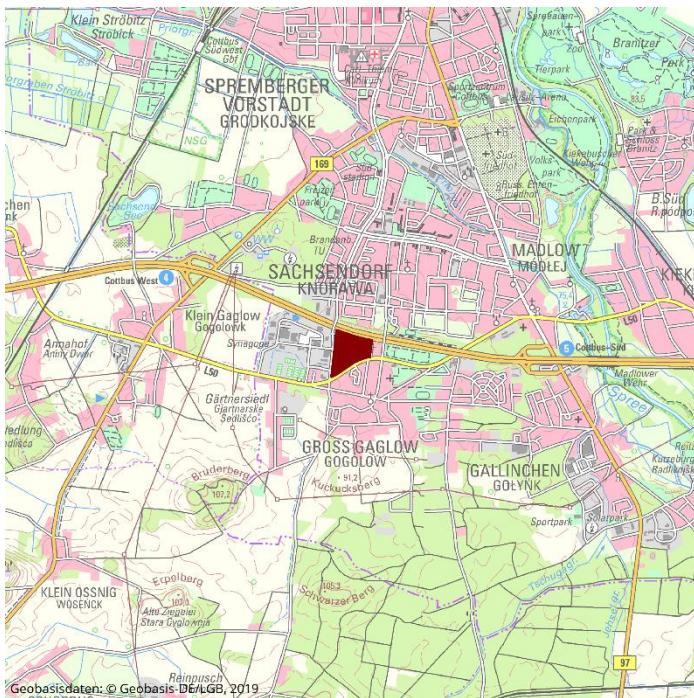


Stadt Cottbus/Chóśebuz

Bebauungsplan

„Einkaufszentrum Lausitz-Park“

Begründung



Entwurf Stand 08. März 2022

Impressum

Plangeber	Stadt Cottbus/Chóšebuz vertreten durch Geschäftsbereich IV Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Planvorhaben	Bebauungsplan „Einkaufszentrum Lausitz-Park“
Planverfahren	Erstaufstellung Regelverfahren
Planstand	Entwurf Stand 08.März 2022
Vorhabenträger	EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH Wittelsbacherallee 61 32427 Minden
Planverfasser	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 19 03044 Cottbus
Artenschutzfachbeitrag E-A-Bilanzierung	LUTRA Büro für Umweltplanung Bonnaskenstraße 18 19 03044 Cottbus
Schalltechnisches Gutachten	GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Berliner Straße 62 03046 Cottbus
Plangrundlage	Dipl.-Ing. Strese / Dipl.-Ing. Rehs Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dreifertstraße 2 03044 Cottbus
Erschließungsplanung	DEGAT Planungsgesellschaft mbH Neustädter Platz 10/11 03046 Cottbus
Bauplanung / Architektur	ASSMANN BERATEN + PLANEN GmbH Schillerstraße 5 39108 Magdeburg

Inhaltsverzeichnis

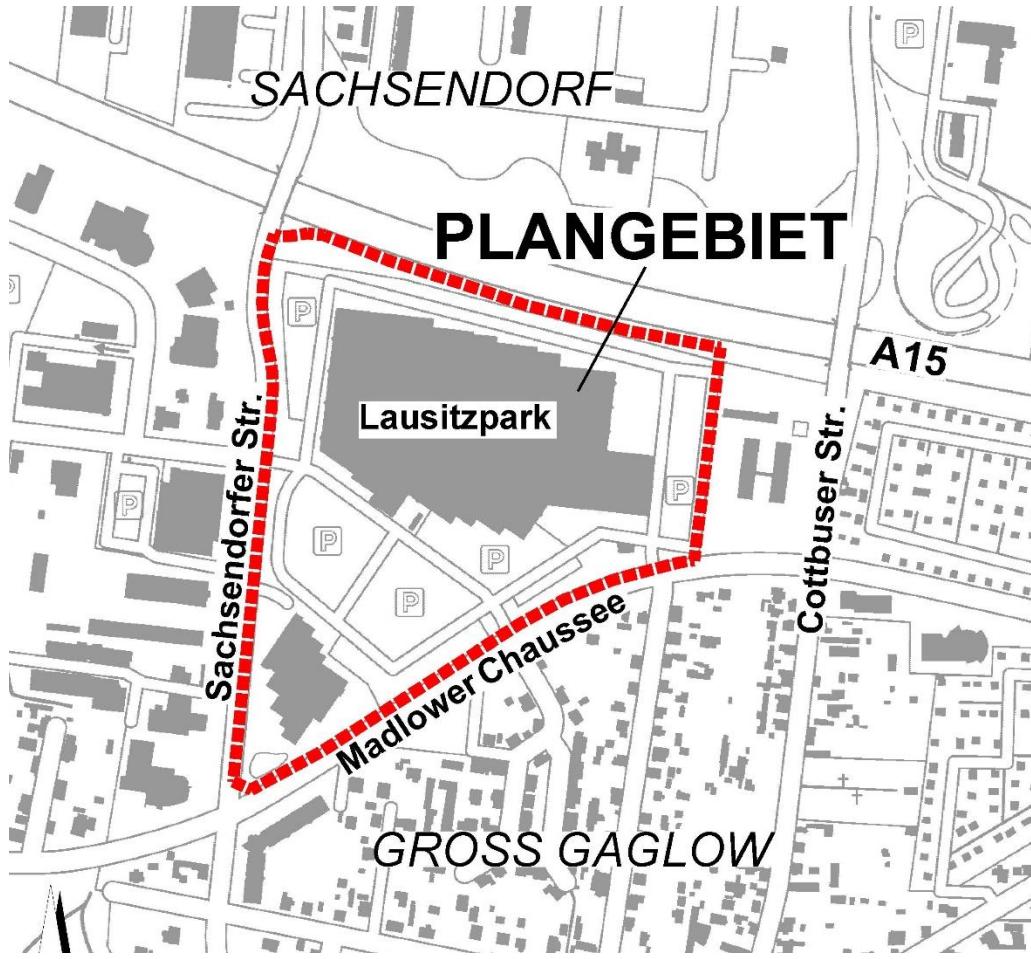
Impressum	1
Inhaltsverzeichnis	1
1 Einführung	4
1.1 Plangebiet	4
1.2 Verfahren	4
1.3 Plan- und Kartengrundlage	5
1.4 Planungsgegenstand	5
2 Planerische Grundlagen	7
2.1 Landes- und Regionalplanung	7
2.1.1 Ziele Raumordnung	7
2.1.2 Grundsätze	8

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	9
2.2.1 Umweltrecht	9
2.2.2 Verkehrsrecht	9
2.2.3 Sonstige Bindungen	9
2.2.4 Formelle Planungen	10
2.2.5 Informelle Planungen und Konzepte	11
2.2.6 Sonstige Planungen und Vorhaben	11
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	12
3.1 Standorteigenschaften	12
3.2 Erschließung	13
3.3 Nutzung	14
3.4 Umwelt	15
4 Planungskonzept	15
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	20
5.1 Geltungsbereich	20
5.2 Nutzung der Flächen	21
5.3 Verkehrsflächen	21
5.4 Art der baulichen Nutzung	22
5.4.1 Sonstiges Sondergebiet	22
5.4.1.1 Zweckbestimmung	23
5.4.1.2 Zulässige Nutzungen	23
5.4.1.2.1 Vorbemerkungen	23
5.4.1.2.2 Einzelhandel	24
5.4.1.2.3 Ausnahmeregelung Einzelhandel	28
5.4.1.2.4 Sonstige einkaufsbezogene Nutzungen	29
5.4.1.2.5 Größe der Verkaufsfläche	30
5.4.2 Sonstige Nutzungen	33
5.4.2.1 Stellplätze / Garagen / Carports	33
5.4.2.2 Freie Berufe	33
5.4.2.3 Nebenanlagen und Nebengebäude	33
5.4.3 Grünfläche	34
5.5 Maß der baulichen Nutzung	35
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	35
5.5.2 Höhe	36
5.5.3 Sonstige Festsetzungen	37
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	37
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	39
5.7.1 Regelungen zum Immissionsschutz	39
5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	40
5.7.3 Grünordnerische Festsetzungen	41
5.7.3.1 Versickerung Niederschlagswasser	41
5.7.3.2 Pflanzgebote	42
5.7.3.3 Pflanzbindungen	43
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	44
5.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	45
5.10 Vermerke / Hinweise	45
6 Planrechtfertigung / Auswirkungen	47
6.1 Landesplanung	47
6.2 Städtebauliche Auswirkungen	48
6.3 Umwelt / Natur	50
6.3.1 Umweltprüfung	50
6.3.2 Besonderer Artenschutz	50
6.3.3 Natura-2000-Schutzsystem	51
6.3.4 Baumschutz	51
6.3.5 Sonstige bindende Umweltbelange	52
6.3.6 Eingriffsbewältigung	52
6.3.7 Schallschutz	52

7 Umweltbericht	53
7.1 Einleitung	53
7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	53
7.1.2 Umweltschutzziele	56
7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen	56
7.1.2.2 Schutzobjekte Umwelt	57
7.1.2.3 Umweltplanungen und –konzepte	58
7.2 Umweltwirkungen	58
7.2.1 Bestandsaufnahme	58
7.2.1.1 Naturgüter	58
7.2.1.1.1 Boden / Fläche	58
7.2.1.1.2 Tiere, Pflanzen, Lebensraum	59
7.2.1.1.3 Biologische Vielfalt	61
7.2.1.1.4 Wasser	61
7.2.1.1.5 Landschaft	62
7.2.1.1.6 Klima / Luft	62
7.2.1.1.7 Wirkungsgefüge	63
7.2.1.2 Sonstige Schutzgüter	63
7.2.1.2.1 Kultur- und sonstige Sachgüter	63
7.2.1.2.2 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt	63
7.2.1.2.3 Wechselwirkungen	64
7.2.1.3 Prognose bei Nicht-Durchführung	64
7.2.2 Prognose	64
7.2.2.1 Naturgüter	64
7.2.2.1.1 Fläche / Boden	64
7.2.2.1.2 Tiere, Pflanzen, Lebensraum	65
7.2.2.1.3 Biologische Vielfalt	65
7.2.2.1.4 Wasser	65
7.2.2.1.5 Landschaft	66
7.2.2.1.6 Klima / Luft	66
7.2.2.1.7 Wirkungsgefüge	66
7.2.2.2 Sonstige Schutzgüter	66
7.2.2.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt	66
7.2.2.2.2 Kultur- und sonstige Sachgüter	66
7.2.2.2.3 Wechselwirkungen	66
7.2.2.3 Maßnahmen	66
7.2.3.1 Vermeidung / Minderung bzw. Verringerung	67
7.2.3.1.1 Eingriffsregelung	67
7.2.3.1.2 Schallschutz	67
7.2.3.1.3 Artenschutz	67
7.2.3.2 Ausgleich	68
7.2.4 Alternativen	69
7.3 Zusätzliche Angaben	69
7.3.1 Technische Verfahren	69
7.3.2 Überwachungsmaßnahmen	69
7.3.3 Zusammenfassung	70
7.3.4 Referenzliste der Quellen	70
8 Anhang	72
8.1 Flächenbilanz	72
8.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung	72
8.3 Verfahrensübersicht (Stand Januar 2022)	73
8.4 Pflanzlisten	73
Pflanzliste (Bäume)	73
Pflanzliste (Sträucher) als Empfehlung	73
8.5 Sortimentsliste	74
8.6 Rechtsgrundlagen	76
8.7 Hinweise für Realisierung	76

1 Einführung

1.1 Plangebiet

- 1 Die Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. Übersichtskarte
- 
- Geltungsbereich lt. Aufstellungsbeschluss**
- Kartengrundlage:
Stadtplan Cottbus
- Herausgeber: Stadtverwaltung
Cottbus
FB Geoinformation und Liegenschaftskataster
www.geoportal.cottbus.de
- 2 Das Plangebiet liegt südlich der Autobahn BAB 15 rund 5,5 km vom Stadtzentrum entfernt in der Gemarkung Groß Gaglow, Flur 1. Lage
- Laut Aufstellungsbeschluss sind die Flurstücke 1364, 1089, 1363, 1383 (tw.), 1385 (tw.), 1052, 1080, 1081, 1082, 194/21, 1083 und 1090 betroffen.
- Der Geltungsbereich umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 12,3 ha. Flächengröße
- 3 Das Planvorhaben betrifft den Bebauungsplan (B-Plan) „Einkaufszentrum Lausitz-Park“ im Stadtteil Groß Gaglow. Planvorhaben
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.09.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. Aufstellungsbeschluss
- Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.10.2019 im „Amtsblatt für die Stadt Cottbus“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung
- 4 Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. Rechtsgrundlagen
Regelverfahren
- 5 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.
- Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

- 6 In der Phase „Entwurf“ sind die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind. aktueller Verfahrensstand
Entwurf

Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungen eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.

Der Entwurf kann „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein. Er setzt sich aber mit allen bekannten wesentlichen Belangen auseinander.

1.3 Plan- und Kartengrundlage

- 7 Die Planzeichnung ist für den Geltungsbereich auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan mit Stand 2016 angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. Plan- und Kartengrundlage
- 8 Die Vermessungsgrundlage für die Bundesautobahn wurden von der Autobahn GmbH des Bundes bereitgestellt. Autobahn
- Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 92. Lage- und Höhensystem
- 9 Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

1.4 Planungsgegenstand

- 10 Die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH hat mit Schreiben vom 07.06.2018 / 27.08.2018 bei der Stadt Cottbus die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BP) zu Gunsten einer baulichen Umgestaltung des bestehenden Einkaufszentrums „Lausitz-Park“ im Ortsteil Groß Gaglow beantragt. Anlass
- 11 Ziel der Planung soll die Neustrukturierung des Standortes sein. Ziel / Zweck
- Der Einzelhandel unterliegt generell einem starken Strukturwandel, der durch die aktuelle „Corona-Krise“ noch verschärft wird. Dieser Wandel ist u. a. gekennzeichnet durch
- Konzentration und Filialisierung
 - Veränderung der Einkaufsgewohnheiten
 - Dominanz der Supermärkte und Discounter bei der Grundversorgung
 - Tendenz zur Ansiedlung multifunktioneller Großstrukturen außerhalb der Zentren.

- 12 Die fortschreitende Konzentration im Einzelhandel, das auf Grund von Kundenwünschen erforderliche, und in den letzten Jahren gestiegene und vielfältigere Warenangebot, eine moderne Ausstattung der Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigere Gänge zum Befahren mit Einkaufswagen und zum Einräumen sowie die Präsentation der Waren, die Vorhaltung von Packtischen sowie Behältern zum gesetzlich vorgeschriebenen Sammeln der Verpackungen, erfordern heute aus Sicht des Lebensmitteleinzelhandels eine, gemessen an den Anforderungen, die noch vor wenigen Jahren galten, wesentlich größere Verkaufsfläche.

Es werden auch größere Kapazitäten für das Vorhalten von Waren im Verkaufsraum und im Lager benötigt, um die Zyklen der Belieferung zu strecken und damit den Verkehrsaufwand zu reduzieren. Der Verkaufsraum wird dadurch teilweise zum Lager. Die Lagerflächen selbst werden verkleinert.

Das erforderliche Vergrößern der Verkaufsflächen erfolgt, unter Beachtung dieser Bedingungen, im Wesentlichen ohne grundlegende Änderungen der bisher angebotenen Sortimente.

- 13 Um die Ankerfunktion des Standortes auch zukünftig erfüllen zu können, konkurrenzfähig zu bleiben und den Anforderungen an eine moderne kundenorientierte Handelskultur gerecht zu werden, ist es also erforderlich, den Standort des Einkaufszentrums „Lausitz-Park“ umzustrukturieren. Umstrukturierung des Standortes

Der Standort soll komplett in mehreren Bauabschnitten umgestaltet werden.

- 14 Der Bebauungsplan soll sowohl den bestehenden Einzelhandelsstandort als solchen planungsrechtlich sichern, als auch die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Projektspezifische Ziele

städtebaulich vertretbare Erweiterung der Verkaufsfläche sowie für eine Anpassung der angebotenen Sortimente des bestehenden Einkaufskomplexes schaffen.

Ziel ist ferner die Verbesserung der Parkplatzsituation und insbesondere der fußläufigen Beziehungen auf dem Standort.

Auch soll der allgemeinen Entwicklung technologischer und hygienischer Anforderungen sowie der Anpassung an marktfähige Konzepte Rechnung getragen werden.

Es sollen auch die Anforderungen an einen umweltgerechten Betrieb erfüllt werden.

- 15 Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll auch zukünftig die wirtschaftliche Lebensfähigkeit des Lausitz-Parks gesichert werden, indem sowohl ein modernisierter Marktauftritt, als auch eine veränderte Verkaufsflächen- und Angebotsstruktur gewährleistet wird.

Auf der anderen Seite sind negative städtebauliche Auswirkungen auf das A-Zentrum (Hauptzentrum der Stadt) auszuschließen.

- 16 Die planungsrechtliche Absicherung des Einzelhandelsstandortes ist daher für die Stadt Cottbus von evidenter Bedeutung.

- 17 Das o. a. Anliegen wird von der Stadt unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe.

- 18 Die vorgesehenen Maßnahmen für den an seinem Standort fest etablierten Einkaufskomplexes stehen in Einklang mit den im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Cottbus herausgearbeiteten Zielen der Einzelhandelsentwicklung.

Die peripheren Ergänzungsstandorte erfüllen gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept wichtige regionale Versorgungsfunktionen für das Oberzentrum und für seinen Einzugsbereich; insofern ist auch eine zukunftsähnliche Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen zu unterstützen.

Es bestehen allerdings Einschränkungen für deren Entwicklung. Grundsätzlich gilt für alle Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels, dass Verkaufsflächenerweiterungen bei zentrenrelevanten Sortimenten über den aktuellen Bestand hinaus ausgeschlossen sind.

- 19 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden wesentlichen Belange zu leisten

- die lokale Wirtschaft, insbesondere den Mittelstand, zu stärken und zu fördern
- Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen
- vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung erhalten, für die Zukunft nachhaltig sichern und zu verbessern.

- 20 Insbesondere sind die Verträglichkeit und Vereinbarkeit hinsichtlich der Erschließung sowie die Größe der Verkaufsfläche und das Sortiment zu regeln.

Es ist sicherzustellen, dass weiterhin keine erheblichen Belastungen der Anwohner entstehen und dass die Umweltbedingungen sich nicht verschlechtern.

- 21 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich weitere Belange im Hinblick auf die Umwelt, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind.

- 22 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Stadt verwirklichen zu können, wird für den Standort des bestehenden Marktes ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Das bedeutet, dass die Festsetzungen so flexibel, wie möglich gehalten werden.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung eines zukunftsähnlichen Einkaufszentrums am Standort Lausitz Park schaffen.

- 23 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Geordnete städtebaulichen Entwicklung

Beachtung Einzelhandelskonzept

Öffentliches Interesse

Aufstellung B-Plan

Erforderlichkeit

Die geplanten Umstrukturierungen sind im Rahmen des bestehenden Baurechts nicht möglich.

24 Ohne Planung lassen sich die Ziele, obwohl der Standort bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe beherbergt, nicht verwirklichen, da

- großflächige Handelseinrichtungen, außer in Kerngebieten, nur in einem entsprechend festgesetzten Sondergebiet zulässig sind
- die städtebaulichen Konflikte nur durch Planung gelöst werden können
- eine die unterschiedlichen Interessen (städtebaulichen Belange) ausgleichende Entscheidung herbeizuführen ist.

25 Das geplante Vorhaben soll zeitnah realisiert werden. Das Aufstellen des B-Planes ist im Vorfeld erforderlich.

26 Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den zu beachtenden städtebaulichen Belangen gem. Abs. 6 BauGB sowie § 1 a BauGB.

Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

27 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus raumordnerischer Sicht ist aktuell folgende Rechtsgrundlage verbindlich. *Raumordnung*

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II – Verordnungen, bekanntgemacht.

Diese Verordnung ist am 1. Juli 2019 in Kraft betreten. Der LEP HR ist also ab diesem Zeitpunkt für den B-Plan relevant.

Daneben ist der aktuelle Regionalplan zu beachten.

Regionalplanung

2.1.1 Ziele Raumordnung

28 Mit Schreiben vom 15.12.2021 liegt die Stellungnahme zur Zielanfrage bzw. die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden vor. *Zielmitteilung*

Darin sind folgende auf den B-Plan bezogene Ziele der Raumordnung aufgeführt. *Ziele LEP HR*

29 **Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte** *Z 2.6*

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in „Zentralen Orten“ zulässig (Konzentrationsgebot).

30 **Schutz benachbarter Zentren** *Z 2.7*

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsgebiete benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

31 **Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte** *Z 2.13*

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

(3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller- Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.

32 Cottbus als Oberzentrum Z 3.6

(1) Cottbus ist Oberzentrum; hochwertige Funktionen der Daseinsvorsorge, u.a. Einzelhandelsfunktionen, mit überregionaler Bedeutung sind hier räumlich zu konzentrieren.

33 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Zielvorgaben der Regionalplanung für das Planvorhaben bestehen nicht. *Ziele Regionalplan*

2.1.2 Grundsätze

34 Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung maßgeblich. *Grundsätze Raumordnung*

35 Die Grundsätze aus § 2 Abs. 4 (Stärkung des innerstädtischen Handels und der verbrauchernahe Versorgung, Zuordnung großflächiger Handel auf zentrale Orte) und § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels, Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung) sind zu beachten. *LEPro 2007*

36 Die Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels, Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung) sind zu beachten.

37 Angemessene Dimensionierung *LEP HR G 2.8*

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den „Zentralen Orten“ sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

38 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung *G 2.11*

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

39 Grundversorgung *G 3.2*

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

40 Innenentwicklung und Funktionsmischung *G 5.1*

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

41 Klimaschutz, Erneuerbare Energien *G 8.1*

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen - eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringende und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden, - eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

42 Anpassung an den Klimawandel *G 8.3*

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitze- folgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch

Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

- 43 Grundsätze der Regionalplanung für das Planvorhaben bestehen nicht. Grundsätze Regionalplan

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 44 Bei der Planung sind weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die bei Widersprüchen ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. Diese werden nachfolgend benannt.

2.2.1 Umweltrecht

- 45 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Hinweis auf Umweltbericht

2.2.2 Verkehrsrecht

- 46 An Fernstraßen (Bundesautobahn und Bundesstraßen) und sonstigen Straßen sind unter bestimmten Umständen Abstände zwischen Hochbauten und der Fahrbahn zu beachten. Grundlage ist neben dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) das entsprechende Landesrecht. Verkehrsrecht
- 47 Der Standort befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an die bundeseigenen Straßengrundstücke der Autobahn (A) 15 und erstreckt sich dabei auf eine Länge von etwa 390 m. Der betreffende Autobahnabschnitt ist vierstreifig mit Standstreifen ausgebaut.
- 48 Grundsätzlich gelten für die Bebauung und Nutzung von Flächen in Autobahnnähe die anbaurechtlichen Regelungen des FStrG. Autobahn

Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind:

- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie
- die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

- 49 Die einschlägigen Vorgaben für Bundesstraßen hinsichtlich der Unzulässigkeit von Hochbauten jeder Art im Bereich von 20 m sowie der Zustimmungspflicht im Abstand von 40 m gelten in Brandenburg auch für Landes- und Kreisstraßen, sofern sie die betreffenden anliegenden Grundstücke außerhalb der jeweils festgelegten Ortsdurchfahrten befinden. Landesstraße
- 50 Im Südosten grenzt das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt an die Landestraße L 50. Abstandsforderungen bestehen auf Grund dieser Situation nicht.

