprechend der städtebaulichen Bebauungstypik, Zurücknahme der Baugrenze für eine 3- bis 4-geschossige Bebauung im Südwesten des Grundstückes um 5 Meter und Beschränkung auf eine 2-geschossige Bauweise in diesem Bereich
- Verkürzung des Baufenster im Sondergebiet SO 1 von 95,0 auf 93,0 Meter sowie Verschiebung des Baufensters um 2,0 Meter nach Westen mit entsprechender Anpassung der Fläche für Stellplätze (St). Die Veränderungen erfolgten aufgrund einer notwendigen Anpassung an die fortgeschrittene Objektplanung für die Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung.

## 9. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) - in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, Nr. 14), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) - in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215)

## 10. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Folgende Gutachten und Untersuchungen zu dem vorliegenden Bebauungsplan W/39, 46/107 wurden verwendet und liegen dem Abwägungsprozess zugrunde. Sie liegen dieser Begründung als Anlagen bei.

Anlage 1:

„Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben Lausitzer Straße und Schweriner Straße in Cottbus“ vom 07.06.2017, Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig einschließlich Schreiben der BBE vom 24.01.2018 betreffend „Ergänzende Erläuterung zur Stellungnahme der IHK Cottbus vom 29.11.2017

Anlage 2:

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. W/39, 46/107 Teilgeltungsbereich 1: Lausitzer Straße vom 18.10.2018, Verfasser: GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik

Anlage 3:

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. W/39, 46/107 Teilgeltungsbereich 2: Schweriner Straße vom 28.03.2018, Verfasser: GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik

Anlage 4:

Potenzialanalyse Avifauna zum Bebauungsplan W/39, 46/107 der Stadt Cottbus „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ vom 03.04.2018, Verfasserin: Landschaftsplanerin Dipl.-Ing. Martina Faller