2.2.3 Sonstige Bindungen

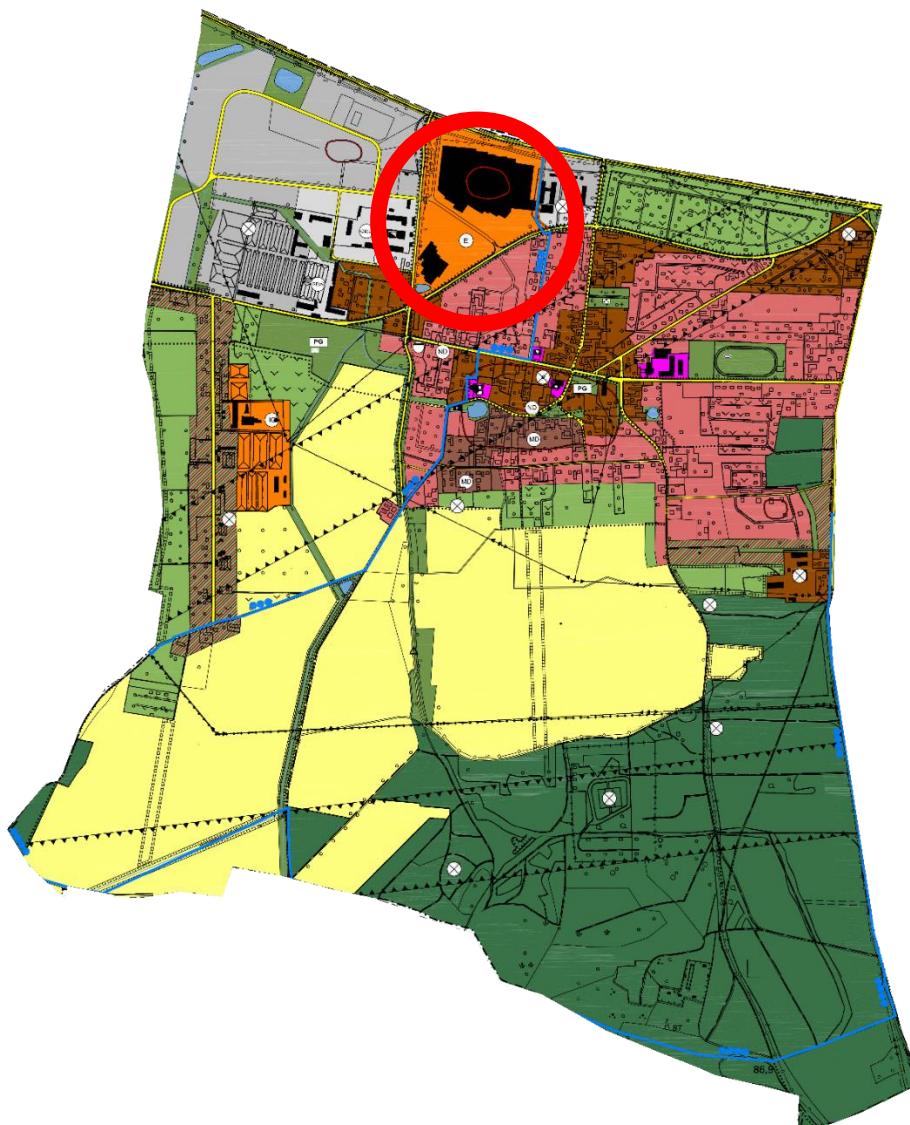
- 51 Zusätzlich zum Umwelt- und zum Verkehrsrecht sind Bindungen auf Grund sonstiger Rechtsbereiche gegenwärtig nicht bekannt. keine sonstigen fachgesetzlichen Bindungen
- 52 Schutzgebiete oder -objekte werden vom Planvorhaben nicht berührt. Schutzgebiete
- 53 Für die bestehenden und den Planbereich berührenden Rohwasserleitungen incl. für das zugehörige Steuerkabel besteht aufgrund einer Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung (LARB) ein Leitungsrecht zugunsten der LWG als zuständiger Versorgungsbetrieb. Die Beantragung dieser LARB erfolgte am 30.10.2010 bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Cottbus. Am 27.01.2011 erfolgte die Eintragung eines Leitungsrechts im Grundbuch unter dem Aktenzeichen ARB157. Leitungsrechte
Rohwasserleitungen
- 54 Die Trinkwasserleitung 400 AZ ist ebenfalls über eine LARB unter dem Aktenzeichen ARB105 zugunsten der LWG im Grundbuch gesichert. Die Beantragung dieser LARB erfolgte am 21.12.2007 bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Cottbus. Am 09.05.2008 erfolgte die Eintragung eines Leitungsrechts im Grundbuch unter dem Aktenzeichen ARB105. Trinkwasserleitungen

- 55 Für die Trinkwasserleitungen besteht nach § 8 Abs. 1 der "Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)" eine kostenfreie Duldsungspflicht. Hier ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit nicht erforderlich und auch nicht geplant.
- 56 Die Breite des Schutzstreifens der Rohwasserleitungen beträgt 8 m, also beidseitig der Trasse 4 m. Aufgrund der Parallelverlegung der Leitungen überlagern sich die Schutzstreifen teilweise. Schutzstreifen
- Die Breite des Schutzstreifens der geschützten Trinkwasserleitung beträgt 6 m, also beidseitig 3 m.
- 57 Auch für die übrigen Trinkwasserleitungen sind in Abhängigkeit der Nennweite der Leitungen Mindestabstände für eine Bebauung zu beachten.
- 58 Im Plangebiet befinden sich auch Leitungsbestände anderer Versorgungsunternehmen, die erhalten werden sollen.
- 59 Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. Keine weiteren verbindlichen Vorgaben

2.2.4 Formelle Planungen

- 60 Bebauungspläne sind in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der jeweiligen Gemeinde zu entwickeln. Für die Stadt Cottbus besteht ein rechtswirksamer FNP. FNP

Ausschnitt FNP Cottbus
OT Groß Gaglow



- 61 Der Bebauungsplan wird gern. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan, der noch in Planungshoheit der ehemaligen Gemeinde Groß Gaglow (jetzt Ortsteil der Stadt Cottbus) aufgestellt wurde, stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar.
- Die aktuell laufende Neubearbeitung, die den Standort nach gegenwärtigem Stand, ebenfalls als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel ausweist, wirkt sich auf den hier gegenständlichen B-Plan nicht aus. *Laufende FNP-Änderung*
- 62 Das Plangebiet berührt mit zwei Ausnahmen keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder andere städtebaulichen Satzungen. *sonstige B-Pläne
Städtebauliche Satzungen*
- Für einen Bereich südlich des Geltungsbereiches besteht ein B-Plan, der eine Wohngebiet festsetzt. Die Planung ist bereits realisiert.
- 63 Die Stadt hat aktuell für das Stadtgebiet folgende sonstige Satzungen erlassen, die für die Aufstellung des Planes bzw. für die Vorhabenplanung von Bedeutung sind *Sonstige formelle Planungen*
- Stellplatzsatzung
 - Baumschutzsatzung.
- 64 Weitere formelle Planungen, die für den Standort relevant sind, sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

2.2.5 Informelle Planungen und Konzepte

- 65 Folgende informelle Planungen bzw. Konzepte betreffen den Standort *Informelle Planungen und Konzepte*
- Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Einzelhandelskonzept), Stand Fortschreibung 2015/16 (Beschluss vom 26.10.2016, Beschl.-Nr. IV-070-23/16)
 - Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des Einkaufszentrums „Lausitz Park“ in der Stadt Cottbus

2.2.6 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 66 Aussagen zu sonstigen umweltrelevanten Planungen, Konzepten und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen können: siehe Umweltbericht. *Umweltkonzepte*
- 67 Die Versorgungsstrukturen aus der Sicht des Handels in benachbarten Gemeinden werden gem. Auswirkungsanalyse nicht beeinträchtigt. Die Nachbargemeinden werden am Verfahren beteiligt. *Nachbargemeinden*
- 68 Sonstige Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.
- 69 Für die Standortentwicklung des Einzelhandels wurde vom Investor ein Bebauungs- und Freiraumkonzept vorgelegt, welches bei den Regelungen des B-Planes berücksichtigt wurde. *Standortentwicklungs-konzept EDEKA*
- 70 Es liegt ein Bauantrag vom 21.10.2021 zur Prüfung der geplanten Fernwärmestrasse vor. *Fernwärmestrasse*
- 71 Seitens der LWG bestehen unmittelbare Planungsabsichten im Zusammenhang mit der geplanten Umstrukturierung des Lausitzparks. *Maßnahmen LWG*
- 72 Wegen der zu erwartenden Steigerung der Fahrgästzahlen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes spielt der Lausitz Park in der strategischen Angebotsplanung und bei der Prüfung der Netzerweiterung des ÖPNV-Netzes eine wichtige Rolle. *Straßenbahn*
- 73 In diesem Zusammenhang wird derzeit auch eine zukünftige Straßenbahnanbindung durch die Cottbusverkehr GmbH geprüft.
- In diesem Rahmen wurden zwei Trassenläufe favorisiert, die im Bild unten dargestellt sind. Die Trassen sind nur im bestehenden öffentlichen Raum unterzubringen.
- Eine Straßenbahnhaltestelle würde dann perspektivisch am Rand des Geltungsbereiches des B-Planes eingeordnet werden.
- Eine ursprünglich vorgeschlagene Trassenführung über das Grundstück des Lausitz-Parks ist nicht mehr Gegenstand der Untersuchungen.

Variantenverläufe**Variante 1.1**

- » über Lipezker Straße
- » Gleisschleife auf landwirtschaftlich genutzter Fläche

Variante 1.2

- » über Zielona-Gora-Straße
- » Gleisschleife auf landwirtschaftlich genutzter Fläche

Variante 1.3

- » über Lipezker Straße
- » Gleisschleife auf Parkplatz UCI
- » Alle drei Varianten stellen bezüglich des Endpunktes Kompromisse dar.

Bild
Variantenuntersuchung
Teilraum 1 – Lausitz-Park

VCDB

Verkehrskonzept Straßenbahn Cottbus 14.02.2022

3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.

3.1 Standorteigenschaften

- 74 Das Gelände fällt leicht von Südost in Richtung Nordwest ab. Die Geländehöhen auf der Planfläche bewegen sich zwischen 85,0 m und 81,5 m. *Topographie*

Weitere Einzelheiten zum Standort: siehe Umweltbericht.



Luftbild
Geobasisdaten
© GeoBasis DE/LGB

3.2 Erschließung

	Der Lausitz-Park ist verkehrlich und stadttechnisch erschlossen.	Erschließung gesichert
75	Der Standort befindet sich im südlich gelegenen Ortsteil Groß Gaglow. Er ist von beiden Cottbuser Anschlussstellen der BAB 15 gut zu erreichen.	Verkehr
	Der Bereich ist innerstädtisch über die Sachsendorfer Straße und die Madlower Chaussee (Landesstraße L 50) sehr gut zu erreichen und somit auch regional gut angebunden.	
	Der Einzelhandelsstandort Lausitz-Park profitiert erheblich von der guten ÖPNV-Anbindung, da ein großer Anteil an Kunden, Besuchern und Mitarbeitern den Bereich mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht.	ÖPNV
76	Am Standort ist eine Bushaltestelle vorhanden, die von den Buslinien 13 und 14 der Cottbusverkehr GmbH frequentiert wird. Zusätzlich wird der Lausitz-Park durch die starken Regionalbuslinien 23 und 26 mit einer Haltestelle entlang der Sachsendorfer Straße angefahren. Die Regionalbuslinien 32 und 39 bedienen ebenfalls den Einzelhandelsstandort mit Einzelfahrten.	Busanbindung
	Da über die Haltestelle „Lausitz-Park“ fußläufig auch der Ortsteil Groß Gaglow erschlossen wird, wird diese Haltestelle am Abend und im Nachtverkehr durch die Nachtbuslinie 4N, sowie sonntags durch die Buslinie 16 bedient.	
	Für die Zukunft wird mit einer erheblichen Steigerung der Fahrgastzahlen in diesem Bereich gerechnet.	
77	Unmittelbar entlang der angrenzenden Straßen verläuft ein separater Fußweg, der auch von Radfahrern benutzt werden darf. Insgesamt gesehen ist der Standort für Fußgänger und Radfahrer aus dem Umland über die bestehenden Wege gut erreichbar.	Radfahrer Fußgänger
78	Der Standort ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und der Vornutzung stadttechnisch voll erschlossen.	Stadttechnik
	Die Leitungen liegen in den Randbereiches des Geltungsbereiches. Einige Trassen befinden sich auf den privaten Baugebietsflächen.	
79	Folgende Medien der Stadttechnik sind im Bearbeitungsgebiet vorhanden. <ul style="list-style-type: none"> - Stromversorgungsnetz - Gasversorgungsleitungen - Straßenbeleuchtungsnetz - Telekommunikationsnetz - Trinkwasserleitungen - Rohwasserleitungen - Schmutzwassernetz - Niederschlagsentwässerungssystem. 	
80	Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von Mittel- und Niederspannungs-Stromleitungen. Das Plangebiet ist derzeit über vier kundeneigene und eine Trafostation der MITnetz Strom versorgt.	Strom
81	An den öffentlichen Straßen ist ein Straßenbeleuchtungsnetz im Betrieb. Zusätzlich finden sich private Beleuchtungsanlagen im Geltungsbereich.	Straßenbeleuchtung
82	Auf dem Gebiet ist ein Leitungsnetz für die Gasversorgung (Hochdruck und Mitteldruck) vorhanden.	Gas
83	Aktuell erfolgt die Wärmeversorgung der Objekte im Lausitz-Park noch auf der Grundlage von Erdgas. Die benötigte Kälte wird herkömmlich auf Basis elektrischer Energie erzeugt.	Wärme- und Kälteversorgung
84	Der Standort wird von lokalen und überörtlichen Telekommunikationslinie berührt. Letztere befinden sich im Bereich der öffentlichen Straßenräume. Auch angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.	Telekommunikation
85	Auf dem Grundstück verlaufen mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen der Lausitzer Wasser GmbH (LWG).	Leistungsbestand LWG

Aussagen zu bestehenden Leitungsrechten finden sich unter der Überschrift „Sonstige Bindungen“ (Punkt 2.2.2) dieser Begründung.

- 86 Folgende öffentliche Trinkwasserleitungen berühren das Plangebiet: Trinkwasser
- zwei Rohwasserleitungen, jeweils 500 GG,
 - Steuerkabel
 - Trinkwasserleitung 400 AZ
 - Trinkwasserleitung 150 PVC 7 250x22,7 PE100
 - Trinkwasserleitung 200 AZ 7 200 St
- Daneben bestehen Hausanschlussleitungen.
- 87 Folgende öffentliche Schmutzwasserleitungen berühren das Plangebiet Schmutzwasser
- Schmutzwasserdruckleitung 160x7,7 PVC-U I 180x16,4 PE80
 - mehrere Hausanschlussleitungen
- Daneben existieren diverse Knotenpunkte, Schachtbauwerke, Schutzrohre usw., die zu beachten sind.
- 88 Auf dem Grundstück des Lausitzparks ist eine Kundenanlage zur Niederschlagsentwässerung vorhanden. Leitungsbestand
Niederschlagswasser
- Der Standort ist darüber hinaus über einen Kanal an das öffentliche Niederschlagsentwässerungsnetz angeschlossen. An der äußersten nordwestlichen Grundstücksgrenze ist der Übergabepunkt an das öffentliche Netz. Der Kanal verläuft außerhalb des Plangebietes weiter entlang der Autobahn in Richtung Westen bis zum Rückhaltebecken im Gewerbegebiet „Seegrabен“.
- 89 Die Ver- und Entsorgbarkeit des Standortes mit den erforderlichen stadttechnischen Medien ist aus den vorhandenen Netzen grundsätzlich gewährleistet. Im Rahmen der Umgestaltung des Standortes sind Anpassungen der Systeme erforderlich. Fazit Stadttechnik

3.3 Nutzung

- 90 Zum Einzelhandelskomplex, der 1993 eröffnet wurde, gehören aktuell mehr als 70 Märkte und Shops. Hinzu kommen gastronomische Einrichtungen, Dienstleister und dergleichen. Leit- und Magnetbetrieb ist das SB Marktkauf-Warenhaus incl. eines separaten Getränkemarktes. Funktion Lausitz-Park
- Der Standort schafft eine großräumig ausgeprägte Kundenbindung. Er ist folglich ein wesentlicher Träger der oberzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Cottbus.
- 91 Der Lausitz-Park ist im Einzelhandelskonzept der Stadt als so genannter „Ergänzungsstandort“ mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung definiert. Ein „Ergänzungsstandort“ ist allgemein autoorientiert und beinhaltet entweder ein oder mehrere Einkaufszentren oder einzelne, große Einzelhandelsbetriebe (z. B. Garten-, Bau-, Möbelbranche, ...) oder beides in Kombination.
- Zur Kategorie „Ergänzungsstandort“ werden solche, mit einem meist großflächigen Einzelhandel, gezählt.
- Zur Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Lausitz-Park gehört neben dem Einkaufszentrum auch der benachbarte Elektrofachmarkt Media Markt.
- 92 Der gesamte nördliche Teil des Plangebiets wird vom bestehenden Einkaufszentrum eingenommen. Im Osten schließt sich unmittelbar an das entsprechende Gebäude ein Bau- und Gartenfachmarkt an. Bestehende Nutzungen
- Im Süden der Plangebietsfläche befindet sich ein weiterer Gewerbebau, der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch als Getränkemarkt genutzt wurde.
- Ein Teil des südlichen Gebäudes war längerfristig bereits ungenutzt. Leerstand
- 93 Zwischen den beiden Gebäudekomplexen liegen versiegelte (gepflasterte) Parkflächen. Im Norden, zwischen der Autobahn und dem Gebäude des Einkaufszentrums befindet sich eine Anlieferzone, deren Fläche ebenfalls vollständig überbaut ist. Freiflächen
- 94 Insgesamt verfügt der Lausitzpark über eine Verkaufsfläche von rund 44.800 m². Nicht eingerechnet sind die Freiflächen des Baumarktes. Verkaufsflächen

Die am Standort (nach der Verkaufsfläche) größten Einzelhandelsanbieter sind laut Auswirkungsanalyse

- der Möbelmarkt Hoffmann mit rd. 11.100 m²,
- der Baumarkt OBI mit 8.083 m² (zzgl. 3.055 m² Außenflächen)
- und das SB-Warenhaus Marktkauf mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 7.100 m² (inkl. separatem Getränkemarkt und Backshop).

Darüber hinaus verfügen einzelne Modeanbieter über größere Verkaufsflächen zwischen 1.250 m² und 2.200 m².

Die weitere Einzelhandelsstruktur ist überwiegend kleinteilig geprägt, nur acht weitere Anbieter erreichen Verkaufsflächen von mehr als 300 m².

95	Von der Gesamtverkaufsfläche werden insgesamt gesehen 30.027 m ² für Angebote mit zentrenrelevanten Sortimenten genutzt. Eingerechnet ist die bestehende Mall mit ihrer Fläche von 5.211 m ² . Für das Möbelhaus (11.104 m ²) wurde mit einem Anteil von maximal 25% an den genehmigten Bestandsflächen gerechnet; beim Baumarkt mit 20%	Zentrenrelevante Verkaufsflächen
96	Westlich des Standortes besteht ein Gewerbegebiet. Dort sind unter anderem einige Autohäuser, ein Elektrofachmarkt (z. Z. das Unternehmen MediaMarkt), ein Discounter (z. Z. ALDI), weitere Einzelhandelsbetriebe sowie ein Kino und ein Hotel angesiedelt. Südlich der Chausseestraße schließen sich Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung aber auch mit einem Bürokomplex an, östlich befinden sich Kleingärten.	Umfeld
97	Die Gebäude im Umfeld weisen in der Regel zwei bis fünf Vollgeschosse auf. Die Gebäude im Plangebiet selbst sind ein- bis dreigeschossig. Der Überbauungsgrad im Plangebiet liegt bereits bei fast 90% (GRZ 0,9).	Bauhöhen Überbauungsgrad

3.4 Umwelt

98	Die Standorteigenschaften aus der Sicht der Umwelt sind ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.	Umweltzustand
----	--	---------------

Das betrifft gegebenenfalls auch vorhandene Vorbelastungen der Umwelt.

4 Planungskonzept

99	Gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Cottbus ist der Lausitz-Park als so genannter „Ergänzungsstandort“ mit gesamtstädtischer und stark regional ausgeprägter Kundenbindung sowie als „wesentlicher Träger oberzentraler Versorgungsfunktionen“ eingestuft.	Ergänzungsstandort Lausitz-Park
100	Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels sollen grundsätzlich Versorgungsfunktionen übernehmen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes und somit der Zentralität der Stadt Cottbus beitragen.	
101	Als Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels i. S. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus, mit seinem Angebotsspektrum und der besonderen Lage, steht der Standort im unmittelbaren Standortwettbewerb mit innerstädtischen Angebotsstrukturen. Die mit dem Einzelhandelskonzept angestrebte, prioritäre Innenstadtentwicklung erfordert deshalb konsequenterweise eine Begrenzung der Entwicklungsperspektiven auf die Sicherung des Bestandes. Ein weiterer Ausbau der Gesamtverkaufsfläche oder eine stärkere Umnutzung in Richtung zentrenrelevanter Sortimente ist zu unterbinden.	Fokus prioritäre Innenstadtentwicklung
102	Die geplante Neuaufstellung des Lausitz-Parkes berücksichtigt die Ausgangslage, die geänderten Randbedingungen für den Einzelhandel und die Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Cottbus. Die Umgestaltung des Bereiches orientiert sich, gem. der Konzeption des Betreibers, an folgenden Leitgedanken.	Leitgedanken
	<ul style="list-style-type: none"> - Der Lausitz-Park „heute“ hat im Kernbereich eher den Charakter eines Shopping-Centers als den eines Fachmarktzentrums. Der Markt ist gekennzeichnet 	

durch eine große, breite Mall mit vielen Sitzgelegenheiten, Gastronomiebetrieben und kleinflächigen Shops.

- Der Lausitz-Park „morgen“ soll sich eher an einem klassischen Fachmarktzentrum als an einem Shopping-Center orientieren. Diese Konzeption ist auch von Vorteil für die Funktion der Cottbuser Innenstadt.

103	Die Entwicklungsziele in Bezug auf die Gesamtstadt lassen sich wie folgt zusammenfassen.	<i>Entwicklungsziele</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der aktuellen Gesamtverkaufsfläche als Obergrenze, dadurch keine Beschneidung der prioritären Innenstadtentwicklung - Die Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente soll dabei in Zukunft die des Ist-Zustandes nicht überschreiten. 	
104	Zur planungsrechtlichen Absicherung des Projektvorhabens wird auch in der vorliegenden „Auswirkungsanalyse“ eine betriebstypenbezogene verträgliche Handelsentwicklung mit festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen empfohlen.	<i>Verträgliche Handelsentwicklung</i>
105	In der Auswirkungsanalyse werden hinsichtlich der zugelassenen Sortimente und der jeweils zugeordneten Verkaufsflächenobergrenzen die nachfolgenden Empfehlungen zu den Regelungen des B-Planes gegeben	<i>Ansätze Auswirkungsanalyse</i>

Fachmarkt	Verkaufsfläche	Bemerkung
SB-Warenhaus	7.100 m ²	davon mindestens 70% nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmitteldiscounter	1.200 m ²
Bau- und Gartenmarkt	10.600 m ²
Fachmarkt für Consumer Electronics	2.800 m ²
Drogeriefachmarkt	800 m ²

Daneben werden Fachmärkte mit mindestens 300 m² Verkaufsfläche mit folgenden Kernsortimenten als verträglich eingestuft.

Bekleidung	7.750 m ²
Schuhe / Lederwaren	2.100 m ²
Heimtierbedarf	800 m ²
Sportartikel / Fahrrad / Camping	2.000 m ²

106	Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird die Gesamtverkaufsfläche mit maximal 44.800 m ² gedeckelt. Diese Größe entspricht dem aktuellen Bestand.	<i>Begrenzung Gesamtverkaufsfläche</i>
-----	---	--

Innerhalb dieser Größenordnung sind Fachgeschäfte mit alternativer Nutzung für Einzelhandel / Dienstleister / Gastronomie mit unter 300 m² Verkaufsfläche je Anbieter bis zu einer Gesamt-Verkaufsfläche von 4.100 m² zulässig.

Für den Mall-Bereich wird in der Auswirkungsanalyse von einer vertretbaren Gesamtfläche von maximal 5.200 m² ausgegangen.

Ergänzend und / oder alternativ zu den benannten Verkaufsflächenobergrenzen sind Anbieter oder Verkaufsflächenerweiterungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß der Cottbuser Sortimentsliste zulässig.

107	Um Beeinträchtigungen der Funktion des Stadtzentrums auszuschließen sind darüberhinausgehende Regelungen erforderlich, die präzisierend auf das Begrenzen der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente hinauslaufen.	<i>Deckelung Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente</i>
-----	---	---

108	Gleichzeitig muss der Angebots-B-Plan mit Blick die Zukunft die notwendige Flexibilität sichern.	<i>Erforderliche Flexibilität gewährleisten</i>
-----	--	---

Es ist aktuell noch nicht vorherzusagen, welcher Mieter mit welchem Sortiment und welchem konkreten Flächenbedarf sich im Lausitz-Park in der Zukunft ansiedeln wird. Innerhalb klar abgesteckter Grenzen muss es gewisse Spielräume bei der Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten geben.

109	Die Größe der geplanten Verkaufsflächen ist, gemessen an den Grenzen, die die Auswirkungsanalyse vorgibt, im aktuellen Ansiedlungskonzept von EDEKA geringer.	<i>Ansiedlungskonzept EDEKA</i>
-----	---	-------------------------------------

Das ist generell darin begründet, dass sich der Charakter des Lausitz-Parkes vom Shoppingcenter hin zu einem Fachmarktzentrum verändern wird. Ein Fachmarktzentrum verursacht deutlich weniger Druck auf die Innenstadt.

- 110 Im Detail ergeben sich insbesondere für zentrenrelevante Sortimente geringere Verkaufsflächen dadurch, dass das dreigeschossige Möbelhaus durch einen eingeschossigen Fachmarkt ersetzt wird.
- Nach gegenwärtigem Stand der Planung werden auch die Shop-Flächen schrumpfen. Daneben wird die Größe der Mall gegenüber dem Ist-Zustand und den Vorgaben der Auswirkungsanalyse deutlich reduziert.
- In der Summe weist das aktuelle Ansiedlungskonzept im Vergleich mit dem Bestand eine „Einsparung“ bei den zentrenrelevanten Sortimenten in der Größenordnung von rund 3.200 m² auf.
- 111 Um den Schutz der Innenstadt zu gewährleisten und um gleichzeitig die notwendigen moderate Entwicklungsoptionen für die Zukunft sichern, können die Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente als Ganzes bei 30.000 m² gedeckelt werden. *Regelungen im B-Plan zukunftsorientiert*
- Die konkrete Auswahl der Größen der Fachmärkte ist weiterhin an die in der Auswirkungsanalyse festgestellten Obergrenzen für die verschiedenen Warengruppen gebunden.
- In der Praxis ist ohnehin davon auszugehen, dass sich nicht jedes als verträglich eingestufte Sortiment in voller Ausprägung ansiedeln wird.
- 112 Der Gesamtstandort wird in ökologisch nachhaltiger Bauweise konzipiert. Auch im Betrieb sollen moderne Standards hinsichtlich des Klima- und Umweltschutzes eingehalten werden. *Umweltkonzept*
- Dazu gehören u. a.
- die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort und
 - dass bis zu 70% der Dachfläche mit PV-Anlagen zur Stromerzeugung belegt oder alternativ begrünt werden.
 - zusätzliche Baumpflanzungen auf dem Außengelände inclusive der Parkplätze.
- 113 Der Überbauungs- bzw. Versiegungsgrad der Fläche wird, gemessen am Bestand nicht, erhöht. *Überbauungsgrad*
- 114 Trotz der Tatsache, dass die Neuordnung sich weitgehend auf dem bisherigen Baugrundstück vollziehen wird, sind Eingriffe in den Gehölzbestand nicht zu vermeiden. *Gehölzschatz*
- Der Gehölzbestand, insbesondere auf den Parkplatzflächen, muss für die Neuplanung gefällt werden.
- In die flächigen Bestände muss ebenfalls eingegriffen werden.
- 115 Das ist darin begründet, dass mit Ausnahme des bestehenden Bau- und Gartenmarktes alle Gebäude beseitigt und durch neue ersetzt werden. Für die neuen Bauten wird der bestehende Parkplatz in großen Teilen in Anspruch genommen. Ein großer Teil des bestehenden Geländes wird im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Niederschlagsentwässerung etwas angehoben. Es werden Entwässerungsmulden und Rigolen bzw. ein flächiges komplexes Speichersystem für das Niederschlagswasser angelegt. *Erforderlichkeit*
- Unabhängig davon sind umfangreiche Arbeiten an den sonstigen Stadttechnischen Leitungssystemen erforderlich.
- 116 Als Ausgleich für die Inanspruchnahme der Bäume, sind auch unter Beachtung der unterirdischen Leitungen, Baumpflanzungen im Geltungsbereich vorgesehen. Soweit wie möglich, werden darüber hinaus flächige Strauchpflanzungen angelegt. *Ersatzpflanzungen*
- 117 Unzulässige Störungen der nahen Wohnnutzung durch Immissionen werden auch in Zukunft ausgeschlossen. *Immissionsschutz*
- 118 Die Grünflächen werden im Zuge der Neugestaltung der Parkplatzflächen neu hergestellt. *Grünflächen*
- 119 Die Bebauung des Lausitz-Parks wird völlig neugestaltet. Allerdings bleibt es bei der Zweiteilung der Strukturen in einen nördlichen und einen südlichen Komplex. Zukünftig wird die größere Baumasse allerdings im Süden eingeordnet. *Bauliche Entwicklung*
- Baulich wird der Standort aufgeteilt in

- einen Riegel im Norden mit Fachmärkten sowie Angeboten für Dienstleister, Ärzte, ...
- und einen Gebäudekomplex im Süden mit dem neuen Marktkauf-Standort und einem teilintegriertem Getränkemarkt sowie einer Vorkassenzone (Shopzone) für kleinflächige Händler und Gastronomie.

Im Osten bleibt der Bau- und Gartenmarkt bestehen. Dieser Markt wird in das angrenzende neu zu errichten Gebäude integriert.

120	Die Gebäude erhalten ein attraktives modernes Erscheinungsbild.	Architektur
121	Handel und Werbung stehen in einem untrennbar zusammenhang. Der Handel ist grundsätzlich auf Werbung angewiesen. Für die jeweils firmeneigene Präsentation der am Standort aktiven Unternehmen muss der notwendige Raum bestehen.	Werbung
Die Werbeanlagen für einen derartigen Einzelhandelsstandort müssen mit einer gewissen Fernwirkung auf den Standort aufmerksam machen und vor Ort den Kunden eine gute Orientierung ermöglichen.		
	Es sind also neben den kleinräumig wirksamen Werbe- und Informationsanlagen weiterreichende spezifische Anlagen erforderlich. Dabei geht es um einen Werbepylon mit Fernwirkung der auf den Standort des Lausitz-Parks aufmerksam macht und um Das Markieren der Zufahrten auf den Standort.	
122	Um die Nachhaltigkeit des Projektes zu gewährleisten, werden u. a. nachfolgende Planungsgrundsätze für die Gebäudeplanung im Lausitz-Parks beachtet:	Nachhaltige Gebäudeplanung
	<ul style="list-style-type: none"> - energieeffiziente Bauweise im Zusammenspiel mit Entwurf, Standortwahl, technischen Anlagen und geografischer Ausrichtung - Verwendung nachhaltiger Baustoffe und Nutzung regenerativer Ressourcen - generell energieoptimierte Auslegung der technischen Anlagen - Insbesondere effiziente Systeme zur Erzeugung, Regelung, Verteilung und Übergabe der Wärmeenergie - hoher Anteil an Wärmerückgewinnung aus Lüftungsanlagen und aus prozess-technischen Anlagen - Nutzung der Prozesswärme zur Energieeinsparung durch Betonkernaktivierung im SB-Warenhaus 	
123	Die Anbindung des Standortes an die öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht Grundsätzlich verändert.	Verkehrskonzept
	Die gesetzlich vorgegebenen Bebauungsabstände zur Autobahn werden eingehalten.	
124	Die beiden Gebäudekomplexe werden weiterhin durch den gemeinsamen Parkplatz verbunden, der mit seiner inneren Fahrgasse jeweils an die Chausseestraße und die Sachsendorfer Straße angebunden ist.	
125	Es ist vorgesehen, den quasi privaten Parkplatz neu zu gestalten. Die Größe der aktuell bestehenden Parkstellflächen entspricht nicht mehr den Anforderungen der Kunden. Insgesamt gehen im Zuge der Neugestaltung einige Stellplätze verloren.	
126	Es werden in ausreichender Zahl Stellplätze für Elektrofahrzeuge und Fahrräder (incl. E-Bike) zur Verfügung gestellt, um die Nutzung alternativer Antriebsarten, insbesondere die Elektromobilität, und das Umsteigen auf solche klimafreundlichen Transportmittel zu fördern. Für die Fußgänger werden die erforderlichen Wege freigehalten und sicher gestaltet.	
127	Neben einer nicht ausgeschlossenen in der Prüfung befindlichen Straßenbahnerschließung, bleibt der Lausitz Park im städtischen Busnetz eine wichtige Zieldestination.	
128	In den Verkehrsraum werden, neben Angeboten für E-Fahrzeuge und Fahrräder, Einrichtungen für den Bus und für Fußgänger integriert, um auch in Zukunft den nicht motorisierten Verkehr zu unterstützen.	
129	Die Busse fahren weiterhin über die Fahrgasse mittig des Parkplatzes, wobei analog zum jetzigen Standort zentral in Höhe des Hauptweges eine Haltestelle eingerichtet wird.	
130	Die Belieferung der Nutzer im nördlichen Gebäudekomplex erfolgt weiterhin über die bereits bestehende Anlieferzone von Norden her.	

	<p>Die Händler des südlichen Gebäudekomplexes werden von Süden über die Sachsendorfer Straße beliefert.</p>	
131	<p>Die vorhandenen stadttechnischen Hauptanlagen werden (soweit wie möglich) erhalten, müssen aber teilweise auch umverlegt werden. Die Hausanschlüsse und privaten Leitungen und Anlagen werden im Zuge des Neubaus von Gebäuden neu errichtet.</p>	Stadttechnik
132	<p>Durch das geplante Gebäude im Süden (Einkaufsmarkt mit Mallbereich) werden konkret folgende Leitungen der LWG überbaut:</p> <ul style="list-style-type: none">- Sachsendorfer Straße: zwei Rohwasserleitungen DN 500- Madlower Chaussee: Trinkwasserleitung 150 PVC- Madlower Chaussee: Schmutzwasserdruckleitung 160x7,7 PVC-U	Eingriffe in Leitungsbestand
133	<p>Aktuell laufen noch Klärungen zur Lösung der Konflikte hinsichtlich der erforderlichen Eingriffe in die bestehenden Leitungsrechte zwischen dem Vorhabenträger und der LWG als Versorgungsbetrieb.</p> <p>Es ist vorgesehen,</p> <ul style="list-style-type: none">- zur Tieferlegung der TW & SW Leitung im Süden- Schutzmaßnahme der Rohwasserleitung im Westen: Schutzrohr als PKS-Rohr in DN700 <p>Einzelheiten für Neu- und / oder Umplanungen bzw. die notwendigen Maßnahmen werden vertraglich geregelt.</p>	Beachtung Leitungsrechte
134	<p>Die Trinkwasserversorgung des Standortes ist auch weiterhin über die vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.</p>	Trinkwasser
135	<p>Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungs-einrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebuz (Abwassersatzung - AWS) vom 25.11.2020.</p> <p>Der Anschluss der neuen Gebäude an das öffentlichen Abwasser-Leitungsnetz ist gewährleistet. Die bestehenden Kapazitäten der Leitungen sind für die geplanten Änderungen ausreichend.</p>	Abwasser
136	<p>Die Niederschlagsentwässerung des Parkplatzes und der Gebäude wird völlig neu konzipiert.</p> <p>Es ist für den Regelfall eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers geplant.</p> <p>Das Ziel besteht in der Behandlung des Niederschlagswassers ohne Ableitung aus dem Gebiet. Es wird ein komplexes unterirdisches Regenwasserspeichersystem installiert. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone im Rigolenbereich mittels Mulden und hinzugeschalteten Tragschichtspeichern vorbehandelt versickert.</p> <p>Grundwasser lag zum Zeitpunkt der vorliegenden Baugrunduntersuchungen in einer Tiefe von über 8,0 m unter Gelände an. Die Versickerung ist also schadlos möglich.</p> <p>Bei der Planung der Anlagen werden die Lage im Wasserschutzgebiet und die Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf beachtet.</p>	Niederschlagsentwässerung
137	<p>Weiterhin wird zusätzlich der Notüberlauf an das bestehende System des Regenwasserrückhaltebeckens Am Seegraben / Autobahn erhalten. Dieses Niederschlagswassersystem entwässert nach Cottbus in das bestehende System des Regenwasserrückhaltebeckens "Sachsendorfer Wiesen".</p>	
138	<p>Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die angrenzenden bestehenden öffentlichen Schmutzwassersysteme im Trennsystem.</p> <p>Dabei wird gewährleistet, dass nur Schmutzwasser mit einem zulässigen Verschmutzungsgrad eingeleitet wird. Die dazu erforderlichen Anlagen (z. B. durch Fettabscheider, ...) werden privat durch den jeweiligen Verursacher betrieben.</p>	Schmutzwasser
139	<p>Im Löschbereich ist aus den vorhandenen Wasserverteilungsanlagen der LWG Löschwasser für den Grundschatz in Höhe von 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden verfügbar.</p>	Löschwasser

Wenn die Zahl der Vollgeschosse die Zahl 1 überschreitet bzw. sich die Geschossflächenzahl (GFZ) auf > 1,0 erhöht, so ist ggf. die bereitzustellende Löschwassermenge auf 192 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu erhöhen.

Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um das Objekt zur Verfügung gestellt werden.

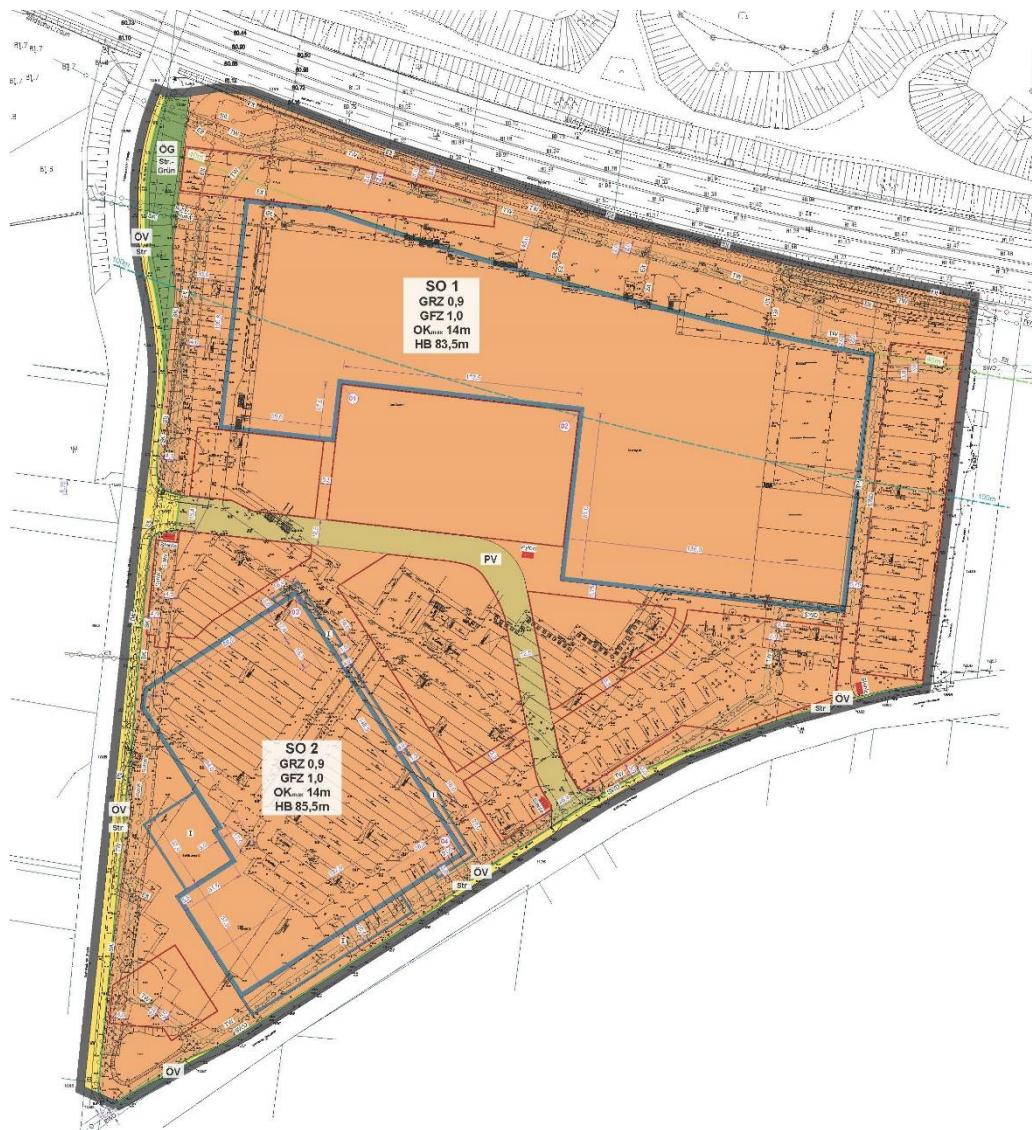
- | | | |
|-----|---|---|
| 140 | Für den Lausitz-Park wird eine umweltgerechte Lösung für die Energieversorgung angestrebt. | <i>Umweltgerechte Energieversorgung</i> |
| | Die Kälteversorgung erfolgt in Zukunft für den Standort zentral. Dabei werden elektrisch betriebene Kälteanlagen mit umweltfreundlichen Kältemitteln eingesetzt. Die Abwärme wird zur Trinkwasservorwärmung und heizungsunterstützend eingesetzt. | |
| 141 | Die bestehenden kundeneigenen Trafostationen werden mit den zugehörigen Mittelspannungskabeln umverlegt. | <i>Strom</i> |
| 142 | Mit dem Umbau des Lausitzparks ist auch der Aufbau einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge geplant. | <i>Ladeinfrastruktur</i> |
| 143 | Die Gasversorgung des Objektes ist weiterhin gesichert. Zukünftig wird allerdings aus Umweltschutzgründen auf Erdgas als Basisenergieträger für die Wärmeversorgung der Neubauten verzichtet. | <i>Gas</i> |
| 144 | Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. Grundsätzlich ist die Versorgung gesichert. | <i>Telekommunikation</i> |
| 145 | Grundlage der Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus/Chóśebuz (Abfallentsorgungssatzung) vom 30.10.2019. | <i>Abfallentsorgung</i> |

Die Anforderungen, die sich für eine sichere Abfallentsorgung ergeben, werden im Rahmen der Vorhabenplanung beachtet.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

- | | | |
|-----|---|--------------------------------------|
| 146 | Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie Grundstücke von vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen. | <i>Geltungsbereich</i> |
| | Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: | <i>Abgrenzung</i> |
| | <ul style="list-style-type: none"> - im Norden: durch die Autobahn A 15 - im Osten: durch das Grundstück Madlower Chaussee 6 (westliche Grenze des Flurstückes 1848 der Flur 1) - im Süden: durch die Madlower Chaussee - im Westen: durch die Sachsendorfer Straße | |
| 147 | Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt weitgehend entsprechend der im Vermessungsplan ausgewiesenen Flurstücksgrenzen. Lediglich im Bereich der Rampe der Autobahnbrücke orientiert sie sich an der vorhandenen Führung der östlichen Gehbahn der Sachsendorfer Straße. | |
| 148 | Maßangaben sind dort deshalb nicht erforderlich. | <i>Maßangaben nicht erforderlich</i> |



Planzeichnung

5.2 Nutzung der Flächen

- 149 Um die Planungsziele umzusetzen, werden folgende Flächennutzungen im Geltungsbereich vorgesehen Flächennutzungen
- Verkehrsfläche
 - Sondergebiet
 - Grünfläche.

- 150 Für die Festsetzung des Baugebietes als Sondergebiet gibt es grundsätzlich keine Alternative. Großflächiger Einzelhandel ist nur innerhalb entsprechender Sondergebiete zulässig. Alternative für Grundstruktur

Alternativ könnten die Nutzungen im Detail differenziert werden (z. B. Teile des hier festgesetzten SO-Gebietes als Fläche für Nebenanlagen, als Grünfläche ...). Darunter würde aber die für einen Angebots-B-Plan erforderliche Flexibilität leiden.

Alternativ wäre für den Parkplatz insbesondere die Festsetzung als Verkehrsfläche denkbar. Der Parkplatz für den Markt wird als untrennbarer Bestandteil der Marktnutzung gesehen. Deshalb ist er Teil des Baugebietes.

Die festgesetzte Grünfläche könnte auch als Teil der Verkehrsfläche angesehen werden.

5.3 Verkehrsflächen

- 151 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

	Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die angrenzende „Chausseestraße“ im Südosten und die „Sachsendorfer Straße“ im Westen.	
152	Die Flächen beider Straßen werden, soweit sie den Geltungsbereich betreffen, als <u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)</u> festgesetzt. Der Großteil der entsprechenden Straßengrundstücke liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereiches.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
153	Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird von den angrenzenden Grundstücken jeweils durch eine <u>Straßenbegrenzungslinie</u> abgegrenzt.	Straßenbegrenzungslinie
	Im B-Plan werden nur die bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen, die noch auf den privaten Grundstücken liegen, der Straßenverkehrsfläche zugeordnet.	
154	Die Autobahn grenzt nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich. Das entsprechende Grundstück wird nicht vom Geltungsbereich erfasst. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.	Autobahn
155	Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine private Straße als innere Hauptverkehrsachse die Chausseestraße und die Sachsendorfer Straße verbinden.	Innere private Straße
	Diese Fläche wird als <u>Private Verkehrsfläche (PV)</u> festgesetzt.	
156	Die Festsetzung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn gleichzusetzen, sondern sie umfasst den gesamten Verkehrsraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün u. dgl. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün, der Standort von Nebenanlagen o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.	Straßengrundstück
157	Soweit erforderlich, werden die <u>Verkehrsflächen vermasst</u> .	Maße
158	Die bestehenden Zufahrten zum Lausitz-Park werden lagemäßig erhalten und in Zukunft weiterhin als solche genutzt.	Grundstückszufahrt
159	Außerhalb der bestehenden Zufahrt von der Chausseestraße sollen im Interesse des fließenden Verkehrs auf dieser Landesstraße keine zusätzlichen Anschlüsse an die Hauptverkehrsstraße erfolgen. Um dies zu gewährleisten ist es erforderlich, den Anschluss des Baugebietes an die entsprechende öffentlichen Verkehrsflächen, hier die Chausseestraße, im B-Plan zu regeln.	Ausschluss Grundstückszufahrten Chausseestraße
160	Auf der Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist es zulässig, „Ein- und Ausfahrten sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“ festzulegen.	
161	Im vorliegenden Fall wird der <u>Einfahrtsbereich</u> von der Chausseestraße zum Lausitzpark mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZV vorgegeben. Der betroffene Bereich ist mit dem entsprechenden Planzeichen <u>vermasst</u> . Außenhalb des Einfahrtsbereiches sind im Bereich des B-Planes keine Grundstückszufahrten zulässig.	Einfahrtsbereich Chausseestraße
162	Für die Sachsendorfer Straße sind keine entsprechenden Einschränkungen erforderlich.	Keine Einschränkungen Sachsendorfer Straße

5.4 Art der baulichen Nutzung

- 163 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5.4.1 Sonstiges Sondergebiet

- 164 Ziel der Planung ist es Baurecht für ein Einkaufszentrum zu schaffen.

Die vorgesehene Nutzung im Geltungsbereich lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. Deshalb sind die entsprechenden Flächen als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festzusetzen.

Der § 11 BauNVO führt entsprechende Arten von SO-Gebieten beispielhaft auf. Die Liste ist nicht abschließend.

Sonstiges Sondergebiet

In der Aufzählung in § 11 Abs. 2 BauNVO sind für die Zweckbestimmung u. a. auch „Ladengebiete“ und „Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ aufgeführt.

Bei einem SO-Gebiet muss der Plangeber die Zweckbestimmung und darauf aufbauend die allgemein zulässigen und / oder die nur als Ausnahme zulässigen Nutzungen selbst bestimmen.

5.4.1.1 Zweckbestimmung

- 165 Im vorliegenden Fall sind die planerischen Ziele optimal zu verwirklichen, wenn ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** mit der **Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“** festgesetzt wird. *Zweckbestimmung*

Die Zweckbestimmung (bei den Baugebietsnormen nach den §§ 2 bis 9 jeweils in Abs. 1 formuliert) charakterisiert das SO allgemein. Sie muss so klar bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des Baugebietes eindeutig festgelegt ist.

- 166 Das ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Begriff „Einkaufszentrum“ ist durch die Rechtsprechung hinreichend klar definiert.

- 167 Ein Einkaufszentrum ist demnach z. B. durch folgende Merkmale gekennzeichnet *Einkaufszentrum*
- Zusammenfassung bzw. räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen, die aufeinander bezogen sind
 - Die Betriebe werden durch den Kunden, als gemeinsam handelnd / geplant wahrgenommen
 - Geschoßfläche erheblich größer als 1.500 m²
 - weit gefächertes warenhausähnliches Angebot als Kundenmagnet (Zentrumsqualität)

Eine normative Definition des Begriffes besteht allerdings nicht.

- 168 Der hier für die Zweckbestimmung des SO-Gebietes verwendete Begriff „Einkaufszentrum“ umschreibt grundsätzlich und hinreichend die vom Vorhabenträger vorgesehene und von der Stadt mitgetragene Zielrichtung der Entwicklung des Standortes entsprechend dem Einzelhandelskonzept.

Das SO-Gebiet soll sowohl der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe als auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Dienstleister u. a. Anbieter dienen.

Eine weiter gehende Präzisierung der Zweckbestimmung durch eine zusätzliche textliche Festsetzung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

- 169 Zusätzlich wird bei einem Sonstigen SO-Gebiet (nach § 11 BauNVO) durch die konkret zulässigen Nutzungen die Zweckbestimmung für das SO-Gebiet näher umschrieben und damit bestimmt.

- 170 Der Störgrad des Einkaufszentrums entspricht dem eines Mischgebietes und sichert das Einfügen der zulässigen Vorhaben in das teilweise auch durch schutzbedürftige Nutzungen geprägte Umfeld. *Störgrad*

Das maßgebliche Schutzbedürfnis der angrenzenden Nutzungen entspricht dem von Allgemeinen Wohngebieten. Die übrigen Nutzungen verursachen selber Störungen und müssen hier auch Umweltsicht nicht betrachtet werden.

5.4.1.2 Zulässige Nutzungen

5.4.1.2.1 Vorbemerkungen

- 171 Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ist es in einem SO-Gebiet zur Sicherung der Planungsziele grundsätzlich erforderlich, die Art der Nutzung näher zu konkretisieren. *Präzisierung Anlagentyp*

Für Einzelhandelsbetriebe charakterisieren z. B. die Festsetzungen zu den Sortimenten auf den Anlagentyp.

- 172 Der Plangeber darf den Anlagentyp darüber hinaus oder in Kombination auch durch Bestimmungen zur Verkaufsfläche festsetzen.

- 173 Städtebaulich begründet kann die zulässige Verkaufsfläche auch detailliert für einzelne Branchen und Sortimente vorgegeben werden, wenn sonst städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen zu erwarten wären.

Es sind auch vorhaben- bzw. betriebsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen zulässig.

- 174 Ein SO-Gebiet nach § 11 BauNVO kann aus verschiedenen „Teilsondergebieten“ bestehen. SO-Gebiete können nach verschiedenen Nutzungen, Arten von Betrieben und Zweigen differenziert werden.
- 175 Im vorliegenden Fall wird das SO-Gebiet in zwei Teilflächen SO1 und SO 2 aufgeteilt, für die im Einzelnen unterschiedlichen Festsetzungen gelten.
Beide Teilflächen (SO 1 und SO 2) sind aber als ein einheitliches Baugebiet aufzufassen.
Die Zweckbestimmung gilt gemeinsam für beide Teilflächen.
- 176 Auf der Grundlage der Zweckbestimmung bestimmen die Festsetzungen zur Art der Nutzung den Katalog der im SO-Gebiet konkret zulässigen und / oder ausnahmsweise zulässigen Betriebe, baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen. *Nutzungskatalog*
- 177 In einem Einkaufszentrum sind der Zweckbestimmung entsprechend Einzelhandelsbetriebe zulässig, unabhängig davon, ob sie „großflächig“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind, oder nicht. Einzelhandelsbetriebe unterschiedlichster Art prägen ein Einkaufszentrum. *Hauptnutzung Einzelhandel*
- 178 Zusätzlich sollen Nutzungen zugelassen werden, die die Angebote des Handels ergänzen und dazu beitragen, dass der Lausitz-Park ein Besuchermagnet bleibt und auf diese Weise hilft, Cottbus in seiner Funktion als Oberzentrum zu stärken. *Weitere ergänzende Nutzungen*
- 5.4.1.2.2 Einzelhandel**
- 179 In der „Auswirkungsanalyse“ (zur Neuaufstellung des Einkaufszentrums „Lausitz-Park“) wird eine betriebstypenbezogene planungsrechtlichen Absicherung einer innenstadtverträglichen Handelsentwicklung des Einkaufszentrums mit festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen empfohlen. Dem Ziel wird bei den Festsetzungen im B-Plan gefolgt. *Betriebstypen als Merkmal*
- 180 Dementsprechend spielen bei der Bestimmung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe und entsprechender Anlagen und Einrichtungen zur Absicherung einer innenstadtverträglichen Handelsentwicklung insbesondere die Merkmale
- Sortimente und deren Zentrenrelevanz
 - Obergrenzen für die Größe der jeweiligen Verkaufsfläche
- eine wesentliche Rolle.
- 181 Die entsprechenden Einzelheiten sind in der „Auswirkungsanalyse“ hergeleitet und in Tabelle 13 dieser Analyse zusammengefasst worden.
Zusätzlich ist es erforderlich, die Verkaufsfläche für die zentrenrelevante Sortimente als Ganzes nach oben zu begrenzen.
- 182 Nachfolgend werden die hier verwendeten Begriffe und deren Verwendung näher erläutert.
- 183 Wesentliche Regelungen des B-Planes betreffen die zulässigen „Sortimente“. Dieser Begriff umfasst die Gesamtheit der Waren, die vom Handel angeboten werden. *Sortiment*
Die Auswahl und Bezeichnung der Sortimente, die hier verwendet werden, entspricht im Wesentlichen der so genannten „Cottbuser Liste“ (siehe Anhang), die das aktuelle „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ (in der Fortschreibung aus 2015) herausgearbeitet hat.
Die zulässigen Sortimente sind u. a. im Rahmen einer Auswirkungsanalyse einer speziellen Prüfung unterzogen worden. Die Ergebnisse zeigen, dass vom konkreten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und dass das Zentrum weiterhin seine Aufgaben erfüllen wird.
- 184 Die Zulässigkeit von Handelsbetrieben ist im vorliegenden Fall davon abhängig, inwieweit die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt und der lokalen übrigen Zentren beeinflusst wird. *Einschränkungen Funktion der Zentren*
Dabei geht es auf der einen Seite um die Sortimente und auf der anderen Seite um die Größe der entsprechenden jeweiligen Verkaufsfläche.

185	Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind.	zentrenrelevante Sortimente
	Als zentrenrelevant sind gem. Einzelhandelskonzept somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innerstädtischen Zentrum führen kann.	
186	Der verwendete Begriff „zentrenrelevant“ schließt die so genannten „nahversorgungsrelevanten“ Sortimente ein.	
	Damit werden die Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln, zusammengefasst. Diese Waren werden von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt.	
187	Wesentliche Merkmale nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind gem. Einzelhandelskonzept ein meist hoher Flächenanspruch, geringe Kopplungswirkungen und eine eingeschränkte Transportfähigkeit. Entsprechende Artikel werden oft mit handwerklichen Dienstleistungen (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder für gewerbliche Nutzungen (z. B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) angeboten.	nicht-zentrenrelevanter Sortimente
	Nicht-zentrenrelevante Sortimente erzeugen kein Gefährdungspotential auf gewachsene Zentren. Zu beachten sind dabei aber immer zentrenrelevante so genannte „Randsortimente“, die sehr wohl Auswirkungen haben können.	
188	„Randsortimente“ sind solche, die dem Hauptsortiment sachlich zugeordnet werden können, die aber hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind bzw. sein müssen.	
189	Folgende zentren- und z. T. nahversorgungsrelevante Sortimente können gem. Auswirkungsanalyse im Lausitz-Park angeboten werden, ohne dass städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel / Getränke - Drogeriewaren, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik - Fachmärkte (über 300m² VFL) zentrenrelevant - Bekleidung - Schuhe / Lederwaren - Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere: hier als Heimtierbedarf - Sportartikel - Fahrräder und-Zubehör - diverse kleine Fachgeschäfte (unter 300 m² Vfl) - Eingeschränkt: Fachmarkt für Consumer electronics (mit bedingter Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, d. h. nur bei Standortaufgabe des benachbarten Media Marktes (Verlagerung) 	Zulässige zentrenrelevante Sortimente gem. Auswirkungsanalyse
190	Nicht zentrenrelevant sind folgende: <ul style="list-style-type: none"> - Fachmärkte (über 300 m² VFL) nicht-zentrenrelevant - Bau- und Heimwerkerbedarf - Gartenmarkt / Gartencenter - Campingartikel, Campingmöbel - Sonstige Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß der Cottbuser Sortimentsliste (z. B. Wohnmöbel, Küchenstudio, Einrichtungsmärkte, ...) - Mall-Bereich (Ladenstraße im Innern) 	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
191	Zur Verkaufsfläche (VF) gehören alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er (wie z. B. bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal) einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf.	Verkaufsfläche
192	Ein so genannter „Anker“ für den Standort ist bisher ein „Selbstbedienungs-Warenhaus“ (SB-Warenhaus). Das soll auch in Zukunft so bleiben.	SB-Warenhaus
	Der Betriebstyp „Selbstbedienungs-Warenhaus“ bietet auf einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m ² ein umfassendes Sortiment an Lebensmitteln und an sonstigen Ge- und Verbrauchsgütern (Nonfood-Bereich) an. Die Angebote gehen durchaus über den täglichen und periodischen Bedarf hinaus. Ein SB- Warenhaus bildet allgemein das Zentrum einer Agglomeration von Fachmärkten bzw. in einem Einkaufszentrum.	

- 193 Das im Lausitz-Park gem. Auswirkungsanalyse zulässige SB-Warenhaus muss mindestens auf 70 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. darf umgekehrt maximal auf 30 % seiner Verkaufsfläche nicht-nahversorgungsrelevante so genannte „Randsortimente“ anbieten.
- 194 Neben dem SB-Markt sind entsprechend der Aufgabenstellung weitere Anbieter von Lebensmitteln, lt. Auswirkungsanalyse in Form von Lebensmitteldiscountern, nicht mit Nachteilen für die Zentrenstruktur der Stadt verbunden.
- Ein Lebensmitteldiscounter bietet ein spezielles und begrenztes Sortiment an Lebensmitteln und ein begrenztes Nonfood-Sortiment auf Gesamt-Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 400 m² bis 1.200 m² an. Das Sortimentsangebot verändert sich relativ dynamisch.
- 195 Statt eines Discounters wäre nach den vorliegenden Untersuchungen im SO-Gebiet auch ein Lebensmittel-Supermarkt mit einer gleich großen Verkaufsfläche denkbar.
- Ein Supermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 400 bis 2.500 m². Er bietet ein Lebensmittelvollsortiment mit einer hohen Kompetenz im Frische-Bereich an. Ab 800 m² Verkaufsfläche findet sich ein höherer Nonfood-Anteil (Flächenanteil ca. 20 -30 %).
- Für den Lausitz-Park wird für die sonstigen Anbieter von Lebensmitteln deren Verkaufsfläche nach oben begrenzt. Sie können also auch großflächig“ im Sinne des § 11 BauNVO sein. Zusätzlich wird die Größe der Verkaufsfläche für „Randsortimente“ begrenzt.
- 196 Unter die Sortimentsgruppe „Lebensmittel“ fallen Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke. *Begriff Lebensmittel*
- 197 Zusätzlich können Fachmärkte mit ausgewählten Sortimenten im Lausitz-Park innenstadtverträglich angesiedelt werden. *Fachmärkte*
- „Fachmärkte“ sind eine großflächige auf Selbstbedienung orientierte Betriebsform des stationären Einzelhandels. Sie bieten ein spezialisiertes tief und breit gestaffeltes zielgruppen- oder bedarfsorientiertes Sortiment im Non-Food-Bereich an.
- 198 Ein Drogeriefachmarkt führt folgende zentrenrelevante Sortimente: Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel sowie Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren. *Drogeriefachmarkt*
- Im vorliegenden Fall wird die Nutzungsart „Drogerie-Fachmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² für den Standort als verträglich eingeordnet.
- 199 Im Lausitz-Park kann ein Fachmarkt „Consumer Electronics“ mit Angeboten für Unterhaltungselektronik, PC, Kommunikation, ... unter der Voraussetzung realisiert werden, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. *Fachmarkt Consumer Electronics*
- Diese Bedingung wäre gem. Auswirkungsanalyse erfüllt, wenn ein entsprechender Standort im benachbarten Gewerbegebiet dauerhaft aufgegeben wird.
- 200 Das Sortimentskonzept von Nonfood-Discountern deckt ein Einzelhandelsangebot ab, das durch eine besondere Sortimentsbreite bei gleichzeitig geringer Sortimentstiefe gekennzeichnet ist. *Nonfood-Discountern*
- Hinsichtlich der Verkaufsphilosophie zielen diese folglich nicht primär auf Verbraucher ab, die bewusst ein bestimmtes Produkt erwerben möchten – wie es beispielsweise im Facheinzelhandel oder bei spezialisierten Fachmärkten der Fall ist. Stattdessen wird mit einer ausgeprägten Discountstrategie darauf abgezielt, Zusatz- bzw. Impulskäufe anzuregen.
- Nonfood-Discounter weisen folglich auch nur einen stark eingeschränkten Wettbewerbsbezug mit dem „traditionellen“ Einzelhandel auf, der vom Kunden gezielt wegen eines bestimmten (Kern-) Sortiments aufgesucht wird (Fachgeschäft/-markt, Waren-/Kaufhaus) und im jeweiligen Sortiment – sowohl in der Breite als auch in der Tiefe – ein wesentlich umfassenderes Angebot vorhält. Dies begründet letztlich die abnehmende Zentrenrelevanz von Nonfood-Discountern.
- 201 Im SO-Gebiet können als nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. Auswirkungsanalyse auch Bau- und / oder Gartenfachmärkte zugelassen werden. In diese Kategorie fallen ggfls. auch Heimwerkermärkte, o. ä. mit bau- und gartenmarktrelevanten Warengruppen als Hauptsortiment. *Bau- und Gartenmarkt*

- 202 Zusätzlich sind im SO-Gebiet Fachmärkte mit jeweils mit einer Verkaufsfläche größer als 300 m² mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten gem. Cottbuser Liste zulässig. sonstige Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment
- Die Sortimente der entsprechenden Fachmärkte müssen gemäß der „Cottbuser Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen sein.
- 203 Das können z. B. Möbelmärkte, Küchenstudios, Einrichtungshäuser, oder Fachmärkte zum Betten-, Matratzen-, Teppich-, Spielzeug-, Fliesenverkauf aber auch "Do-it-yourself-Märkte", Hobbymärkte, Autohäuser o. ä. Fachmärkte sein.
- 204 Zusätzlich zu den Fachmärkten können kleine Fachgeschäfte mit ausgewählten Sortimenten die Vielfalt der Angebote im Einkaufszentrum stadtverträglich erhöhen. Fachgeschäfte
- Als „Fachgeschäft“ wird hier ein (kleiner) Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche kleiner als 300 m² definiert.
- Diese Größenordnung ist im Einzelhandelskonzept der Stadt als zentrenverträglich eingestuft, die außerhalb der ausgewiesenen Zentren als so genannter „Cottbuser Nachbarschaftsladen“ zugelassen werden können.
- 205 Unter den Begriff „Fachgeschäfte“ fallen auch „Boutiquen“ als Fachgeschäfte mit einem allgemein höherpreisigen Angebot z. B. für Bekleidung.
- In der Summe sind unter Beachtung der jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Nutzungsarten mindestens zehn entsprechende Geschäfte möglich.
- 206 Der Mall-Bereich soll gem. Auswirkungsanalyse ebenfalls grüßenmäßig begrenzt werden. Die angrenzenden Läden erweitern häufig über die Öffnungszeit ihre Verkaufsfläche in die Mall hinein.
- Unter den Begriff „Fachgeschäfte“ können auch Läden des Nahrungsmittelhandwerks fallen.
- 207 Ladenmäßig betriebene Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe gelten in der Regel nicht als Handelsbetrieb.
- 208 Im Sondergebiet sind, die gegebenen Vorgaben beachtend, dementsprechend nachfolgende Arten von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig. allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe
- 1. Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Teilfläche SO 1 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig**
 - Bau- und / oder Gartenfachmärkte.
- (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 209 Der Bau- und / oder Gartenfachmarkt soll ausschließlich im SO 1 im nördlichen Teil des Baugebietes zugelassen werden.
- 2. Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Teilfläche SO 2 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig**
 - Selbstbedienungs-Warenhäuser mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 70% seiner Verkaufsfläche
 - Nutzung des Mall-Bereiches als temporäre Verkaufszone.
- (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 210 Das SB-Warenhaus mit der Mall für den temporären Verkauf soll ausschließlich im SO 2 im südlichen Teil des Baugebietes zugelassen werden.
- 3. Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Teilflächen SO 1 und SO 2 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig**
 - Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ in der Form eines "Discounters" mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche
 - Fachmärkte mit einem Hauptsortiment an Drogeriewaren, einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche
 - Fachmärkte mit einem Sortiment an Bekleidung und einer Verkaufsfläche größer als 300 m²

- Fachmärkte mit einem Sortiment an Schuhe / Lederwaren und einer Verkaufsfläche größer als 300 m²
- Fachmärkte mit einem Sortiment an Heimtierbedarf und einer Verkaufsfläche größer als 300 m²
- Fachmärkte mit einem Sortiment an Sportartikel / Fahrrad / Camping und einer Verkaufsfläche größer als 300 m²
- sonstige Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche größer als 300 m² und einem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment auf mindestens 90% der Verkaufsfläche
- Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche jeweils unter 300 m².

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

211 Die übrigen Arten von Einzelhandelsbetrieben sind in beiden Teilflächen zulässig.

5.4.1.2.3 Ausnahmeregelung Einzelhandel

212 Die Regelungen zu den allgemein zulässigen Nutzungen basieren auf einer Auswirkungsanalyse, die dem Wissensstand von 2020 widerspiegelt. Der Handel ist ein sehr dynamischer Wirtschaftszweig.

*Ausnahmeregelung
Einzelhandel*

Um die Anziehungskraft des Standortes langfristig zu erhalten und um den B-Plan deshalb zukunftsoffen und flexibel auszugestalten, können weitere Nutzungen sinnvoll werden.

Diese sollen das SO-Gebiet aber nicht dominieren und es dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur in der Stadt zu befürchten sein. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten.

Hinweise für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sind bereits in der Auswirkungsanalyse enthalten.

Entsprechenden können als Ausnahme im SO-Gebiet im Rahmen der Zweckbestimmung nachfolgende Arten von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden

- ein großflächiger Supermarkt
- Fachmärkte für "Consumer Electronics".

213 Zusätzlich soll es als Ausnahme möglich sein, den Anteil der Verkaufsfläche für Randsortimente von 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zu überschreiten. Voraussetzung ist, dass die festgesetzte Gesamtobergrenze für zentrenrelevante Sortimente im Lausitzpark nicht überschritten wird.

Das betrifft den Lebensmitteleinzelhandel und die Fachmärkte.

4. Im Sonstigen Sondergebiet sind als Ausnahme

Textfestsetzung

- Sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ in der Form eines "Supermarktes" mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.500 m² und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche,
- Fachmärkte für "Consumer Electronics"

zulässig. Als Ausnahme darf im Plangebiet der Anteil der Randsortimente von 10% überschritten werden, wenn die festgesetzte Obergrenze für die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht überschritten wird. Voraussetzung für die Ausnahmen ist, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

214 Grundsätzlich ist der Nachweis zu führen, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. Das ist durch ein Verträglichkeitsgutachten möglich.

215 Die Zulassungsfähigkeit der Ausnahmen ist also davon abhängig, dass das Zentrensystem der Stadt nicht beeinträchtigt wird.

In der aktuell vorliegenden Auswirkungsanalyse finden sich Hinweise darauf, unter welchen Umständen die Verkaufsfläche des zulässigen Lebensmitteldiscounters bzw. eines entsprechenden Supermarktes erhöht werden kann.

Das trifft sinngemäß auch auf die Ansiedlung eines Fachmarktes für Heim- und Unterhaltungselektronik, Computer o. ä. zu.

- 216 Festgesetzte „ausnahmsweise zulässige Nutzungen“ werden Ausnahmen im Sinne des § 31 BauGB.

Für den Umfang der Ausnahme ist die Zweckbestimmung des Gebietes maßgeblich. Die als Ausnahme zulässigen Nutzungen haben sich nach Funktion und Umfang dem Charakter des Gebietes unterzuordnen. Der Umfang ist darüber hinaus durch die allgemeinen Voraussetzungen des § 15 BauNVO eingrenzbar.

- 217 Die Zulassung einer Ausnahme steht im „pflichtgemäßem Ermessen“ der Genehmigungsbehörde. Die Genehmigungsbehörde ist demnach verpflichtet, zu prüfen, ob Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen. Der Antragsteller hat die notwendigen Ausnahmegründe zu benennen und entsprechende Nachweise zu erbringen.

- 218 Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass mittel- und langfristig weitere Nutzungsarten an Bedeutung gewinnen und am Standort verträglich untergebracht werden können.

Es ist auch nicht abzusehen, ob die Zentrenstruktur der Stadt sich wandeln wird und dass dann neue Randbedingungen für Ansiedlungen im Lausitz-Park entstehen.

Kaum prognostizierbar sind die Entwicklungen im Bereich des Online-Handels und die Auswirkungen auf den stationären Handel.

- 219 So können sich völlig neue Betriebsarten herausbilden, die aktuell noch keine Rolle spielen.

Denkbar ist, dass z. B. Märkte, der Automatenhandel, ... eine zunehmende Bedeutung gewinnen können.

Bei deutlichen Veränderungen muss im Bedarfsfall der B-Plan angepasst werden.

5.4.1.2.4 Sonstige einkaufsbezogene Nutzungen

- 220 Neben den bisher behandelten Nutzungsarten die den Einzelhandel betreffen, gehören weitere Nutzungen zu einem Einkaufszentrum.

Sonstige ergänzende Nutzungen

Das sind vorwiegend solche, die ebenfalls einkaufs- bzw. kundenorientiert sind und die die Angebote des Handels abrunden.

Die nachfolgend festgesetzten Nutzungen sind neben den Angeboten des Einzelhandels allgemein zulässig.

5. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks
- Geschäfts- und Büroräume
- Anlagen für sportliche und soziale Zwecke

allgemein zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

- 221 Bei diesen Nutzungen handelt es sich ebenfalls um versorgende Funktionen in erweiterten Wortsinn.

6. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind

- sonstige nicht wesentlich störende Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die in einem Bezug zum Einkaufen stehen
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- und Tankstellen

nur als Ausnahme zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

- 222 Zusätzlich zu den oben bereits behandelten Ausnahmen, sollen weitere ermöglicht werden, die nicht den Einzelhandel betreffen.

Ausnahmeregelungen

- 223 Bestimmte Arten von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die in Bezug mit dem Einkaufen stehen können das Einkaufszentrum bereichern.

Handwerks- und Gewerbebetriebe

Dienstleistungsbetriebe werden in diesem Zusammenhang als Gewerbebetrieb eingestuft.

Konventionelle Tankstellen, die ja mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, können wegen der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes nur als Ausnahme zugelassen werden. Die Versorgung von Elektrofahrzeugen mit Strom ist dagegen im Plangebiet unproblematisch.

- 224 Bei Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke ist im konkreten Einzelfall jeweils zu prüfen, ob diese nicht besser in den verschiedenen Zentrums-Kategorien in der Stadt eingeordnet werden sollen.
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke*
- Die Nutzungsarten „Freie Berufe“, „Stellplätze und Garagen“ sowie „Nebenanlagen“ werden hier, da die BauNVO für diese eigene Regelungen enthält, nicht abgehandelt. Einzelheiten dazu siehe Punkt „Sonstige Nutzungen“.
- 225 Störende Nutzungen, wie z. B. Vergnügungsstätten werden, auch wenn sie in gewisser Weise ebenfalls der Versorgung dienen oder als Dienstleister gesehen werden können, im Einkaufszentrum nicht zugelassen.
- Unzulässige Nutzungen*
- Das betrifft auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO.
- Für das Wohnen ist der Standort auf Grund der erheblichen Immissionen (Stichwort Autobahn) nicht geeignet.
- 5.4.1.2.5 Größe der Verkaufsfläche**
- 226 Bei den bisherigen Festsetzungen ist die „Größe der Verkaufsfläche“ bereits teilweise als Eigenschaft der jeweiligen Nutzungsart herangezogen worden.
- Größe der Verkaufsfläche als Eigenschaft Anlagentyp*
- Das ist aber nicht ausreichend, um sicherzustellen, dass sich die Entwicklung des „Lausitz-Parks“ nicht negativ auf das Funktionieren der bestehenden Zentrenstruktur von Cottbus auswirkt.
- Die Auswirkungsanalyse hat klar Obergrenzen für die Verkaufsfläche für bestimmte Angebote und für das Einkaufszentrum als Ganzes herausgearbeitet.
- Die Ergebnisse werden als Festsetzung in den B-Plan übernommen.
- In diesem Zusammenhang muss der B-Plan auch die Größe der Verkaufsfläche für zentralrelevante Sortimente deckeln.
- 227 Der Plangeber muss bei sonstigen Sondergebieten die zulässigen Nutzungsarten selbst definieren.
- Die Größe der Verkaufsfläche charakterisiert für den Einzelhandel den jeweiligen Anlagentyp näher.
- Die Rechtsgrundlagen sind oben bereits dargelegt.
- 228 Eine Kontingentierung der Verkaufsfläche ist allgemein nur vorhabenbezogen (d. h. bauflächenbezogen) nicht baugebietsbezogen zulässig.
- Festsetzungen zur Größe der Verkaufsfläche*
- Andernfalls wäre im Fall, dass mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, potenziell ein unerwünschtes „Windhundrennen“ der Investoren ermöglicht, welches einige Grundstückseigentümer von der Grundstücksnutzung ausschließen könnte.
- 229 Im vorliegenden Fall werden die Obergrenzen der Verkaufsfläche vorhabenbezogen festgesetzt. Das geschieht mit Hilfe des Verhältnisses der Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebietes. Es wird also eine entsprechende Verhältniszahl festgesetzt.
- 230 Was als Grundstücksfläche gilt, ist in § 19 Abs. 3 BauNVO festgeschrieben.
- Als maßgebliche Grundstücksfläche für das Bestimmen der Verkaufsfläche ist der Anteil des jeweiligen Grundstücks heranzuziehen, der innerhalb des SO-Gebietes liegt. Die Anteile am Parkplatz werden mitberücksichtigt.
- Die private Verkehrsfläche wird hier dagegen nicht mit einkalkuliert, da sie keine Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO ist.
- Die Gesamtfläche des SO-Gebietes (d. h. die Grundstücksfläche) liegt bei 115.200 m² (ohne die festgesetzte private Verkehrsfläche).
- Die Verhältnis-Zahl wird jeweils auf vier Stellen nach dem Komma gerundet.
- 231 Im vorliegenden Fall wird zunächst die Obergrenze der Verkaufsfläche für das Einkaufszentrum als Ganzes gedeckelt. Die entsprechende Größe der Verkaufsfläche ist eine wesentliche Eigenschaft des Einkaufszentrums.
- Obergrenze Gesamtverkaufsfläche*

7. Das Verhältnis der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums zur Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO darf insgesamt den Wert von 0,3889 nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

232 Es ergibt sich für das SO-Gebiet eine Gesamtverkaufsfläche vom maximal 44.800 m². Diese Zahl ist in der Auswirkungsanalyse als verträgliche Größe ermittelt worden.

233 Zusätzlich sind die Obergrenzen für die einzelnen zulässigen Nutzungsarten des Einzelhandels festzusetzen. Bezogen auf die Gesamtfläche des SO-Gebietes werden folgende Anteile für die einzelnen Verkaufsflächen festgesetzt.

8. Das Verhältnis der Verkaufsflächengröße je Nutzungsart zur jeweiligen Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO darf für die allgemein zulässigen Nutzungsarten die nachfolgend aufgeführten Verhältniszahlen nicht überschreiten

- SB-Warenhaus	0,0616
- Lebensmittel-Discounter	0,0104
- Supermarkt	0,0104
- Drogeriefachmärkte	0,0069
- Fachmärkte Bekleidung	0,0673
- Fachmärkte Schuhe / Lederwaren	0,0182
- Fachmärkte Heimtierbedarf	0,0069
- Fachmärkte Sportartikel / Fahrrad / Camping	0,0174
- Fachmärkte für "Consumer Electronics"	0,0243
- Bau- und / oder Gartenfachmärkte	0,0920
- Sonstige Fachmärkte mit jeweils über 300 m ² Verkaufsfläche	0,0273
- Sonstige kleine Fachgeschäfte	0,0356
- Mall-Bereich	0,0451

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

234 So genannte „Nonfood-Discounter“ wären durch die bisherigen Festsetzungen im Lausitz-Park nicht zulässig. Deren Verkaufsfläche übersteigt erwartungsgemäß die der Fachgeschäfte von bis zu 300 m². Mit dem üblichen Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten kann ein Nonfood-Discounter auch nicht der Regelung der Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment untergeordnet werden.

Nonfood-Discounter

235 Nonfood-Discounter können also die Innenstadtrelevanz des Einkaufszentrums mindern, wenn sie als Alternative zu den kleinen Fachgeschäften, für die ja keine Sortimentsbeschränkungen hinsichtlich der Innenstadtrelevant gelten, zugelassen werden.

236 Zweifellos umfassen Nonfood-Discounter im Schwerpunkt zentrenrelevante Sortimente gemäß der Cottbuser Sortimentsliste.

Hinsichtlich des preisorientierten Angebotskonzeptes ist allerdings insbesondere ihre Innenstadtrelevanz, im Vergleich zu individuellen und qualitativ höherwertigen Angebotskonzepten von Fachgeschäften, deutlich niedriger zu bewerten.

Durch die alternative Einbindung eines Nonfood-Discounters in die Festsetzungen für Fachgeschäfte sinkt tendenziell die Zentrenrelevanz dieser Festsetzung.

237 Deshalb wird diese Alternative, auch unter Beachtung der notwendigen Flexibilität des Angebots-B-Planes, als Ausnahme ermöglicht.

Ausnahmeregelung

Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 300 m² sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs bis zu einer Verhältniszahl von 0,0356 zulässig.

In diesem Rahmen wird (nur) für einen Nonfood-Discounter die geltende Obergrenze von 300m² Verkaufsfläche verschoben.

9. Innerhalb der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche für „Sonstige kleine Fachgeschäfte“ (d. h. solcher Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche jeweils kleiner als 300 m²) sind als Ausnahme alternativ auch Nonfood-Discounter bis zu einer Verhältniszahl von 0,0052 zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

238 Die Verhältniszahl 0,0052 entspricht einer Verkaufsfläche von rund 600 m².

Die zentrenrelevanten Einzelsortimente des Nonfood-Discounters unterliegen dann der Festsetzung für Fachgeschäfte von max. 300 m²; in der Regel sind die Flächenanteile der Einzelsortimente im Nonfood-Discounter deutlich niedriger.

- 239 Es ergeben sich auf Grund dieser Festsetzungen unter Beachtung der Gesamtfläche des festgesetzten SO-Gebietes folgende absolute Obergrenzen der Verkaufsflächengrößen für diese einzelnen Nutzungsarten.

Nutzungsart	Verkaufsfläche (m ²)
SB-Warenhaus	7.100
Lebensmittel-Discounter	1.200
Supermarkt	1.200
Drogeriefachmärkte	800
Fachmärkte Bekleidung	7.750
Fachmärkte Schuhe / Lederwaren	2.100
Fachmärkte Heimtierbedarf	800
Fachmärkte Sportartikel / Fahrrad / Camping	2.000
Fachmärkte für "Consumer Electronics"	2.800
Bau- und / oder Gartenfachmärkte	10.600
Sonstige Fachmärkte	3.150
Sonstige kleine Fachgeschäfte	4.100
Mall-Bereich	5.200

- 240 Für die Kategorie „sonstige kleine Fachmärkte“ mit jeweils über 300 m² Verkaufsfläche“ sieht die Auswirkungsanalyse keine Obergrenzen vor.

sonstige Fachmärkte

Für diese Nutzungsart ergeben sich die Gesamtobergrenze von 4.100 m² indirekt auf Grund der Festsetzung zur maximalen Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum.

- 241 Die Zulässigkeit von diesen Fachgeschäften verringert sich infolge des alternativ einge-fügten Nonfood-Discounters um den entsprechenden Flächenanteil. Es verbleiben dann noch maximal 3.500 m² für sonstige kleine Fachgeschäfte.

Nonfood-Discounter

- 242 Die Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente soll im Geltungsbereich insgesamt 30.000 m² nicht übersteigen. In der Summe könnte auf Grund der bisherigen Festsetzungen die Größe der Verkaufsfläche diese Obergrenze überschreiten.

Deckelung Verkaufsfläche

Um das auszuschließen wird die Größe der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wie folgt gedeckelt.

10. Das Verhältnis der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente im Einkaufszentrum zur Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO darf insgesamt den Wert von 0,2604 nicht überschreiten. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

- 243 Mit dieser Bestimmung kann gleichzeitig die notwendige Flexibilität bei den Regelungen für die einzelnen Nutzungsarten erhalten bleiben. Es ist sichergestellt, dass die Funktion der ausgewiesenen Zentren der Stadt nicht beeinträchtigt werden können.

- 244 Auch im Hinblick auf die Obergrenze der Verkaufsflächen sind Ausnahmeregelungen erforderlich. Sie betreffen die Kategorie „Lebensmittel-Discounter“ bzw. „Supermarkt“.

*Ausnahmeregelung
Obergrenze Verkaufsfläche*

In der Auswirkungsanalyse sind für diese beiden Kategorien unter bestimmten Voraussetzungen höhere Obergrenzen als bisher zugestanden herausgearbeitet.

11. Als Ausnahme ist für die Nutzungsart „Lebensmittel-Discounter“ bzw. „Supermarkt“ ein Verhältnis der Verkaufsflächengröße zur jeweiligen Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 0,0130 zulässig, wenn keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

- 245 Für den Lebensmittel-Discounter“ bzw. den „Supermarkt“ bedeutet das, dass u. U. maximal 1.500 m² Verkaufsfläche realisiert werden können.

12. Für die als Ausnahme zulässige Nutzungsart „Fachmärkte für Consumer Electronics“ ist ein Verhältnis der Verkaufsflächengröße zur jeweiligen Größe der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 0,0243 als Ausnahme zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

- 246 Für die Kategorie „Consumer Electronics“ liegt im Ausnahmefall damit die Obergrenze der Verkaufsfläche bei maximal 2.800 m².

- 247 Die vorliegende „Auswirkungsanalyse“ ist beachtet. Damit ist gewährleistet, dass das Einkaufszentrum „Lausitz-Park“ sich mit den notwendigen Spielräumen entwickeln kann und dass gleichzeitig die Funktion der Zentren in der Stadt nicht beeinträchtigt wird.

5.4.2 Sonstige Nutzungen

- 248 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien Stellplätze und Garagen, Freie Berufe sowie sonstige Nebenanlagen, die in der BauNVO separat behandelt werden.

5.4.2.1 Stellplätze / Garagen / Carports

- 249 Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist für das Einkaufszentrum auch erforderlich.

Stellplätze
Garagen

Da in § 12 BauNVO keine Einschränkungen für sonstige SO-Gebiete vorgesehen sind, wären dort auch Stellplätze und Garagen zulässig, die nicht mit dem Bedarf des Gebietes im Zusammenhang stehen.

Da das Stellplatzangebot den Bedarf der Handelseinrichtungen ohnehin kaum decken kann, ist im konkreten Fall eine Fremdnutzung nicht zu erwarten.

Regelungen zu Stellplätzen und sind hier also nicht erforderlich.

5.4.2.2 Freie Berufe

- 250 Gebäude und / oder Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den § 2 bis 9 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Gebäude und Räume für
freie Berufe

Für Sondergebiete kennt die BauNVO keine Regelungen zu dieser Nutzungsart.

Für ein SO-Gebiet ist diese Kategorie Gegenstand der Ausgestaltung der Festsetzungen zur Art der Nutzung unter Beachtung der jeweiligen Zweckbestimmung.

- 251 Entsprechende Berufe (wie z. B. Ärzte, Physiotherapeuten, Rechtsanwälte, Steuerberater u. dgl.) dienen in unterschiedlichem Maß auch der Versorgung der Bevölkerung und sollen sich demnach im Gebiet auch niederlassen können.

Auch solche mit einem weniger ausgeprägten Versorgungspotenzial schaffen Arbeitsplätze und tragen so zur Belebung des Standortes bei.

- 252 Da das Plangebiet nicht zu einer Art „Gewerbegebiet für Freiberufler“ werden soll, sind allerdings nur Räume (keine Gebäude) für entsprechende Berufsgruppen zugelassen.

13. Innerhalb des Sondergebietes sind nur Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, allgemein zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

- 253 Im Rahmen der für das SO-Gebiet definierten Zweckbestimmung können also einzelne Büros bzw. Praxen z. B. für Humanmediziner, für Tierärzte, für Physiotherapeuten, für Masseure, Bademeister oder Krankengymnasten, für Fußpfleger, für Heilpraktiker, ... aber auch für Dolmetscher und Übersetzer im Gebiet untergebracht werden. Sie können auf Grund der Zweckbestimmung das Baugebiet nicht dominieren.

5.4.2.3 Nebenanlagen und Nebengebäude

- 254 In allen Baugebieten sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen und Ne-
bengebäude

Das bedeutet, dass z. B. eine Trafo-Station, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, ... bis hin zu Werbeanlagen im SO-Gebiet zulässig sind.

- 255 Im Geltungsbereich des B-Planes sind zu dieser Kategorie keine Regelungen erforderlich.
- 256 Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) Nutzungen tabellarisch zusammengestellt.

Tabelle Übersicht zulässige Nutzungen

Nutzung	SO 1		SO 2	
	z	a	z	a
Selbstbedienungs-Warenhäuser mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 70% seiner Verkaufsfläche				x
Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ in der Form eines "Discounters" mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200m ² und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche	x		x	
Sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ in der Form eines "Supermarktes" mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200m ² und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche		x		x
Fachmärkte mit einem Hauptsortiment an Drogeriewaren, einer Verkaufsfläche bis zu 800 m ² und einem Randsortiment von bis zu 10% der Verkaufsfläche	x		x	
Fachmärkte mit einem Sortiment an Bekleidung und einer Verkaufsfläche größer als 300m ²	x		x	
Fachmärkte mit einem Sortiment an Schuhe / Lederwaren und einer Verkaufsfläche größer als 300m ²	x		x	
Fachmärkte mit einem Sortiment an Heimtierbedarf und einer Verkaufsfläche größer als 300m ²	x		x	
Fachmärkte mit einem Sortiment an Sportartikel / Fahrrad / Camping und einer Verkaufsfläche größer als 300m ²	x		x	
Fachmärkte für "Consumer Electronics"		x		x
Bau- und / oder Gartenfachmärkte	x			
sonstige Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche größer als 300m ² und einem nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment auf mindestens 90% der Verkaufsfläche	x			
Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche jeweils unter 300m ³	x		x	
Nutzung des Mall-Bereiches als temporäre Verkaufzone			x	
Schank- und Speisewirtschaften	x		x	
Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks	x		x	
Geschäfts- und Büroräume	x		x	
Anlagen für sportliche Zwecke	x		x	
Anlagen für soziale Zwecke	x		x	
sonstige nicht wesentlich störende Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe		x		x
Anlagen für kulturelle Zwecke		x		x
Anlagen für gesundheitliche Zwecke		x		x
Tankstellen		x		x

5.4.3 Grünfläche

- 257 Im B-Plangebiet wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entsprechend den planerischen Zielen eine öffentliche Grünfläche (ÖG) mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ (Str-Grün) festgesetzt.

258 „Öffentlich“ in diesem Sinn bedeutet, dass der überwiegende Nutzerkreis nicht auf bestimmte Nutzergruppen begrenzt ist. Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es dabei nicht an.

259 Der Begriff „Straßenbegleitgrün“ geht davon aus, dass die Grünfläche, die hier die Böschung der Autobahnbrücke umfasst, nicht durch Betreten genutzt wird, sondern als „Distanzgrün“ insbesondere stadtgestalterischen und ökologischen Zwecken dient.

Begriff
Straßenbegleitgrün

5.5 Maß der baulichen Nutzung

260 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO bestimmt.

In § 16 BauNVO werden mehrere Festsetzungsalternativen zur Steuerung der Intensität der baulichen Nutzung angeboten. Stets ist gem. Abs. 3 die Grundflächenzahl (oder die Grundfläche) und gleichzeitig die Höhe zu bestimmen.

261 Im vorliegenden Fall ist es vorgesehen, die vorhandene Bebauung hinsichtlich der Flächengröße als auch der Höhe zu verändern.

Dabei soll bzw. kann die Nutzungsintensität im gesamten Geltungsbereich aber nicht wesentlich verändert werden. Es findet bereits eine intensive Nutzung der Flächen statt.

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

262 Die BauNVO (§ 16 Abs. 2 Nr. 1) lässt dem Plangeber die Wahl, in welcher Weise er die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen bestimmt.

263 Die zulässige Grundfläche wird im vorliegenden Fall im Plangebiet durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

264 Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist nicht zielführend, da bei einer nicht auszuschließenden Parzellierung des Baugebietes eine Zuordnung der festgesetzten GR auf die einzelnen Grundstücke nicht möglich wäre.

265 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenläuben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

Berücksichtigung
Grundflächen für
Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen, ...

eingerechnet.

266 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

Bagatellklausel

267 Bisher liegt der Überbauungsgrad, bei Einbeziehung der kleinsten „grünen“ Splitterflächen auf dem Grundstück, bereits bei rund 85% (siehe auch Bilanz im Anhang). Das entspricht einer GRZ von 0,9.

GRZ „Lausitz-Park“

Die Umsetzung der planerischen Ziele erfordert auch in Zukunft eine vergleichbare intensive Nutzung der verfügbaren Flächen.

Die GRZ wird für die beiden Teilflächen [SO 1 und SO 2](#) wie folgt geregelt: [GRZ 0,9 – Grundflächenzahl](#).

Festsetzung GRZ

Die Festsetzungen sind Bestandteil der [Nutzungsschablonen](#) in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone

268 Die planende Gemeinde hat sich bei der Aufstellung eines B-Planes mit den Orientierungswerten des § 17 BauNVO auseinanderzusetzen.

Orientierungswerte § 17
BauNVO

269 Die zulässige GRZ entspricht praktisch dem Ist-Zustand. Der Bestand an überbauten Flächen ist hier exakt ermittelt worden. Im Gegensatz dazu kann der B-Plan, unter

Beachtung der notwendigen Flexibilität eines Angebots-B-Planes, nicht in gleicher Weise ins Detail gehen. In der Praxis werden die in einem B-Plan festgesetzten Obergrenzen im Allgemeinen nicht vollständig ausgeschöpft.

Für das Baugebiet ist es im vorliegenden Fall erforderlich, die GRZ mit 0,9 festzusetzen.

- 270 Die im § 17 BauNVO für SO-Gebiete vorgegebene Orientierung für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird demnach für beide Teilflächen SO 1 und SO 2 nicht eingehalten. *Überschreiten der Orientierungswerte*

- 271 Die städtebaulichen Gründe für die Abweichung ergeben sich aus den planerischen Zielen für das Aufstellen des B-Planes. Das Erhalten und Stärken der Anziehungskraft der Stadt Cottbus als Oberzentrum der Region erfordert, den Standort des seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Einkaufszentrums als Magnet insbesondere für die Bevölkerung aus dem Umfeld der Stadt zu erhalten und ihn nachhaltig zu stärken. *Konkrete Gründe*

Dazu ist natürlich auch ein Optimum an Stellplätzen erforderlich. Darüber hinaus muss die Anlieferung der Waren weiterhin gewährleistet werden.

- 272 Die GRZ auf den Baugrundstücken könnte nur reduziert werden, wenn der Freiflächen- bzw. Grünflächenanteil erhöht werden würde. *Alternativprüfung*

Die Größe des verfügbaren Grundstücks ist allerdings eingeschränkt. An drei Seiten grenzt das Plangebiet an bestehende Straßen. Im Osten liegt ein Gewerbegrundstück.

Ein Vergrößern des Baugrundstücks mit dem Ziel, den Anteil an nicht bebauter Fläche zu vergrößern, ist deshalb nicht möglich.

Das Verlagern von Verkaufsfläche in die oberen Geschosse ist nur begrenzt realistisch. Ebenso werden kostenintensive nicht ebenerdige Stellplätze nur begrenzt von Kunden genutzt.

Da die Größe des verfügbaren Baugrundstücks begrenzt ist, ist es nicht möglich, den Anteil an Grünflächen zu erhöhen, ohne gleichzeitig die Grundfläche der Gebäude oder die Zahl der Stellplätze zu verringern, was die Attraktivität des Standortes deutlich einschränken bzw. seine Funktion in Frage stellen würde.

- 273 Eine andere theoretische Lösung für das Realisieren der notwendigen Verkaufsflächen, bei gleichzeitiger Erhöhung des Grünflächenanteils, wäre das Erhöhen der Zahl der Vollgeschosse und die Reduzierung der Grundfläche der Gebäude.

In der Praxis hat sich aber eindeutig gezeigt, dass Angebote in oberen Geschossen kaum genutzt werden.

- 274 Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen auf Grund der Planung im Vergleich mit der Ist-Situation nicht. *Keine nachteiligen Umweltwirkungen*

Das Grundstück ist bereits im Bestand intensiv genutzt. Die GRZ überschreitet bereits im Ist-Zustand in beiden Teilflächen die GRZ von 0,8.

5.5.2 Höhe

- 275 Die Festsetzung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen, einschließlich der Geschossigkeit, beeinflusst das Orts- und Landschaftsbild und als Element des Maßes der Nutzung auch die städtebauliche Dichte. *Vorbemerkung*
- 276 Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch das Festsetzen der Gebäudehöhe als Höchstmaß geregelt. Eine Steuerung über die Zahl der Vollgeschosse ist im vorliegenden Fall nicht zielführend. *Höhenfestsetzung in Meter*
- 277 Im SO-Gebiet werden die zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen unter Beachtung des vorliegenden Umbaukonzeptes festgelegt.
- Für beide Teilflächen liegt die Grenze der Gesamthöhe der Gebäude bei 14 m. Die Festsetzung lautet: **OK max. 14 m - Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß.**
- 278 Die Festsetzung der maximalen Höhe bezieht sich auf die oberste Kante der jeweiligen Gebäude als baulichen Anlage, nicht auf darüber hinausragende technische oder bauliche Zubehöranlagen untergeordneter Dimension (wie Lüfter, Abgasanlagen, Solaranlagen, Parabolspiegel, ...). Solche Anlagen können, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überragen. *Nichtanrechnung Zubehöranlagen*
- Eine separate Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

- 279 Die bisherigen Regelungen zur dritten Dimension würden ohne eine Differenzierung relativ hohe Anbauten an den Hauptgebäuden zulassen.
- Da sich die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) teilweise bis nahe an die öffentlichen Verkehrsflächen erstreckt, sind für die geplanten Anbauten bzw. die erforderlichen Einhausungen der Anlieferzonen Einschränkungen der Höhe erforderlich.
- Diese Flächen sollen nur eingeschossig sein. Eine absolute Höhe wird allerdings nicht bestimmt. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch wie folgt: I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
- Die Abgrenzung der betroffenen Flächen erfolgt durch eine „eigene“ Baugrenze.
- 280 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich.
- Als Höhenbezug (HB) wird für die Teilfläche SO 1 die durchschnittliche im Vermessungsplan ausgewiesene größte Höhe im Bereich des Bestandsgebäudes herangezogen.
- Diese liegt an der südwestlichen Ecke des Baumarktes bei rund 83,5 m. Die entsprechende Festsetzung für das SO 1 lautet: HB = 83,5 m - Höhenbezug.
- Für die Teilfläche SO 2 wird die Höhe der im Bereich der Chausseestraße an der östlichen Ecke des dort neu geplanten Gebäudes herangezogen.
- Diese liegt bei rund 85,5 m. Die entsprechende Festsetzung für das SO 2 lautet: HB = 85,5 m - Höhenbezug.
- Das Höhenbezugssystem ist DHHN 92.
- 5.5.3 Sonstige Festsetzungen**
- 281 Das Festsetzen der Geschossflächenzahl (GFZ) ist bei SO-Gebieten für den großflächigen Einzelhandel regelmäßig unerlässlich, um die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen abschätzen zu können.
- Die Grundlage für das Bestimmen der GFZ im B-Plan findet sich in § 20 BauNVO.
- 282 Wenn man davon ausgeht, dass bei der festgesetzten maximalen Höhe bei relativ geringen Raumhöhen theoretisch bis zu vier Vollgeschosse entstehen könnten, so ergeben sich in der Teilfläche SO 1 rund 12,5 ha Geschossfläche und in der Seilfläche SO 2 rund 7,3 ha. Das ergibt rechnerisch jeweils Geschossflächenzahlen von bis zu 2,0.
- Nimmt man aber die maximal zulässigen Verkaufsflächen in den Blick, so erkennt man, dass diese Zahlen deutlich zu hoch gegriffen sind. Unter Beachtung der notwendigen Flexibilität der B-Plan-Regelungen ist in beiden Teillächen eine GFZ von bis zu 1,0 völlig ausreichend.
- Die entsprechende Festsetzung für das SO 1 sowie das SO 2 lautet GFZ 1,0 - Geschoßflächenzahl als Höchstmaß.
- Im SO 1 können demnach rund 30.000 m² und im SO 2 rund 18.000 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden.
- Die Orientierungsgröße des § 17 BauNVO für die GFZ in Sonderbauflächen werden demnach deutlich unterschritten. Sie liegt für sonstige SO-Gebiete bei 2,4.
- 283 Die Orientierungsgröße des § 17 BauNVO für die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) für sonstige Sondergebiete können auf Grund der Festsetzungen des B-Planes nicht erreicht werden. Sie liegt für sonstige SO-Gebiete bei 10,0. Die Grenze wird deutlich unterschritten. Es besteht im vorliegenden Fall kein Regelungsbedarf für die BMZ.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

- 284 Die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptgebäude wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.
- 285 Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch das Festsetzen von Baugrenzen (zeichnerisch) definiert. Praktisch entstehen zwei geschlossene so genannte „Baufenster“ für die Hauptgebäude.

**Begrenzung
Höhe Anbauten und Einhausungen der Anlieferzonen**

Höhenbezug

Höhenbezugssystem

Geschoßflächenzahl

Orientierungsgrößen des §17 BauNVO eingehalten

**Baumassenzahl BMZ
kein Regelungsbedarf**

**Flächen
für die Hauptgebäude**

Baugrenze

- 286 Die Baugrenzen legen die maximal überbaubare Grundstücksfläche fest. Im vorliegenden Fall werden Hauptleitungen mit ihren Schutzstreifen, die auf dem privaten Grundstück liegen, überplant. Für diese Leitungen bestehen Leitungsrechte. Bachtung Leitungsschutzstreifen
- Technisch ist ein Überbauen der Leitungen möglich und wird vom betroffenen Versorgungsunternehmen in Aussicht gestellt (siehe auch Punkt 4 der Begründung).
- Die vollständige Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen ist nur möglich, wenn der dauerhafte Bestand und die Sicherheit des betroffenen Leitungsbestandes gewährleistet ist (alternativ natürlich auch, wenn die Leitungen außer Betrieb genommen werden sollten, was aber nicht geplant ist).
- Voraussetzung für die Überbauung sind entsprechende verbindliche Vereinbarungen mit dem Inhaber der Leitungsrechte. Er besitzt in Bezug auf das Überbauen der Leitungen praktisch ein Veto-Recht.
- Da der Bestand der Leitungen rechtlich gesichert ist, sind weiter gehende spezielle Festsetzungen im B-Plan (wie z. B. Regelungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB) nicht erforderlich.
- 287 Zusätzlich werden im SO 2 die konkret geplanten eingeschossigen Anbauten mit einer eigenen Baugrenze in den B-Plan übernommen. Diese ist schmäler, als die für das Hauptgebäude. Diese Abgrenzung, die nur den maximal eingeschossigen Teil des Gebäudes betrifft, wird mit Baugrenze eingeschossig bezeichnet. Eingeschossige Anbauten
Einhäusungen Anlieferung
- Diese spezielle Regelung ist wegen der großen Nähe zu den öffentlichen Räumen erforderlich. Ohne diese Bestimmung könnten unmittelbar an den Straßen hohe Gebäudeteile entstehen.
- Im Teilgebiet SO 1 entfällt diese Unterscheidung, da noch keine konkrete Bauplanung vorliegt und öffentliche Straßen nicht angrenzen.
- 288 Grundlage für die Regelungen bildet das vorliegende Bebauungskonzept, welches jeweils einen kompakten Baukörper im Norden und im Süden vorsieht. Die Baugrenzen orientieren sich also eng an den vorliegenden Konzepten für die zukünftige Bebauung des Standortes.
- Es werden, gemessen an den vorliegenden Entwürfen, allerdings notwendige, wenn auch geringe Spielräume belassen.
- 289 Die notwendigen Bebauungsabstände zur Autobahn sind eingehalten. Abstand zur Autobahn
- 290 An der Sachsendorfer Straße überdeckt das Baufenster rechtlich gesicherte bestehende Leitungen der LWG incl. der zugehörigen Schutzabstände. Bachtung Leitungsbestand
- Die Leitungen sollen auch in Zukunft erhalten und weiter genutzt werden. Der entsprechende Konflikt wird in Abstimmung mit dem Versorgungsbetrieb als Rechteinhaber gelöst (Einzelheiten siehe Punkt „Leitungsrechte“ in der Begründung).
- Eine Überbauung ist unter bestimmten Umständen mit den notwendigen Schutzmaßnahmen möglich.
- 291 Die Lage im Raum und die Dimensionen der Baufenster sind im erforderlichen Umfang im Plan durch Maßangaben bzw. Koordinaten bestimmt. Maße
- 292 Im B-Plan sind bereits grundsätzliche Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf der Grundlage des § 12 BauNVO enthalten. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
- Allerdings sind bisher keine Vorgaben zu den Standorten dieser Anlagen formuliert worden.
- Ein „Verorten“ des Parkplatzes auf dem Grundstück ist aber von großer Bedeutung, da die mit dem Einzelhandel verbundenen Parkplätze Einfluss auf die Funktionsabläufe auf dem Grundstück und die sich daraus ergebene Immissionssituation haben.
- Der Standort des Hauptparkplatzes für Kunden und Besucher muss im B-Plan also mit der notwendigen Genauigkeit bestimmt werden.
- 293 Flächen für Stellplätze und Garagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.
- Dabei geht es um „Flächen für Nebenanlagen“ u. dgl., die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind.

294	<p>Unter den Begriff „andere Vorschriften“ ist hier die Bauordnung und die rauf aufbauende Stellplatzsatzung der Stadt zu verstehen.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze für die Besucher und Kunden sind innerhalb der zugewiesenen Flächen zu errichten.</p> <p>Die entsprechende <u>Fläche für den Kundenparkplatz</u> wird zeichnerisch bestimmt.</p> <p>Das schließt grundsätzlich nicht aus, dass außerhalb der entsprechenden Fläche einzelne Stellplätze z. B. für die Angestellten zugelassen werden können.</p> <p>Sonstige bauliche Nebenanlagen, wie Abstellanlagen für Einkaufswagen, Werbeanlagen, Überdachungen für Wege, ... sind auch innerhalb der Fläche des Parkplatzes zugelassen.</p>	Begriff andere Vorschriften
		Kundenparkplatz
295	<p>Im Zusammenhang mit dem Betrieb des Einkaufszentrums können auch zukünftig Immissionskonflikte nicht generell ausgeschlossen werden.</p> <p>Wenn ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann, sind der planenden Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BaG in einem B-Plan folgende Festsetzungsmöglichkeiten zum Immissionsschutz gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzen von Schutzflächen zum Sichern eines Abstandes zwischen einer gefährlichen oder einer empfindlichen Einrichtung und einer anderen Nutzung (außerhalb der Betriebsfläche). Dabei kann auch die Nutzung der Schutzfläche festgesetzt werden. - Festsetzen von Flächen für besondere Anlagen (z. B. Lärmschutzanlagen) und - Festsetzen von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Festsetzen von baulichen und sonstigen (bau-) technische Vorkehrungen, die zum Schutz vor solchen Einwirkungen (passiver Schutz) oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen (aktiver Schutz) zu treffen sind. 	Vorbemerkungen Immissions- und Umweltschutz
296	<p>Die vorliegenden Untersuchungen zum Schallschutz haben ergeben, dass in allen schutzbedürftigen Nachbarschaftsbereichen außerhalb und innerhalb des Plangebietes die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden.</p>	Schallschutz für Gewerbe lärm gewährleistet
297	<p>Im vorliegenden Fall sind bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärmimmissionen erforderlich. Dabei geht es um die Abschirmung der konkret geplanten Anlieferbereiche.</p> <p>Die Maßnahmen sind im entsprechenden Gutachten herausgearbeitet worden.</p>	
298	<p>Dazu ist erstens der Anlieferbereich Marktkauf Frische/Getränke mit einer Einhausung geplant.</p> <p>Der Rampenbereich ist zusätzlich auf einer Länge von ca. 30 m mit einer 4 m hohen Lärmschutzwand auszuführen. Die Außenbauteile müssen ein mittleres Schalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB aufweisen.</p>	Maßnahmen im Anlieferbereich Einhäusung und Lärmschutzwand
299	Zweitens ist der geplante Anlieferbereich Marktkauf West mit einer 4 m hohen und 20 m langen Lärmschutzwand auszuführen.	
300	Jede einzelne Anlage der Lüftungs- und Kühltechnik (Rückkühler, Lüftungsöffnungen, Kühlaggregate, ...) soll so ausgelegt sein, dass ihr Immissionsanteil wenigstens 15 dB(A) unter dem für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert in Höhe von $L_{r,Tag/Nacht} = 55/40$ dB(A) liegt. Maßgeblich ist das Wohngebäude, dass der technischen Anlage am nächsten liegt.	Maßnahmen Lüftungs- und Kühltechnik
301	<p>Zusätzlich sind weitere Minderungsmaßnahmen durchzusetzen, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausführung der Fahrwege in Asphalt - Ausführung der Stellplatzflächen mit Betonsteinpflaster, Fugen kleiner / gleich 3 mm 	Weitere Minderungsmaßnahmen

	<ul style="list-style-type: none"> - keine Nachtanlieferung insbesondere für den geplanten Marktkauf - keine nächtliche Umfahrung des Marktkauf-Gebäudes. 	
302	Bei Einhaltung der Forderungen können Immissionskonflikte im Betrieb zukünftig ausgeschlossen werden.	
303	Beim vorliegenden B-Plan handelt es sich um einen sogenannten „Angebotsbebauungsplan“. Auch wenn eine relativ konkrete Vorhabenplanung bereits vorliegt, legt der B-Plan z. B. die Anlieferzonen nicht fest, da diese im B-Plan nicht vorgegeben werden kann.	<i>Festsetzung nicht möglich</i>
	Unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung kann die geplante und nachweislich wirkungsvolle Schutzmaßnahme nicht im B-Plan festgesetzt werden.	
	Die Maßnahmen müssen in die nachfolgende Planungsphase, die Vorhabenplanung, delegiert werden. Die Lage und Gestaltung der Anlieferzonen sind, wie auch andere maßgebliche Parameter, Gegenstand des Bauantrages.	
304	Das vorliegende Schalltechnische Gutachten stellt fest, dass im Plangebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum teilweise überschritten sind.	<i>Verkehrslärm</i>
	Die Überschreitung ist nur für den Bereich der nördlichen Plangrenze gegeben. Hier ist nach verfestigerter Objektplanung keine schutzbedürftige Bebauung bzw. Nutzung geplant, so dass bzgl. der Verkehrslärmsituation kein Nutzungskonflikt gegeben ist.	
	Es besteht zum Verkehrslärm kein Regelungsbedarf.	<i>Kein Regelungsbedarf</i>
5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte		
305	Soweit die erforderliche Erschließung nicht über öffentliche Grundstücke gesichert werden kann, müssen private Flächen in Anspruch genommen werden.	<i>Vorbemerkungen</i>
	Durch das Festsetzen von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, um eine notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücke zu Gunsten Dritter durchzusetzen. Gleichzeitig werden die Grundstückseigentümer auf die entsprechenden Einschränkungen der Nutzung ihrer Grundstücke aufmerksam gemacht.	
	Rechtsgrundlage für das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.	<i>Rechtsgrundlage</i>
306	Im vorliegenden Fall liegen im Bereich des Sondergebiets bereits einige Leitungen der stadttechnischen Medien mit den entsprechenden Schutzstreifen auf den festgesetzten privaten Grundstücken. Diese Systeme sollen dauerhaft erhalten werden.	
307	Für die entsprechenden Versorgungsbetriebe sind für die Hauptleitungen Leitungsrechte schon gesichert. Diese Rechte werden in den B-Plan übernommen.	<i>Leitungsrechte</i>
308	Die <u>Leitungsrechte</u> , jeweils <u>zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsbetriebe</u> , werden zeichnerisch festgesetzt.	
	Grundlage für die Lagedarstellung bilden die Zuarbeiten der betroffenen Unternehmen bzw. die vorliegenden Fachplanungen.	
	Beachtet sind bei der Dimensionierung die entsprechenden Schutzstreifen der Leitungsstrassen.	
309	Im Einzelnen betroffen sind folgende Ver- bzw. Entsorgungssysteme bzw. die entsprechend verantwortlichen Versorgungsbetriebe <ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasser für die LWG - Schmutzwasser für die LWG 	
310	Weitere Rechte (z. B. spezielle Geh- oder Fahrrechte) sind nicht erforderlich.	
311	Der Eigentümer des privaten Baugrundstückes wird durch die Festsetzungen nicht unzulässig in seinen Rechten eingeschränkt. Die Rechte und damit die entsprechenden Beeinträchtigungen bestehen im Wesentlichen bereits.	<i>Keine Beeinträchtigung der Eigentümer</i>

5.7.3 Grünordnerische Festsetzungen

- 312 Das Erfordernis, so genannte „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt für diesen Standort.

5.7.3.1 Versickerung Niederschlagswasser

- 313 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers beizutragen, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern.

*Versickerungsgebot
Niederschlagswasser*

Voraussetzung ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und die Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf eingehalten werden.

Die Gemeinde kann die Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG durch eine eigenständige Satzung regeln. Die entsprechende Verpflichtung kann nach Satz 3 auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden.

- 314 Eine entsprechende Festsetzung zur Versickerungspflicht ist also auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

14. Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, das von den Dach- und sonstigen Flächen anfällt, ist entsprechend § 4, Satz 26 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB i.V.m. Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf § 4 Satz 26.)

Textfestsetzung

Mit der Passage „das von den Dach- und sonstigen Flächen anfällt“ sind auch die privaten Verkehrsflächen im Plangebiet in diese Regelung mit einbezogen.

- 315 Die Stadt überträgt mit der Aufnahme dieser Bestimmung in den B-Plan ihre Entwässerungspflicht auf Private.

Übertragen der Abwasserbeseitigungspflicht

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG müssen dazu die (anstelle der Gemeinde) zur Abwasserbeseitigung Verpflichteten genannt werden. Im vorliegenden Fall sind das die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. die Betreiber des Einkaufszentrums.

- 316 Um das "schadlose Versickern" zu gewährleisten, ist unter Beachtung der Lage im Wasserschutzgebiet TWSZ III A prinzipiell das Versickern des Niederschlagswassers von Parkplatzflächen und Anlieferzonen entweder über die belebte Bodenzone oder nach einer Vorreinigung über Reinigungsanlagen vorzunehmen.

- 317 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.

Das Versickern vor Ort führt neben den positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zur Anreicherung des Grundwassers, zu einer klimatischen Entlastung für die Siedlung, zu einer besseren Wasserversorgung der Pflanzen, ... und damit auf die Umwelt als Ganzes. Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers in den Boden dient der Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bzw. Wasser.

- 318 Flächen für das Versickern werden auf der Grundstücksfläche freigehalten. Zusätzlich sind unterirdische Versickerungsanlagen mit Versickerung über die belebte Bodenzone geplant.

Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasser-verhältnisse lassen eine Versickerung zu. Die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A steht dem nicht entgegen, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung über die belebte Bodenzone, entsprechend des § 4 Satz 26 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf eingehalten werden.

- 319 Die Abwasserbeseitigungspflicht und damit die Versickerungspflicht gilt nur für „normale“ Niederschlagsereignisse, nicht für Starkregenereignisse, die die festgelegte Bemessungsannahmen überschreiten.

*Ausschluss
Starkregenereignisse*

Der § 5 Abs. 2 WHG erwartet vom jeweiligen Grundstückseigentümer eine Eigenverantwortung zum Objektschutz gegen Starkregen.

Das bedeutet, dass im Rahmen der Vorhabenplanung die erforderlichen Nachweise beizubringen sind.

Die Maßnahmen, die im vorliegenden Fall konkret geplant sind, sind unter der Überschrift „Planungskonzept“ dargelegt. Spezielle Festsetzungen, z. B. für Rückhaltebecken o. dgl. sind nicht erforderlich.

5.7.3.2 Pflanzgebote

- 320 Grundlage für das Festlegen von Pflanzgeboten in einem B-Plan ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. **Pflanzgebote**

Flächen nach Nr. 25 für Pflanzgebote werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV zeichnerisch festgesetzt; Einzelstandorte ggfs. mit dem Planzeichen 13.2.

Die entsprechenden Gebote bzw. Bindungen werden, soweit erforderlich, durch Text bestimmt.

Um die eindeutige Zuordnung der jeweils textlich festgesetzten Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden im B-Plan die betroffenen Flächen ggfs. zusätzlich bezeichnet.

- 321 Pflanzgebote, wie auch Pflanzbindungen, können auch für Teile baulicher Anlagen festgesetzt werden. Die entsprechenden Gebote bzw. Bindungen werden, soweit erforderlich, durch Text bestimmt.

- 322 Im Lausitz-Park müssen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung praktisch alle Gehölze beseitigt werden. **Baumersatz**

- 323 Die Untersuchung, die im Zusammenhang mit einem Fällantrag erstellt wurde, hat ergeben, dass von den insgesamt zu beseitigenden 167 Bäumen unterschiedlicher Größe 95 Bäume unter die aktuelle Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) fallen.

- 324 Nach der Realisierung der Umstrukturierungsmaßnahmen können auf dem Gelände des Lausitz-Parks mindestens 102 Bäume neu gepflanzt werden. Als Ausgleich für die Baumverluste werden entsprechende Neupflanzungen im Plangebiet festgesetzt.

Dabei sind alle Arten der Pflanzliste als Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität zu verwenden.

- 325 Um sich bei der konkreten Planung für die Neupflanzungen an gegebene Bedingungen (wie z. B. Leitungsführungen, ...) anpassen zu können, werden die exakten Standorte im B-Plan nicht vorgegeben. Es müssen Spielräume für die nachfolgende Fachplanung offen gehalten werden. Um den Ausgleich für das Beseitigen der geschützten Bäume am Standort zu erreichen, ist es ausreichend die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume und deren Qualität festzulegen.

15. Innerhalb des Sondergebiets sind insgesamt mindestens 102 mittel- bzw. großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 14 bis 16 cm in Baumschulqualität neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind alle Arten der Pflanzenliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textfestsetzung

- 326 Um sicherzustellen, dass die Bäume dauerhaft erhalten bleiben, sind optimale Lebensbedingungen im Bereich der Wurzeln erforderlich.

Sicherung Wurzelraum

Dazu sind die Baumstandorte mit den Erschließungsflächen (Stellplätze, Zufahrten, Entwässerungsgräben, ...) abzustimmen. Wenn möglich sollen die Baumscheiben nicht überbaut werden.

Die Pflanzstandorte sind mit einem geeigneten Bodensubstrat herzureichten.

16. Die Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherstellung eines gesunden und langlebigen Vegetationsbestandes mit frühzeitiger Funktionserfüllung fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte für die zu pflanzenden Bäume sind mit Bodensubstrat, das eine hohe Struktur- und Verdichtungsstabilität sowie eine hohe Wasser- und Luftkapazität aufweisen muss, aufzuwerten. Bei der Anpflanzung von

Textfestsetzung

Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² herzustellen. Der für den Baum zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat eine Mindestgrundfläche von 16 m² aufzuweisen. Die erforderliche durchwurzelbare Mindestgrundfläche der Baumpflanzungen ist durch den Einsatz von überbaubaren Pflanzsubstrat unter den befestigten Verkehrsflächen entsprechend der FLL Pflanzgrubenbauweise 2 sicherzustellen (FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 327 Hier handelt es sich um eine Präzisierung der Festsetzungen zum Pflanzgebot.
- 328 Eine Dachbegrünung kann die nachteiligen Auswirkungen von Bauvorhaben auf die Umwelt mindern. **Dachbegrünung**

Vorteile ergeben sich insbesondere im Hinblick auf die Schutzwerte Lebensraum, Boden bis hin zum Wasserhaushalt. Darüber hinaus trägt eine Begrünung von Dachflächen zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen nachteiligen mikroklimatischen Veränderungen bei.

Zusätzlich ergeben sich für die Gebäude Nutzung Verbesserungen, da Gründächer z. B. den Tagesgang der Temperaturen im Gebäudeinnern dämpfen und so den Aufwand für das Heizen oder Klimatisieren der Räume reduzieren können.

- 329 Da Einzelheiten der Gebäudegestaltung bei einem Angebots-B-Plan nicht vorab bestimmbar sind, muss der B-Plan hinreichend flexible Regelungen vorsehen, wenn eine Dachbegrünung durchgesetzt werden soll.

Begrünt werden können nur relativ flach geneigte Dächer. Hier wird eine Dachneigung von weniger als 20% als geeignet angesehen.

Auch sind solche Dachflächen auszuschließen, die für erforderliche technische Einrichtungen, wie Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Oberlichter o. dgl. genutzt werden müssen.

Ggf. können auch die Flächen, auf denen Solaranlagen installiert werden sollen, nicht begrünt werden. Diese Flächen sind möglicherweise wegen der Verschattung und Austrocknung der darunter liegenden Flächen für eine Begrünung nicht geeignet.

- 330 Da darüber hinaus technisch bedingt u. U. nicht die gesamte verfügbaren Dachfläche nutzbar ist, wird der Umfang der Dachbegrünung als relative Zahl vorgegeben.

Der erforderliche Anteil, der zu begrünen ist, wird im vorliegenden Fall auf 70% der Dachflächen begrenzt, die nicht anderweitig genutzt werden. Damit ist die notwendige Flexibilität der Regelung gewährleistet.

17. Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 70% der Dachfläche von Gebäuden mit Dachneigungen, die geringer als 20% sind, dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen, die für sonstige technische Einrichtungen, wie Solaranlagen, Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Oberlichter o. dgl. genutzt werden. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textfestsetzung

- 331 Wirkungsvoll und dauerhaft sind Dachbegrünungen nur, wenn sie eine Mindest-Substratdicke aufweisen.

- 332 Die Pflicht gilt nicht, wenn bei Bestandsgebäuden aus statischen, Sicherheits- oder sonstigen Gründen eine Begrünung nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand möglich wäre.

5.7.3.3 Pflanzbindungen

- 333 Grundlage für das Festlegen von Pflanzbindungen in einem B-Plan ist § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. **Vorbemerkungen**

Im vorliegenden Fall werden die festgeschriebenen Baumpflanzungen an die Anwendung bestimmter Arten gebunden.

- 334 Im B-Plan ist eine entsprechende Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten. **Pflanzliste**

Die Anwendung der entsprechenden Arten für die festgesetzten Maßnahmen ist im B-Plan vorgeschrieben. Die Pflanzliste wird Bestandteil des B-Planes und ist der Begründung als Anhang beigefügt.

- 335 Einheimische Pflanzen bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. Bestimmte Tierarten sind zum Teil z. B. an derartige Gehölze angewiesen.

Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischen Arten naturgemäß am größten. Die positive Auswirkung ist entsprechend hoch.

Nur standortgerechte Arten, d. h. solche die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 336 Für das Baugebiet sind Bestimmungen zu Werbeanlagen erforderlich. *Werbeanlagen*
 Die legitimen Interessen des Handels nach einer angemessenen Werbung sind genauso zu beachten, wie der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.
 Werbeanlagen können sich im konkreten Fall (Nähe Autobahn und Landesstraße) auch auf die Verkehrssicherheit auswirken.
- 337 Für das Plangebiet sind Regelungen für solche Werbeanlagen zu treffen, die sich erheblich auf das Umfeld auswirken können. Das sind insbesondere Anlagen mit großen Abmessungen.
- 338 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO Bestandteil der Festsetzungen des B-Planes. *Rechtsgrundlage*
 Die Werbeanlagen, die üblicherweise bei großen Einzelhandelsstandorten zur Anwendung kommen, lassen sich grob in solche, die an Gebäude gebunden sind und in freistehende separate Anlagen unterscheiden.
 Gebäude gebundene Anlagen und kleinere freistehende Werbeanlagen sollen, wie bisher, zulässig sein. Regelungen für diese Kategorien sind nicht erforderlich.
 Dagegen geht es bei den größer dimensionierten Anlagen (Werbepylonen, Stelen oder Schilder, ...), um das Begrenzen der Anzahl und der Dimensionen.
- 340 Das vorliegende Werbekonzept sieht vor, dass ein zentraler Werbe-Pylon (d. h. hier ein schlanker Mast mit einem Werbeschild) auf den Standort des Lausitz-Parks und damit auf alle am Standort etablierten Unternehmen weithin aufmerksam machen soll. *Werbekonzept*
 Gleichzeitig sollen die Zufahrten durch Stelen (d. h. hier relativ flache dreidimensionale Werbetafeln) deutlich gekennzeichnet werden.
- 341 Im B-Plan werden der Standort des Pylons sowie die der Stelen zeichnerisch festgesetzt. *Standorte zentraler Pylon Stelen*
 Das Begrenzen der Dimensionen dieser Anlagen erfolgt durch eine Textfestsetzung.
18. Im Plangebiet ist am zeichnerisch festgesetzten Standort als freistehende Werbeanlage ein Pylon mit einer Höhe von maximal 35 m zulässig. An diesem Pylon sind maximal drei Werbetafeln mit jeweils einer Breite von 15 m und einer Höhe von 6 m zulässig. An den jeweils zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Stelen mit einer Höhe von maximal 6,0 m und einer Breite von maximal 2,0 m jeweils für die Ansichtsflächen zulässig. Die Ansichtsflächen von sonstigen freistehenden Werbeanlagen dürfen im Plangebiet nicht größer als 3 m mal 1,5 m sein. (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO) *Textfestsetzung*
- 342 Werbeanlagen, die in irgendeiner Weise mit bewegten Elementen unterschiedlichster Art arbeiten, ziehen die Aufmerksamkeit in besonderer Weise auf sich. Das ist natürlich das Grundanliegen von Werbung ist. Allerdings wirkt solche Werbung besonders aufdringlich und beeinträchtigt dadurch das Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig kann die Verkehrssicherheit erheblich beeinträchtigt werden. *Anlagen mit beweglichen Elementen*
 Solche Arten von Werbeanlagen sollen deshalb grundsätzlich ausgeschlossen sein.

19. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien, die wechselnde Bilder erzeugen, sind unzulässig. (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO)

Textfestsetzung

Bei den elektronischen Medien geht es insbesondere darum, wechselnde Bilder z. B. auf Bildschirmen, nicht zuzulassen.

5.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

343 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen besitzen nur Informationscharakter. Sie weisen auf faktische und/oder rechtliche Gegebenheiten hin, die außerhalb des von der Gemeinde bestimmten normativen Inhalts des B-Planes liegen, die aber für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke von Bedeutung sein können.

344 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin.

Kennzeichnungen

Der **Leitungsbestand** der verantwortlichen Versorgungsbetriebe auf den privaten Grundstücken und die entsprechenden **Schutzstreifen** werden entsprechend den Angaben der Versorgungsbetriebe in der Planzeichnung gekennzeichnet und soweit erforderlich **vermasst**.

Leitungsbestand
Schutzstreifen

345 Weitere Kennzeichnungen sind aktuell nicht erforderlich.

346 Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden.

nachrichtliche
Übernahmen

347 In der Planzeichnung werden die **Anbauverbots-** und die **Anbaubeschränkungszone** der Autobahn A 15 graphisch dargestellt und im notwendigen Umfang **vermasst**.

Anbauverbots- und Anbau-
beschränkungszone

Für konkrete Bauvorhaben in der 100 m breiten Anbaubeschränkungszone der Autobahn A 15 ist in jedem Einzelfall die Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamtes einzuholen. Für Werbeanlagen ist eine straßenrechtliche Zustimmung oder eine straßenverkehrsrechtliche Genehmigung einzuholen.

nachrichtlich
Zustimmungsverfahren

348 Auf die Pflicht zur Einholung einer straßenrechtlichen Zustimmung oder einer straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung für Werbeanlagen wird hier ebenfalls hingewiesen.

Sicherheit des Verkehrs
auf der Autobahn

Überdies muss für die Sonderbauflächen sichergestellt werden, dass von künftigen Betrieben und technischen Einrichtungen keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 15 gefährden.

349 Auf die Lage des Plangebietes innerhalb Wasserschutzgebietes wird hingewiesen. Es gelten entsprechende Einschränkungen.

nachrichtlich
Wasserschutzgebiet

Auf das Erfordernis, die Gehölzsatzung der Stadt zu beachten wird nachrichtlich hingewiesen.

Baumschutzsatzung

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich Bäume, die aufgrund der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (CBSchS) geschützt sind.

350 Weitere Nachrichtliche Übernahmen sind aktuell nicht erforderlich.

5.10 Vermerke / Hinweise

351 Vermerke bzw. Hinweise verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind.

Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

352	Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 folgender <u>vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung</u> aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. Es besteht neben der katasterrechtlichen Bescheinigung kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.	Vermerke
353	Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses <u>geltenden Fassungen des BauGB</u> sowie der <u>BauNVO</u> als wesentliche Rechtsgrundlagen als auch der <u>BbgBO</u> hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen (z. B. eine Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind.	Hinweis auf Rechtsgrundlagen kommunale Satzungen
354	Bei der Realisierung von Vorhaben sind die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es allerdings erst durch die Verwirklichung der Bauvorhaben kommen, da nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Aber auch wenn die artenschutzrechtlichen Verbote nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung gelten, muss der Plangeber diese bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten. Stellt sich im Planungsverfahren heraus, dass die vorgesehene Flächennutzung artenschutzrechtliche Konflikte provoziert, muss von der Planung dennoch nicht unbedingt Abstand genommen werden. Angesichts der bestehenden Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes liegt im Falle der Bauleitplanung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn bei den europarechtlich geschützten Arten – ggf. unter Einbeziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im vorliegenden Fall können Verstöße gegen die Zugriffsverbote mit großer Sicherheit vermieden werden.	Abwendung artenschutzrechtlicher Konflikte
355	Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung allerdings u. U. Maßnahmen zum Schutz relevanter Arten erforderlich. Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Überprüfung des Bestandes erwiesen.	Artenschutz Bauzeitenregelung
356	Zusätzlich ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch die Bestandsüberprüfung. Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.	ökologische Baubetreuung
	Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn nachweislich sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.	Hinweis Artenschutz
	Die Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zur Herstellung eines sicheren Anwuchserfolges ist für die zu pflanzenden Bäume zu gewährleisten.	Hinweis Baumpflanzung
357	Um sicherzustellen, dass der erforderliche Schallschutz im Hinblick auf die nahe Wohnnutzung eingehalten werden kann, müssen ggfs. entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung durchgeführt werden. Dabei geht es um Maßnahmen, (wie Anlieferzeiten, die Lage von Abstellflächen o. dgl. die nicht im Rahmen des B-Planes festgesetzt werden können. Hinsichtlich des Schallschutzes besteht das Erfordernis von Vorsorgemaßnahmen, die im Rahmen der Vorhabenplanung zu realisieren sind.	Hinweis Schallschutz
	Die Einzelheiten zu den Maßnahmen sind im vorliegenden Schallgutachten herausgearbeitet worden.	

6 Planrechtfertigung / Auswirkungen

- 358 Bebauungspläne (B-Pläne) als verbindliche Bauleitpläne sind allgemein aus einem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklung aus dem FNP*
- Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Plangebietes eine Sonderbaufläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung dar.
- 359 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind informelle Planungen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen *informelle Planungen*
- Das betrifft im vorliegenden Fall insbesondere das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt in der Fortschreibung mit Stand 2015. *Einzelhandels- und Zentrenkonzept*
- Der B-Plan hält die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept herausgearbeiteten Vorgaben ein.
- Das trifft auch auf die Maßgaben, die das entsprechende Verträglichkeitsgutachten für den Standort herausgearbeitet hat, zu. *Verträglichkeitsgutachten*

6.1 Landesplanung

- 360 Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*
- 361 Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird landesplanerisch durch die im Punkt 2.1 der Begründung zusammengefassten Ziele der Raumordnung gesteuert. Dabei geht es grundsätzlich um folgende.
- das Beeinträchtigungsverbot (Ziel)
 - das Integrationsgebot (Ziel)
 - Agglomerationsverbot (Ziel)
 - das Konzentrationsgebot (Ziel)
- 362 Das Ziel Z 2.6 (Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte) ist mit der Lage in Cottbus erfüllt. *Bindung an zentrale Orte Ziel Z 2.6*
- 363 Dem Ziel Z 2.7 (Schutz benachbarter Zentren) ist ebenfalls entsprochen. Das zeigt die Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes. Die Größe der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente wird gegenüber dem Ist-Zustand nicht erhöht. Der B-Plan deckt mit der für einen Angebots-B-Plan erforderlichen Flexibilität die Größe der entsprechenden Verkaufsflächen
- 364 Das Ziel Z 2.13 (Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte) wird ebenfalls nicht verletzt (siehe Auswirkungsanalyse Punkt 8.3). *Integrationsgebot Ziel Z 2.13*
- 365 Die Hinweise aus der Zielmitteilung vom 15.12.2021 zum Vorentwurf in der Fassung vom September 2021 konnten mit dem vorliegenden Entwurf ausgeräumt werden. Die GL verweist auf eine mögliche Zielverletzung hinsichtlich des Ziels Z 2.13 LEP HR hin. Gemäß diesem Ziel ist die Veränderung vorhandener genehmigter großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zulässig, wenn sowohl die genehmigte Verkaufsfläche insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird.
- 366 Die Spielräume, die ein Angebots-B-Plan notwendigerweise aufweisen muss, würden ohne eine Anpassung der Festsetzungen zu den Verkaufsflächen tatsächlich nicht ausschließen, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente die Grenze von 30.000 m² überschreitet. Das strikte Begrenzen der zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente würde eine notwendige Anpassung an sich in der Zukunft ändernde Verhältnisse ausschließen. Der B-Plan würde seine notwendigen Spielräume unnötigerweise einbüßen. Dagegen kann mit der nun erfolgten Deckelung der Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente als zusätzliche Festsetzung das Ziel eingehalten und die Spielräume im Detail gesichert werden. Für die Sortimente im Einzelnen bleiben die in

der Auswirkungsanalyse herausgearbeiteten Obergrenzen bestehen (Einzelheiten siehe Punkt 5.4.1.3.4 der Begründung).

- 367 Da die vorliegende Planung die Veränderung einer bereits vorhandenen und genehmigten Einrichtung betrifft (Ziel Z 2.13 Abs. 3), ermöglicht die Deckelung der Fläche der zentrenrelevanten Verkaufsfläche auch, die Regelung hinsichtlich der Begrenzung des Anteils der Randsortimente flexibler zu gestalten. Der B-Plan enthält dazu eine Ausnahmeregelung.
- 368 Das Ziel Z 3.6 (Konzentration hochwertiger Funktionen der Daseinsvorsorge in Oberzentren) ist mit der Lage in Cottbus erfüllt. **Konzentrationsgebot Ziel Z 3.6**
- 369 Auch den übrigen Zielen der Raumordnung wird mit der Aufstellung des B-Planes nach gegenwärtigem Kenntnisstand entsprochen. Gegenwärtig ist nicht erkennbar, dass durch das Planvorhaben die Eingangs aufgeführten Ziele der Raumordnung verletzt werden. **Sonstige Ziele**
- Die Betroffenheit der Grundsätze ist durch den Plangeber in eigener Regie zu prüfen. **Grundsätze**
- 370 Im vorliegenden Fall sind die im Punkt 2.1.2 aufgeführten Grundsätze relevant und eindeutig beachtet.
- Ein Abwägungsbedarf zwischen diesen Grundsätzen der Landesplanung und den auf den Handel orientierten planerischen Zielen der Stadt ist nicht zu erkennen.
- In der Zielmitteilung der GL zum Vorentwurf wurden keine Widersprüche benannt.

6.2 Städtebauliche Auswirkungen

- 371 Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben geht der Gesetzgeber regelmäßig davon aus, dass mit einem derartigen Vorhaben unwesentliche negative städtebauliche Auswirkungen verbunden sind. Diese Regelvermutung kann im Einzelfall widerlegt werden. **Regelvermutung**
- Dabei geht es auf Grund der Wettbewerbsneutralität der städtebaulichen Planung nur um raumordnerische und städtebauliche Belange.
- Die raumordnerischen Fragen sind oben bereits abgearbeitet. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dargelegt.
- Bei den städtebaulichen Auswirkungen geht es insbesondere um solche Fragen, wie
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
 - Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung
 - die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
 - schädliche Umweltwirkungen
 - das Orts- und Landschaftsbild
 - Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- 372 Einzelne städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des Einkaufszentrums „Lausitz Park“ in der Stadt Cottbus untersucht worden. **Auswirkungsanalyse**
- Das Erweiterungsvorhaben entspricht dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus. Der Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption ist beachtet. **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**
- Unzulässige nachteilige Auswirkungen auf die Funktion der Zentrenstruktur der Stadt sind mit den Festsetzungen des B-Planes, insbesondere über die Regelungen zu den Sortimenten und den Verkaufsflächen, ausgeschlossen.
- 373 Gem. Auswirkungsanalyse ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden. Die Nachbargemeinden werden auch am Verfahren beteiligt. **Auswirkungen auf Nachbargemeinden**
- 374 Die Belange der Bereiche Verkehr und Stadttechnik werden nicht unzulässig beeinträchtigt. Die Erschließung des Standortes ist gesichert. **Erschließung**
- 375 Negative verkehrliche Auswirkungen durch den großflächigen Einzelhandel entstehen nur, wenn in erheblichem Umfang zusätzlicher gebietsfremder Verkehr hervorgerufen wird. **Verkehr**
- Im vorliegenden Fall soll lediglich eine Qualitätsverbesserung der Versorgung erreicht werden. Es geht nicht um eine wesentliche quantitative Veränderung, die sich auf den

Verkehr auswirken würde. Zu beachten ist auch, dass die Kundenfrequenz nicht proportional mit der Verkaufsfläche steigt.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist sehr gut geeignet, den Verkehr aufzunehmen.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird unter Beachtung dieses Umstandes erbracht.

- | | | |
|--|--|--|
| 376 | Der Standort ist auch optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Rad oder zu Fuß erreichbar. | <i>Nicht motorisierter Verkehr</i> |
| 377 | Zur Weiterentwicklung des Straßenbahnnetzes sind mit der Stadt Cottbus Planungskorridore und Trassenfreihaltungen bestimmt worden, die gegenwärtig geprüft werden (dazu siehe auch Punkt 2.2.6 dieser Begründung „Sonstige Planungen“). | <i>Beachtung ÖPNV</i> |
| 378 | Nach Prüfung durch den Grundstückseigentümer besteht keine Möglichkeit, die Straßenbahn über das Grundstück zu führen. Die notwendigen Räume können auf dem privaten Grundstück nicht bereitgestellt werden. | |
| <p>Dieser Sachstand ist bei den aktuellen Planungsvarianten beachtet worden.</p> | | |
| 379 | Neben der vorgesehenen Straßenbahnerschließung, bleibt der Lausitz Park im städtischen Busnetz eine wichtige Zieldestination. Es wird im Rahmen der Vorhabenplanung eine Busverbindung auf dem Parkplatz, ähnlich der jetzigen Verkehrssituation, mit integriert. Die Busse fahren weiterhin über die Fahrgasse mittig des Parkplatzes, wobei in mittiger Lage, analog zum jetzigen Standort, in Höhe des Hauptzugangsweges eine Haltestelle eingerichtet wird. | |
| 380 | Der unterirdische Leitungsbestand auf dem Grundstück ist beachtet. Die bestehenden stadttechnischen Systeme werden weiter genutzt bzw. erneuert. | <i>Stadttechnische Ver- und Entsorgung</i> |
| 381 | Die bestehenden Hauptleitungen mit ihren Schutzbereichen wurden in die Planzeichnung übernommen.

Die potenziellen Konflikte zwischen der geplanten Grundstücksnutzung und dem zu sichерnden Leitungsbestand auf dem privaten Grundstück sind technisch lösbar. Einzelheiten der Umsetzung notwendiger Schutzmaßnahmen werden vertraglich gesichert. Ggf. notwendige Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger im Einvernehmen mit dem betroffenen Versorgungsunternehmen und zu seinen Lasten realisiert. | |
| 382 | Die stadttechnische Versorgung des Gebietes und des Umfeldes ist ich in der Zukunft gewährleistet. | |
| 383 | Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, ältere und behinderte Menschen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) als auch die verbrauchernahe Versorgung werden positiv beeinflusst.

Der Süden der Stadt wird dadurch, dass die Versorgung der Einwohner auch in Zukunft gesichert ist, gestärkt. | <i>Soziale Belange</i> |
| 384 | Für den Handel, als Teil der Wirtschaft, ergeben sich Anpassungs- und Entwicklungschancen. Die notwendigen Spielräume für die Anpassung an zukünftige Änderungen der Grundbedingungen für den Handel sind unter Beachtung der Belange des Handels in der Innenstadt eingeräumt.

Der Regelungsinhalt des B-Planes hinsichtlich der Werbeanlagen beachtet die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Sicherheit des Straßenverkehrs und ist mit dem Vorhabenträger angestimmt. | <i>Handel</i> |
| 385 | Die Belange der Wirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens sind werden nicht berührt.

Die Land- und Forstwirtschaft wird dadurch, dass der Außenbereich geschont wird, nicht beeinträchtigt. | <i>Wirtschaft</i> |
| 386 | Einflüsse auf die übrigen städtebaulichen Belange sind gegenwärtig nicht erkennbar. | <i>übrige Belange</i> |
| 387 | Der Standort ist mit seinen Funktionen bereits vorhanden.

Konkret geht es nicht um das Etablieren eines Neustandortes, sondern um die Fortentwicklung eines bestehenden.

Das Suchen nach Standortalternativen ist also bereits auf der Planungsebene FNP erfolgt. | <i>Alternativprüfung</i> |

6.3 Umwelt / Natur

- 388 Die Umweltwirkungen sind im Rahmen der Umweltprüfung untersucht worden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammengefasst.

Schädliche Auswirkungen auf den Naturaushalt sind demnach nicht zu erwarten. Voraussetzung ist, dass die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden.

Einzelheiten zu den Umweltwirkungen sind weiter unten im Text zusammengefasst.

6.3.1 Umweltprüfung

- 389 Bei dem gewählten Planverfahren ist eine Umweltprüfung (UP) erforderlich. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.

- 390 Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.

Umweltprüfung ist auf das zu beziehen, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand nach allgemein anerkannten Prüfungsmethode nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans (insbesondere relevant bei Angebotsplanung) erkennbar ist.

Da es sich im vorliegenden Fall um keine Neuplanung oder eine völlige Umgestaltung des Standortes handelt, kann der Umfang der Untersuchungen der Planaufgabe angemessen gering gehalten werden.

- 391 Die im Rahmen der Umweltprüfung erstellten Fachbeiträge oder Gutachten sind im Umweltbericht zusammengefasst.

*Umweltrelevante
Fachbeiträge
Gutachten*

Beachtet sind auch die im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf vorgebrachten Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt.

Eine entsprechende Übersicht ist ebenfalls Bestandteil des Umweltberichtes.

6.3.2 Besonderer Artenschutz

- 392 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen.

Vorbemerkungen Arten-schutz

Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt allerdings den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.

- 393 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.

Im Fall bestehender artenschutzrechtlicher Konflikte kommt es für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans somit darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann.

Dem Plangeber obliegt es deshalb, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden, und von Festsetzungen, denen ein dauerhaft rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde, Abstand zu nehmen. .

- 394 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.

- 395 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.

- 396 Ein entsprechender Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt.

ASB liegt vor

Artenschutzrechtlich von Bedeutung können im konkreten Fall demnach insbesondere Gebäude- und Gehölzbrütende Vogelarten sein. Es ist auch nicht auszuschließen, dass Fledermäuse betroffen sein können.

Relevante Arten

	Andere relevante Arten sind am Standort nicht zu erwarten. Einzelheiten zum Bestand sind im Umweltbericht zusammengefasst.	Sonstige relevante Arten
397	Für die potenziell zu erwartenden Arten lassen sich Verstöße gegen die Verbotstatbestände durch eine Bauzeitenregelung ausschließen. Das bedeutet, dass Abbrucharbeiten oder das Fällen von Bäumen nur außerhalb bestimmter Zeiten möglich sind, sofern nicht zum konkreten Zeitpunkt der Realisierung nachgewiesen werden kann, dass z. B. brütende Vögel nicht betroffen sind.	Bauzeitenregelung
398	Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist u. U. eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung. Zeitnah mit der Vorhabenrealisierung und insbesondere im Zusammenhang mit notwendigen Abbrucharbeiten und Baumfällungen ist der ist-Zustand im Rahmen der ökologischen Baubetreuung nochmals untersuchen zu lassen. Der Plangeber darf auf Grund der vorhandenen Kenntnisse und gegebenen Möglichkeiten davon ausgehen, dass der B-Plan aus Sicht des besonderen Artenschutzes umsetzbar ist.	Ökologische Baubetreuung
399	Sofern sich im Rahmen dieser Prüfungen zeigt, dass Ausnahmen bei der Planung von konkreten Vorhaben erforderlich sein sollten, ist im Planverfahren vorausschauend zu prüfen, ob die fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für Ausnahmen vorliegen und sich eine Erteilung abzeichnet, weil objektiv eine „Ausnahmelage“ gegeben ist.	artenschutzrechtliche Ausnahme/Befreiung
400	Nach Ansicht der uNB liegen Tatbestände vor, welche künftige artenschutzrechtliche Ausnahmen erforderlich machen. Die Legal-Ausnahme des § 44 Absatz 5 Ziffer 3 BNatSchG ist nicht anwendbar, da diese darauf abstellt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das impliziert die Realisierung der Vermeidungsmaßnahmen dergestalt, dass sowohl im räumlich funktionellen Zusammenhang als auch zeitlich eine enge Verbindung zwischen Eingriff und Wirksamkeit der Vermeidung bestehen muss. Vorliegend entsteht jedoch eine größere zeitliche Lücke zwischen dem Eingriff und dem Ersatz der Niststätten. Dementsprechend kommt es zwangsläufig zu einer Minderung des Fortpflanzungserfolges und der Ruhemöglichkeiten der betroffenen Arten. Die im ASB vorgeschlagenen Maßnahmen sind daher keine klassischen Vermeidungsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen), um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sondern Maßnahmen, die auf eine Nichtverschlechterung des Erhaltungszustandes auf Populationsebene abzielen (FCS- Maßnahmen). Da mit FCS- Maßnahmen eine Verbotsberührung nicht zu vermeiden ist, ist eine - artenschutzrechtliche Ausnahme/Befreiung erforderlich.	
401	Die notwendigen konkreten Anträge auf eine artenschutzrechtliche Ausnahme/Befreiung werden im Rahmen der Vorhabenplanung gestellt. Für den B-Plan ist (nur) eine „Inaussichtstellung“ einer entsprechenden Ausnahme/Befreiung erforderlich.	
6.3.3 Natura-2000-Schutzssystem		
402	Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten, werden nicht beeinträchtigt. Die entsprechenden Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.	Habitatschutz
403	Für den zu beseitigenden Gehölzbestand, der nach der Baumschutzsatzung der Stadt geschützt ist, werden Ersatzpflanzungen im Plangebiet realisiert. Für die 95 unter die Cottbuser Baumschutzsatzung fallenden Bäume können mindestens 102 als Ersatz neu gepflanzt werden. Ein entsprechender Bescheid liegt vor.	Baumersatz

Die Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück sind insbesondere durch die unterirdischen Anlagen zur Niederschlagsentwässerung begrenzt.

Bei Bedarf können weitere Ausgleichspflanzungen außerhalb des Baugebietes erfolgen. Einzelheiten werden im weiteren Verfahren bzw. bei der Vorhabenplanung geregelt und vertraglich gesichert.

6.3.5 Sonstige bindende Umweltbelange

- 404 Sonstige Bindungen nach den Naturschutzgesetzen, die im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können, sind nicht betroffen.

Das betrifft sinngemäß auch auf umweltrelevante sonstige Fachgesetze zu.

Pläne mit umweltrelevanten Inhalten sind nicht betroffen.

6.3.6 Eingriffsbewältigung

- 405 Die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes sind u. a. im Umweltbericht abgehandelt. Basis für die Aussagen des Umweltberichtes sind die entsprechenden Ergebnisse der Umweltprüfung.

Im Umweltbericht sind, neben Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, auch die Maßnahmen dargestellt, die erforderlich sind um einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten.

- 406 Die Maßnahmen sind, soweit sie Gegenstand der Festsetzungen eines B-Planes sein können, in den Plan übernommen worden.

Die Realisierung von ggf. erforderlichen Maßnahmen, die nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden können, wird vertraglich abgesichert.

Es verbleiben also keine Ausgleichsdefizite.

6.3.7 Schallschutz

- 407 Die im Schalltechnischen Gutachten herausgearbeiteten Vorsorgemaßnahmen zum Schallschutz können nicht auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im B-Plan festgesetzt werden. Schallschutz

Die entsprechenden durch die Rechtsprechung abgesicherten Möglichkeiten sind bereits im Punkt 5.7.1 der Begründung aufgeführt.

Lediglich die Einhausung der Anlieferbereiche wäre als technische Vorkehrung festsetzungsfähig.

- 408 Da aber der Standort der Anlieferung im B-Plan nicht festgesetzt ist und da demzufolge auch die Anlieferung an anderer Stelle realisiert werden könnte, muss auch diese konkrete Maßnahme in Abhängigkeit von der tatsächlichen Wahl der Position der Anlieferzone mit der Vorhabenplanung abgesichert werden.

- 409 Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, der keine Einzelheiten regelt, und sich die maßgeblichen Immissionsorte zudem außerhalb des Geltungsbereiches befinden, muss die endgültige Konfliktbewältigung auf das Baugenehmigungsverfahren delegiert werden.

- 410 Die Sicherung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Fachreferat „Überwachung“ des Landesamtes für Umwelt (LfU) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.

Für die konkreten Vorhaben werden aktualisierte Schallgutachten vorgelegt, die die konkreten Vorhaben beachten.

- 411 Das Erfordernis für Vorsorgemaßnahmen ist als Hinweis auf der Planzeichnung Teil des B-Planes.

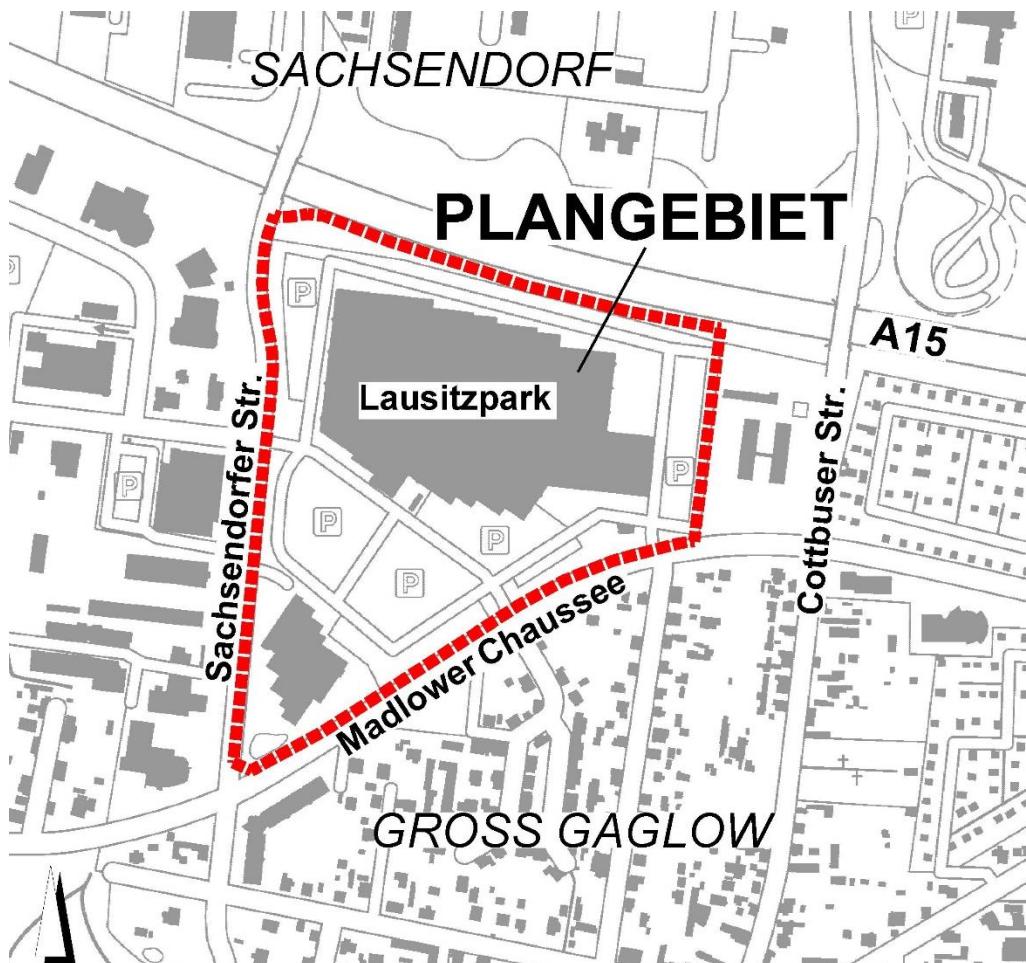
- 412 Es ist gesichert, dass der B-Plan unter Beachtung der Immissionsschutzfragen umsetzbar ist.

7 Umweltbericht

- 413 Gemäß § 2 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser werden voraussichtliche Auswirkungen bei der Umsetzung des Planes beschrieben und bewertet. Vorbemerkungen
- Die UP ist die Grundlage für den Umweltbericht (UB) zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
- 414 Die vorliegende Planfassung ist der Entwurf für die zweite Beteiligung. Hinweis zu Planstand
- Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Inhalte des Umweltberichtes können deshalb noch nicht vollständig sein.

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung



Geltungsbereich lt. Aufstellungsbeschluss

- 415 Der Bebauungsplan soll sowohl den bestehenden Einzelhandelsstandort als solchen planungsrechtlich sichern, als auch die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Anpassung der angebotenen Sortimente des bestehenden Einkaufskomplexes schaffen. Vorhaben
- Ziel ist ferner die Neuordnung der Bebauung und die Verbesserung der Parkplatzsituation, insbesondere der fußläufigen Beziehungen auf dem Standort.
- 416 Der Lausitz-Park befindet sich im südlich des Stadtgebietes gelegenen Ortsteil Groß Gaglow. Standort
- Im Norden wird die Fläche von der Autobahn A 15 begrenzt, im Westen von der Sachsendorfer Straße und im Südosten von der Madlower Chaussee. Am nordöstlichen Rand grenzt die Baufläche direkt an ein kleines Gewerbegebiet.
- 417 Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,3 ha.

*Kartengrundlage:
Stadtplan Cottbus*

*Herausgeber: Stadtverwaltung
Cottbus
FB Geoinformation und Liegenschaftskataster
www.geoportal.cottbus.de*

Die Geländehöhen auf der Planfläche bewegen sich zwischen 85,0 m und 81,5 m. Das Gelände fällt leicht von Südost in Richtung Nordwest ab.



Luftbild

*Geobasisdaten
© GeoBasis DE/LGB*

Da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist es erforderlich, einen B-Plan für ein entsprechendes Sondergebiet aufzustellen.

- 418 Das Areal wird von den stark frequentierten Verkehrsachsen Sachsendorfer Straße in Nord-Süd-Richtung und der Madlower Chaussee in Ost-West-Richtung tangiert und ist über diese beiden Straßen erschlossen.

Erschließung

Die bestehenden Rad- und Fußwegeverbindungen werden in das Umland beibehalten. Der Bereich bleibt an das Busnetz angeschlossen.

- 419 Im B-Plan sind folgende Nutzungen festgesetzt.

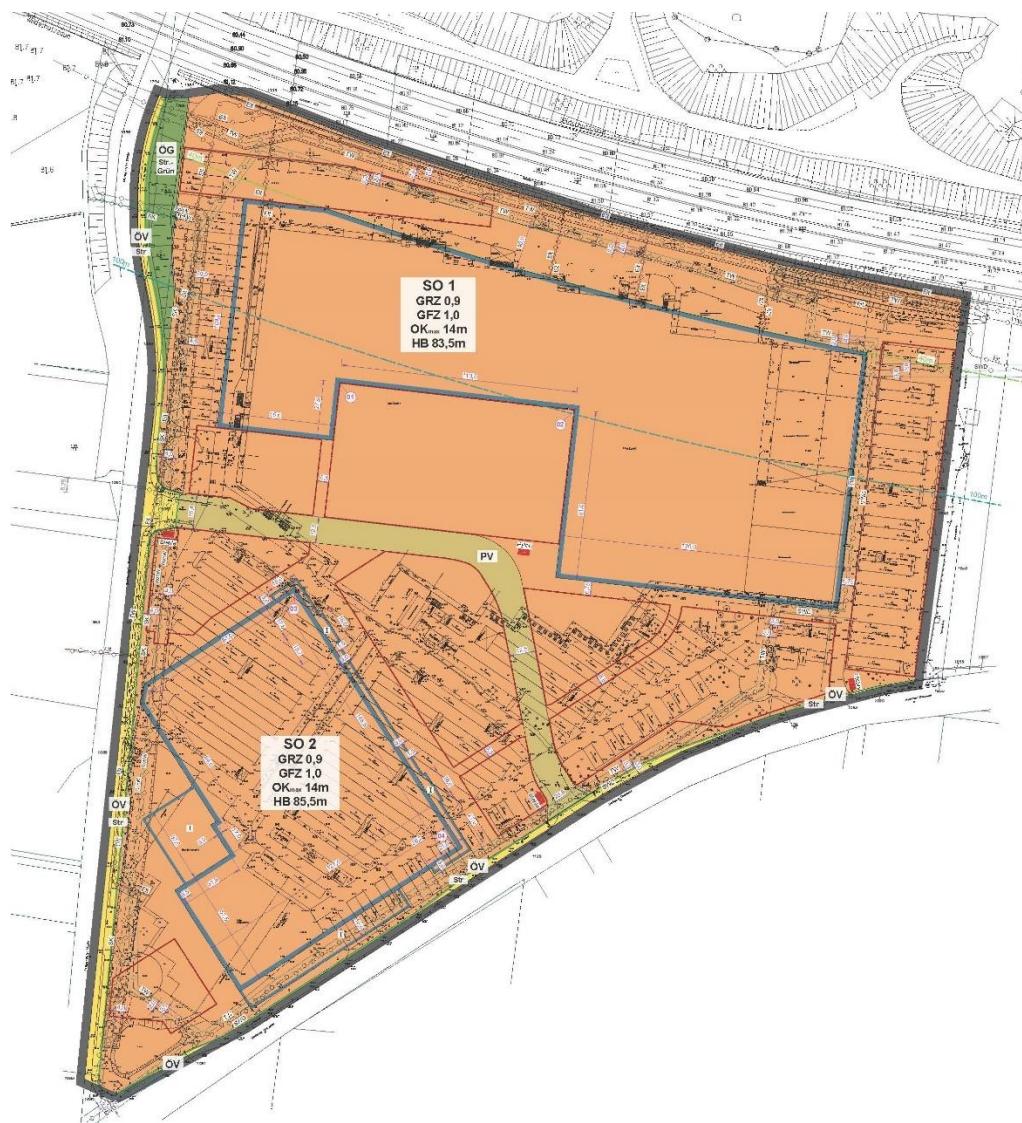
Festsetzungen

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ incl. Parkplatz und private Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- 420 Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Höhen bestimmt.

Die sich ergebende GRZ bezogen auf das SO-Gebiet überschreitet mit 0,9 die orientierungswerte des § 17 BauNVO. Gegenüber der realen Ausgangslage ergeben sich allerdings nur geringe Veränderungen.

Von den bestehenden Gebäudehöhen wird nur geringfügig abgewichen.



Planzeichnung

- 421 Der Bedarf an Grund und Boden ist in den Bilanzen im Anhang dargestellt.

Bedarf an Grund und Boden

Insgesamt kommt es zu keiner relevanten Veränderung bei der Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Von den derzeitigen Nutzungen geht keine Gefährdung für den Boden und das Grundwasser aus.

- 422 Besonderheiten hinsichtlich eingesetzter Stoffe oder Techniken sind nicht zu beachten.

Umweltwirkungen

Die Immissionssituation wird insbesondere durch den Lärm, der durch den Anliefer- und den Parkverkehr verursacht wird, bestimmt. Auch können Geräusche durch technische Anlagen (Lüfter, Kühlaggregate, ...) auftreten.

Andere Emissionen (Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, ...) sind bei Einzelhandelseinrichtungen in der Regel nicht relevant.

- 423 Überwachungspflichtige Abfälle fallen bei der vorgesehenen Nutzung nicht an.

Abwasser entsteht nur in Form von „normalem“ Schmutz- und von Niederschlagswasser (von den Dächern und von Verkehrsflächen).

Besondere Risiken für Katastrophen, Unfälle oder Havarien sind nicht erkennbar.

- 424 Hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels bestehen, mit Ausnahme einer zunehmenden Gefahr von Überflutungen, keine besonderen Empfindlichkeiten.

Empfindlichkeit

- 425 Andere Planvorhaben im Umfeld, die kumulativ zu beachten wären, sind nicht bekannt.

Kumulation

7.1.2 Umweltschutzziele

7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

426 In folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt. *BauGB*

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten,
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen,
- den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenerentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden,
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier die Anwendung des UVP-Gesetzes.

427 Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BlmSchG) fordert den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). *BlmSchG*

428 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Naturschutzgesetze

Ein besonderes Gewicht erhält der § 44 BNatSchG mit seinen artenschutzrechtlichen Verboten. Drohende Verstöße gegen die Verbote können wegen Vollzugsunfähigkeit zur Unwirksamkeit der Bauleitplanung führen.

429 Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind. *Spezielle Belange*

430 Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) ergeben, umgesetzt. *Besonderer Artenschutz*

431 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die europäisch geschützten Arten (FFH-Arten) besonders zu berücksichtigen, da die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für diese Arten nicht der Abwägung unterliegen.

432 Hinsichtlich des Gehölzschutzes sind die jeweils geltenden Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und – Verordnungen der Länder, Kreise und Gemeinden zu beachten.

Im vorliegenden Fall besteht für die Stadt Cottbus eine Baumschutzsatzung.

- 433 Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungs-ort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben. *Schutzgut Mensch*

Orientierungswerte

Baugebiet	Tagwert	Nachtwert
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50 dB(A)	40 bzw. 35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55 dB(A)	55 dB(A)
Besondere Wohngebiete (WB)	60 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	55 bzw. 50dB(A)
Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete (SO)	45 bis. 65 dB(A)	35 bis. 65 dB(A)
Industriegebiete (GI)	keine Angabe	keine Angabe

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm (und vergleichbaren) gelten.

- 434 Das Bundesbodenschutzgesetz soll die Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wieder herstellen und ihn so vor schädlichen Bodenveränderungen schützen. Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. *Schutzgut Boden*
- 435 Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächen-gewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz. *Schutzgut Wasser*
- 7.1.2.2 Schutzobjekte Umwelt**
- 436 Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Das trifft auch auf Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) zu. *Schutzobjekte Naturschutz*
- Sonstige Schutzobjekte, wie geschützte Biotope, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder dgl. sind im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen. *Sonstige*
- 437 Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes „relevante“ Arten nicht ausgeschlossen werden (Einzelheiten dazu siehe Schutzgut Tiere bzw. Ausführungen zum Artenschutz). *Besonderer Artenschutz*

- 438 Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) - unterliegen. **Gehölzschutz
Baumschutz**
- 439 Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes III A des Wasserwerks Sachsendorf. Überschwemmungs-, Hochwasser- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.
- 440 Bodendenkmale oder Denkmale anderer Gattungen sind nicht ausgewiesen. **Denkmalrecht**
- 441 Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden. **Sonstige**

7.1.2.3 Umweltplanungen und –konzepte

- 442 Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. **Freiraumverbund
Landesentwicklungsplan**
- 443 Grundsätze der Landesplanung mit umweltrelevantem Inhalt sind im vorliegenden Fall nicht zu beachten.
- 444 Im Verfahren sind landschaftspflegerischen Zielvorstellungen des parallel mit dem FNP erarbeiteten Landschaftsplanes (LP) zu berücksichtigen. **Landschaftsplan**
Im LP sind für den Standort Siedlungsflächen ausgewiesen. Spezielle Entwicklungsziele sind nicht formuliert.
- 445 Für das B-Plangebiet sind keine weiteren Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant. **Sonstige Umweltpläne**
- 446 Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen. **Berücksichtigung**

7.2 Umweltwirkungen

- 447 Nachfolgend werden die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt. **Vorbemerkungen**
Zunächst erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario). Unter der Überschrift „Prognose“ sind dann die Wirkungen dargestellt und bewertet.

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Naturgüter

Das im direkten Übergangsbereich der Haupteinheiten „Lausitzer Becken“ und „Heideiland“ (Untergebiet: Cottbusser Sandplatte) zum Spreewald (Untergebiet: Cottbusser Schwemmsandfächer). **Naturraum**

7.2.1.1.1 Boden / Fläche

- 448 Der Begriff „Fläche“ ist im Zusammenhang mit der Umweltprüfung im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. **Fläche**

Im Anhang ist eine tabellarische Flächen- bzw. Überbauungsbilanz beigelegt.

Bei der Planfläche handelt es sich bereits um Siedlungsflächen. Nur rund 10% davon sind als Grünfläche anzusprechen.

Außenbereichs- bzw. Freiraumflächen in Form von Wald oder Ackerflächen sind nicht vorhanden und werden demzufolge nicht in Anspruch genommen.

Es geht im vorliegenden Fall nur um eine Revitalisierung eines bestehenden Einkaufszentrums.

- 449 Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Der Boden ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, **Boden**

Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Der Bodenschutz richtet sich auf die Sicherung dieser ökologischen Funktionen. Insbesondere geht es um die Reduzierung der Überdeckung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen (d. h. um eine Minimierung der Flächenversiegelung).

Daraus abgeleitet sind die Biotopbildungsfunktion, seine Regulierungsfunktion (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion), die Grundwasserschutzfunktion die Abflussregulationsfunktion und nicht zuletzt seine Archivfunktion zu berücksichtigen.

Im Untersuchungsareal sind verschiedene eiszeitliche (glazigene) Ablagerungsbildungen zu erwarten. Im Wesentlichen treten Grundmoränenbildungen (Schluff, schwach tonig bis tonig, sandig, schwach kiesig bis kiesig mit Steinen) als auch Ablagerungen durch Schmelzwasser (Sand, fein- bis grobkörnig mit geringen oder keinen Kiesbeimengungen) auf.

- | | |
|--|--|
| <p>450 Der Boden im Plangebiet ist bereits größtenteils überbaut und voll versiegelt. Das Schutzgut Boden ist damit erheblich vorbelastet, weil der Großteil der natürlichen Bodenfunktionen verloren gegangen sind.</p> <p>451 Die ursprünglich vorhandenen natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die Bautätigkeiten und die Nutzung in der Vergangenheit verloren gegangen. Das betrifft den gesamten Standort.</p> <p>Der „gewachsene“ Boden, der sich aus Geschiebeböden bzw. aus Sanden zusammensetzt, ist durch „anthropogene“ Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit von durchschnittlich 0,9 m überdeckt.</p> <p>452 Die vorliegenden orientierenden Altlastenerkundungen belegen für die oberflächennah anstehenden anthropogenen Aufschüttungs- bzw. Oberbodenmaterialien flächendeckende Verunreinigungen. Die ermittelten Schadstoffbelastungen sind allerdings als nicht altlastenrelevant einzustufen.</p> <p>Gefährdungspotentiale für die Schutzgüter Grundwasser bzw. Mensch sind nicht gegeben. Die Durchführung von Sofort- / Sanierungsmaßnahmen im Sinne der gültigen Gesetze und Verordnungen ist gem. Gutachten nicht erforderlich.</p> <p>Bei Einhaltung der arbeits- und gesundheitsschutzrechtlichen Vorschriften ist auch im Zuge möglicher Erd- / Gründungsarbeiten keine akute sowie mittel- bis langfristige Gefährdung des Schutzgutes Mensch aus gutachterlicher Sicht zu erwarten.</p> | <i>Vorbelastungen</i>

<i>Altlastensituation</i> |
|--|--|
- 453 Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar.
- Der Boden am Standort ist bereits erheblich vorbelastet. Er ist für den Naturhaushalt deshalb nur von geringer Bedeutung.

7.2.1.1.2 Tiere, Pflanzen, Lebensraum

- | | |
|--|---|
| <p>454 Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.</p> <p>Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.</p> <p>Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p> <p>455 Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen erfasst.</p> <p>Das Plangebiet muss dem Biotoptyp „Industrie-, Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsfläche, Gemeinbedarfsfläche in Betrieb“ (Code 12310) zugeordnet werden. Die Parkflächen können auch separat als 126431 „Parkplätze versiegelt – ohne Baumbestand“ kartiert werden</p> | <i>Vorbemerkungen</i>
<i>Lebensraum</i>
<i>Tiere und Pflanzen</i> |
|--|---|
- Biotoptypen*

456	Die Grünflächen auf dem Gelände sind ursprünglich meist als Schmuckflächen angelegt worden.	Pflanzen
457	Nennenswerte bestehende Gehölzstrukturen befinden sich lediglich an den Rändern der Gewerbefläche. Im Norden und Nordwesten schirmt jeweils ein schmaler Gehölzstreifen die Fläche des Einkaufszentrums von der Autobahn und der Sachsendorfer Straße ab. Ein kleiner Gehölzbestand befindet sich auch im südlichen „Zipfel“ des Plangebiets. In diesem Bereich existiert auch ein kleines „Feuchtgebiet“ in Form eines Regenrückhaltebeckens. Es ist umgeben überwiegend nicht heimischen Ziersträuchern. Hier stockt entlang der Madlower Chaussee eine Baumreihe mit Bäumen mittleren Alters aus Robinien, Eichen, Ahorn und Buchen. Vor dem ehemaligen Textilmarkt stehen zwei Ahorn Bäume. Am Südwestrand zur Sachsendorfer Straße befindet sich ebenfalls eine Baumreihe aus Ahorn und Robinie. Innerhalb des Plangebiets stehen einzelne kleine Bäume und Strauchbestände am Rande der Parkflächen oder entlang von Fußwegen zwischen den Parkflächen. Ältere Bäume mit Höhlen oder Rissen im Stamm, die als potenzielle Quartiere für Fledermäuse oder Vögel dienen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Gehölzstrukturen
458	Die vorhandenen Biotope besitzen eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für den Biotopschutz. Über 90% der Fläche ist versiegelt. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.	
459	Da im Vorhabengebiet weder Gewässer noch alte Gehölzbestände aus einheimischen Arten vorhanden sind, kann für eine große Gruppe von Arten das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit ausgeschlossen werden. Das sind folgende europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen: <ul style="list-style-type: none">- Alle Pflanzenarten (mangels geeigneter Habitate)- Alle Landsäuger und gewässergebundenen Säugetiere (z.B. Wolf, Fischotter, Bieber)- Alle wassergebundenen Insektenarten (mangels geeigneter Gewässer)- Alle holzbewohnenden (xylobionten) Käferarten (mangels geeigneter alter Bäume)- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)- Alle Amphibienarten (mangels geeigneter Gewässer)- Alle Reptilienarten (mangels geeigneter Lebensraumstrukturen)- Alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)	
	Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben die Fledermäuse und Vögel.	
460	Potenziell ist das Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartieren gebäudebewohnender Fledermausarten im Plangebiet in den vorhandenen Gebäuden möglich. Die meisten gebäudebewohnenden Arten besiedeln enge Spalten, in denen sie oft schwer nachweisbar sind. Nur wenige Arten, wie die Langohren, „hängen“ auch frei in geräumigen Dachböden.	Fledermäuse
461	Konkrete Nachweise von Fledermausvorkommen im Plangebiet gelangen nicht. Potenziell können aber folgende Arten die Strukturen im Plangebiet besiedeln <ul style="list-style-type: none">- Braunes Langohr- Graues Langohr- Rauhautfledermaus- Zweifarbfledermaus- Zwergfledermaus	
462	Im Plangebiet und im angrenzenden nahen Untersuchungsraum wurden bei den Prüfungen folgende Brutvogelarten festgestellt, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auch reproduzieren. <ul style="list-style-type: none">- Amsel- Elster- Feldsperling- Gartenrotschwanz	Vogelarten

- Grünfink
- Hausrotschwanz
- Haussperling
- Klappergrasmücke
- Mauersegler
- Möchtsgrasmücke
- Nachtigall
- Nebelkrähe
- Ringeltaube
- Rotkehlchen

463 An Gebäudebrütern fanden sich überwiegend Haussperlinge, die in Ritzen und Spalten an der Fassade und am Dach brüten. Brutplätze befinden sich vor allem im Bereich der Dachabdeckung, an der Fassade vorgehängten Werbetafeln und in vorgehängten Jalousienkästen. Der Brutbestand wird auf 30 bis 50 Paare geschätzt.

Am Gebäude im Süden des Plangebiets nisten ca. 10 Mauersegler-Paare unter der Dachabdeckung (Attikaabdeckung).

Weiterhin sind Feldsperling, Hausrotschwanz, Amsel und Ringeltaube als Gebäudebrüter mit wenigen Brutpaaren vertreten. Ein Vorkommen der Haubenlerche kann ausgeschlossen werden.

464 Amsel, Feldsperling, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler und Ringeltaube sind typische Brutvögel in bzw. an Gebäuden, die als Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in Spalten oder Nischen von Fassaden nisten und ihr Nest überwiegend jährlich neu errichten.

Teilweise sind die Arten in Brandenburg weit verbreitet und weisen stabile Bestände auf. Bei Haus- und Feldsperling sowie beim Mauersegler sind die Bestandszahlen der letzten Jahre aber deutlich rückläufig.

465 Die oben aufgeführten Arten sind teilweise typische Brutvögel der urbanen Gehölzbestände, die in Brandenburg ebenfalls überwiegend weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen.

Es handelt sich um Freibrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten. Die Arten brüten in den Randbereichen.

466 Ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, wird aufgrund mangelnder Habitatstrukturen ausgeschlossen. Amphibien konnten keine nachgewiesen werden.

Brutvögel der Gebäude

Brutvögel der Gebüsche und Gehölze

Weitere Arten

467 Fast alle hier genannten Vogelarten gehören zu den häufigen und nicht gefährdeten Arten. Es handelt sich um an die Siedlung und die Aktivitäten des Menschen angepasste Arten.

Bewertung

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

468 Für das Schutzgut Lebensraum und Pflanzen ist der Bestand im Plangebiet, mit Ausnahme des Gehölzbestandes, ohne wesentliche Bedeutung.

7.2.1.3 Biologische Vielfalt

469 Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ werden im Zusammenhang mit einer Umweltprüfung die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen erfasst.

Biologische Vielfalt

Für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist der Standort auf Grund der innerörtlichen Lage und der bestehenden intensiven Nutzung ohne Belang.

7.2.1.4 Wasser

470 Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots.

Wasser

Die Planung soll deshalb die Themen Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser und eine hohe Qualität des Wassers zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

- 471 Oberflächengewässer sind am Standort nicht vorhanden. Das kleine Regenrückhaltebecken im Süden ist in diesem Sinn kein Gewässer. Oberflächengewässer
- 472 Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Grundwasser
 Der Grundwasserflurabstand wird im Baugrundgutachten mit 7,5 m bis 10 m angegeben. Für das Plangebiet ist demnach davon auszugehen, dass das nicht der Fall ist.
- 473 Im vorliegenden Fall ist der Bereich, da er im Einzugsbereich der Wasserfassung Sachsendorf liegt, für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Auf der anderen Seite ergibt sich aus dieser Tatsache ein Gefährdungspotenzial für Beeinträchtigungen des Grundwassers und damit der Trinkwasserversorgung.
- 474 **Bisher** wird nur ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickert, für einen großen Teil besteht eine Ableitung über ein extra dafür errichtetes Rückhaltebecken in das Netz der LWG und anschließend in die Vorflut. Damit kann nur ein Teil des Niederschlagswassers im Gebiet zur Grundwasserneubildung beitragen.
- 475 Für das Schutzgut Wasser ist das Plangebiet insgesamt allgemein gesehen von durchschnittlicher Bedeutung. Bewertung
- 476 Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

7.2.1.1.5 Landschaft

- 477 Mit dem Begriff „Landschaftsbild“ sind die in § 1 BNatSchG genannte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft angesprochen, die aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen und für seine Erholung auf Dauer zu sichern sind. Landschaft
 Unter dem Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft (z. B. Relief, Vegetation, Gewässer, Nutzungsstrukturen) unter räumlichen (wie Blickbeziehungen, Perspektiven, Sichtweiten) und zeitlichen (z. B. Jahreszeit) Gesichtspunkten verstanden.
- 478 Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird von der großflächigen Einzelhandelsnutzung bestimmt.
 Da der Standort innerhalb der Siedlung liegt und aufgrund der hohen Versiegelung und der kaum vorhandenen naturnahen Strukturen als gering einzustufen.

Die Gehölzstrukturen am Südrand besitzen aber einen Wert als „Sichtschutz“ zwischen der Gewerbefläche und den südlich angrenzenden Wohngebieten. Der geschlossene Gehölzgürtel am Nordrand besitzt einen relativ hohen landschaftsästhetischen Eigenwert in dem ansonsten komplett überprägten Gebiet.

7.2.1.1.6 Klima / Luft

- 479 Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima). Klima
 In diesem Zusammenhang ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulationsfunktion und die Durchlüftungsfunktion eines Gebietes zu berücksichtigen.
- Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen. Luft
 Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion eines Gebietes zu berücksichtigen.
- 480 Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht in der Region starker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. Es dominieren südwestliche Winde.

Klimatische Vorbelastungen sind auf Grund der bestehenden Überbauung vorhanden. Das Mikroklima ist durch den bestehenden relativ hohen Überbauungsgrad z. B. durch Aufheizung vorbelastet.

- 481 Hinsichtlich der Luftbelastung sind keine gegenüber dem Umfeld erhöhten Belastungen am Standort bekannt. Von der nahen Autobahn gehen natürlich auch erhöhte Belastungen der Luft aus.
- 482 Das Schutzgut Klima / Luft ist für die Umweltqualität des Areals von geringer Bedeutung. Es bestehen Vorbelastungen.

7.2.1.1.7 Wirkungsgefüge

- 483 Auf Grund der bestehenden Nutzung und Bebauung ist am Standort nicht von einer besonderen Ausprägung des Wirkungsgefüges zwischen den Naturgütern auszugehen. *Wirkungsgefüge*

7.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

7.2.1.2.1 Kultur- und sonstige Sachgüter

- 484 Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind. *Kultur- und Sachgüter*

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

- 485 Zu beachtende Kulturgüter sind nicht bekannt. Im Sinne der Umweltprüfung sind als Sachgut nur die vorhandene Bebauung und Nutzung relevant.

7.2.1.2.2 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

- 486 Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen. *Mensch*

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion eines Gebietes zu berücksichtigen.

Zusätzlich sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu untersuchen.

Weiterhin spielt für das Schutzgut die Vermeidung von Emissionen eine Rolle.

- 487 Der Standort ist Bestandteil des Siedlungsumfeldes der Bürger der Stadt Cottbus. Für die Mitarbeiter der vorhandenen Handelsunternehmen stellt der Bereich das Arbeitsumfeld dar.

Im Siedlungsumfeld des Plangebiets wurden im Zusammenhang mit den Untersuchungen zum Schallschutz folgende Immissionsorte (IO) bestimmt, die für die Auswirkungen des Vorhabens repräsentativ sind:

- IO1 Wohnhaus Sachsendorfer Straße 6 GE
- IO2 Wohnhaus Madlower Chaussee 2c MI
- IO3 Wohnhaus Madlower Chaussee 15 WA
- IO4 Wohnhaus Am Lausitzpark 4 WA
- IO5 Wohnhaus Sachsendorfer Straße 5 MI
- IO6 Wohnhaus Wilhelm-Pieck-Straße 16 A WA
- IO7 Wohnhaus Wilhelm-Pieck-Straße 15 WA
- IO8 Praxisräume OG Fachmarktzentrum GE

Die IO sind dabei bestimmten Baugebietskategorien zugeordnet. Damit ist jeweils der Grad der Empfindlichkeit gegenüber Störungen definiert.

- 488 Im Umfeld des bereits langjährig als Nahversorgungszentrum genutzten Plangebietes sind weiter südlich im Ortsteil Groß Gaglow Wohngrundstücke lokalisiert. Deren Schutzanspruch entspricht dem von WA-Gebieten.
- 489 Eine Vorbelastung wird von Anlagen, für die die TA Lärm gilt, vorwiegend aus der Emission aus dem Plangebiet selbst verursacht. Vorbelastungen vorhanden

Zusätzlich ist festzustellen, dass eine Vorbelastung aus Anlagen, für die die TA Lärm gilt, im Einwirkungsbereich westlich des Plangebietes vorhanden ist (Autohäuser Handel, Baugeräteservice).

Weiterhin ist die nicht unerhebliche Vorbelastung durch den Fahrzeugverkehr auf der nahen Autobahn und auf den angrenzenden Hauptstraßen von Belang.

- 490 Erhebliche, d. h. unzulässige Lärmbelastungen bestehen nicht. Bewertung

7.2.1.2.3 Wechselwirkungen

- 491 Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes. Wechselwirkungen

Es bestehen verschiedene Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Die Bodenverhältnisse des Gebietes sind z. B. zusammen mit den Grundwasserverhältnissen bestimend für den Pflanzenwuchs, damit indirekt auch für die Tierwelt und insgesamt für die Qualität des Lebensraumes. Generell bestimmt der Grundwasserstand aber auch die Möglichkeit, der Niederschlagsentwässerung.

Der bereits hohe Versiegelungsgrad führt zu einem schnellen Abfluss des Niederschlagswassers von den befestigten und reduziert die Grundwasserneubildung, soweit das Niederschlagswasser nicht an anderer Stelle versickert wird.

Der geringe Anteil an Freiflächen reduziert natürlich die Qualität des Standortes als Lebensraum.

Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, nicht bekannt.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

7.2.1.3 Prognose bei Nicht-Durchführung

- 492 Bei Nicht-Durchführung der Planung würde mit großer Sicherheit der Standort in der derzeitigen Form weiter betrieben werden.

7.2.2 Prognose

- 493 Im Rahmen der Umweltpflichtprüfung (UP) werden die „erheblichen Auswirkungen“ ermittelt. Nur solche unzulässigen Beeinträchtigungen müssen in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

7.2.2.1 Naturgüter

7.2.2.1.1 Fläche / Boden

- 494 Im Anhang ist eine tabellarische Flächen- bzw. Überbauungsbilanz beigefügt. Fläche / Boden

Auf Grund der Tatsache, dass mit der Planung ein bestehendes Einzelhandelsstandort in Form eines Einkaufszentrums nur umstrukturiert wird, ergeben sich hinsichtlich der Flächennutzung keine markanten Verschiebungen.

Außenbereichsfläche (Wald bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen) oder Wohnbauflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Es kommt zu keiner gravierenden Erhöhung des Überbauungsgrades und der damit verbundenen Versiegelung von Bodenflächen.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Insgesamt ist der Konflikt in Bezug auf das Schutzgut Boden als gering und nicht erheblich eingestuft.

Eingriff nicht erheblich

7.2.2.1.2 Tiere, Pflanzen, Lebensraum

495 Mit dem Abriss und Neubau sowie der kompletten Umgestaltung des Plangebiets ändern sich die Biotoptstrukturen nicht grundlegend. *Lebensraum*

496 Hinsichtlich der Pflanzenwelt kommt es baubedingt zu Beeinträchtigungen. Insgesamt müssen im Plangebiet insgesamt 167 Bäume gefällt werden. Davon fallen 95 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt. Die Grünflächen werden im Zuge der Umgestaltung der Parkplatzflächen neu hergestellt. *Pflanzen*

497 Durch Abrissarbeiten am Gebäudebestand bzw. allgemein durch eine Bautätigkeit und durch das Beseitigen von Gehölzen kann es zu Beeinträchtigungen der Tierwelt kommen. *Tiere*

Aufgrund der erforderlichen Baumaßnahmen sind Tötungen, Störungen und Lebensraumverlusten für einzelne Arten nicht grundsätzlich auszuschließen. Potenziell betroffen sind Gebäude- bzw. Gehölz brütenden Vogelarten.

Grundsätzlich lassen sich unzulässige Beeinträchtigungen, auch der potenziell zu erwartenden Arten, durch entsprechende Maßnahmen vermeiden.

Nach der Fertigstellung von Gebäuden und dem Anpflanzen von Gehölzen kann der Standort grundsätzlich wieder als Lebensraum der für die Siedlung typischen Vogelarten und für Fledermäuse dienen.

498 Unter der Voraussetzung, dass der Gehölzanteil im Grunde wieder dem ursprünglichen Anteil entsprechen wird und dass Nistmöglichkeiten in und an den Gebäuden weiterhin angeboten werden, ergeben sich anlagebedingt keine gravierenden Veränderungen des Lebensraumes.

499 Betriebsbedingt sind gegenüber dem Ausgangszustand keine Veränderungen zu erwarten.

500 Erhebliche Beeinträchtigungen während der Bauzeit als auch während der normalen Nutzung lassen sich grundsätzlich vermeiden.

501 Für Neupflanzungen im Plangebiet steht weiterhin nur ein geringer Teil der Plangebietsfläche zur Verfügung.

Die erforderliche komplett Rodung der Gehölze und die Beseitigung aller Grünstrukturen stellt einen erheblichen Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen dar, wenn kein Ersatz vorgesehen wird. *Eingriff
Gehölzbestand erheblich*

502 Der Konflikt bezüglich des Schutzguts Biotope, Pflanzen und Tiere als Ganzes wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt. *Kein erheblicher Eingriff*

Insgesamt wird der Konflikt hinsichtlich des Schutzgutes als mäßig eingeschätzt.

7.2.2.1.3 Biologische Vielfalt

503 Da es sich um einen bereits bestehenden Standort handelt, für den Baurecht geschaffen wird, sind keine gravierenden Einflüsse auf die biologische Vielfalt zu erwarten, da sich die Randbedingungen längerfristig nicht grundsätzlich ändern. *Biologische Vielfalt
Kein erheblicher Eingriff*

7.2.2.1.4 Wasser

504 Obwohl der Standort weiterhin in der Größenordnung wie bisher überbaut wird, ergeben sich hinsichtlich des Grundwassers Verbesserungen, da in Zukunft das gesamte Niederschlagswasser schadlos zur Versickerung kommen wird. Eine Ableitung direkt in die Kanalisation wird nur noch bei Extremereignissen erfolgen. *Wasser*

Somit folgen aus den Änderungen bei der Niederschlagsentwässerung auch Änderungen für die örtlichen Grundwasserverhältnisse. Diese werden sich verbessern.

Es ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigt wird.

7.2.2.1.5 Landschaft

- 505 Das Landschaftsbild ist nicht betroffen. *Landschaft*
- 506 Durch die geplante Neugestaltung und Neubebauung wird der Charakter des Landschaftsbildes nicht erheblich verändert und überprägt. Die geplante Beseitigung aller Gehölzstrukturen würde sich ohne Ersatzpflanzungen aber erheblich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. *Eingriff erheblich*

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist damit als erheblich zu werten und auszugleichen.

7.2.2.1.6 Klima / Luft

- 507 Auf das Schutzgut Klima /Luft werden sich, gemessen an der Bestandssituation, keine Auswirkungen ergeben. *Klima / Luft*

7.2.2.1.7 Wirkungsgefüge

Das Wirkungsgefüge zwischen den Naturgütern wird sich anlagenbedingt nicht wesentlich verändern. *Wirkungsgefüge*

7.2.2.2 Sonstige Schutzgüter

7.2.2.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

- 508 Für den Menschen als „Schutzgut“ werden sich keine erheblichen Veränderungen ergeben. *Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt*
- Es liegt ein „Schalltechnisches Gutachten“ mit entsprechenden Aussagen vor. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Punkt 8 und 9 des „Schalltechnischen Gutachtens“ zusammengefasst.
- 509 Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte bzw. reduzierten Immissionsrichtwerte für den Gewerbelärm (auf Grund der gegebenen Vorbelastung) am Tag und in der Nacht in den maßgeblichen Nachbarschaftslagen unter bestimmten Voraussetzungen eingehalten werden können. *Gewerbelärm*
- 510 Die Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum auch für den Verkehrslärm in der Zukunft eingehalten sind. *Verkehrslärm*

Es besteht hinsichtlich der gegebenen und auch der zukünftigen zu erwartenden vergleichbaren Verkehrsbelastung kein Handlungsbedarf.

- 511 Die endgültige Konfliktbewältigung ist im Rahmen der Vorhabenplanung grundsätzlich möglich.
- 512 Generell können schädliche Umweltauswirkungen für den Menschen ausgeschlossen werden. Es sind allerdings entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Ohne entsprechende Gegenmaßnahmen können die Auswirkungen auf den Menschen durch Schall allerdings erbliche Ausmaße annehmen sein. *Auswirkungen erheblich Mensch*

7.2.2.2.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

- 513 Kultur- und Sachgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. *Kultur- und sonstige Sachgüter*

7.2.2.2.3 Wechselwirkungen

- 514 Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion zwischen den Schutzgütern hinausgehen, sind im Plangebiet auch mit der Realisierung der zulässigen Vorhaben nicht zu erwarten.

7.2.3 Maßnahmen

- 515 Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich. *Vorbemerkungen*

Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot nicht generell in Frage gestellt. Es geht vielmehr darum zu prüfen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.

Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich.

7.2.3.1 Vermeidung / Minderung bzw. Verringerung

7.2.3.1.1 Eingriffsregelung

- 516 Die Aktivierung bzw. die Nachnutzung der bereits in großen Teilen bebauten und gut erschlossenen Fläche stellt im Vergleich zu einer Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücken im „klassischen Außenbereich“ die entscheidende wirksame Vermeidungsmaßnahme dar.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Naturgüter

Der zulässige hohe Überbauungsgrad erlaubt, die notwendige Bebauung weiterhin am bisher baulich genutzten Standort zu konzentrieren und im Gegenzug dazu Freiflächen zu schonen.

Bei einer extensiveren Nutzung des Grundstücks müsste z. B. die Fläche des SO-Gebietes (also die Baufläche) vergrößert werden, um die erforderliche Grundfläche zu erreichen.

Das wäre am Standort nicht realisierbar.

- 517 Zukünftig ist als Minderungsmaßnahme vorgesehen, dass die Dächer, soweit dem nichts entgegensteht, begrünt bzw. für die Erzeugung von Solarstrom genutzt werden.

Begründung der Gebäude

Diese Maßnahmen wirken sich positiv vor allem auf das Schutzgut Tiere aber auch auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima aus.

- 518 Zusätzlich sind unter Beachtung der Aufgabenstellung weitere sinnvolle Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Naturgüter, die in den B-Plan als Festsetzung aufgenommen werden können, nicht erkennbar.

7.2.3.1.2 Schallschutz

- 519 Für das Schutzgut Mensch sind Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Das Einhalten der Schutzziele hinsichtlich des Schallschutzes ist nur unter bestimmten Bedingungen gewährleistet, die im Rahmen der Vorhabenplanung umgesetzt werden müssen.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- 520 Es geht dabei gem. dem vorliegenden Gutachten u. a. um folgende konkrete Maßnahmen

Gutachten Punkt 9

- Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärmimmissionen ist der Anlieferbereich Marktkauf Frische/Getränke mit einer Einhausung geplant. Der Rampenbereich ist zusätzlich auf einer Länge von ca. 30 m mit einer 4 m hohen Lärmschutzwand auszuführen. Die Außenbauteile müssen ein mittleres Schalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB aufweisen.
- Der Anlieferbereich Marktkauf West ist mit einer 4 m hohen und 20 m langen Lärmschutzwand auszuführen
- Jede einzelne Anlage der Lüftungs- und Kühltechnik (Rückkühler, Lüftungsöffnungen, Kühlaggregate) soll so ausgelegt sein, dass ihr Immissionsanteil wenigstens 15 dB(A) unter dem für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert in Höhe von $L_{r,Tag/Nacht} = 55/40$ dB(A) liegt. Maßgeblich ist, dass der technischen Anlage nächstgelegene Wohngebäude.
- Ausführung der Fahrwege erfolgt in Asphalt
- Ausführung der Stellplatzflächen mit Betonsteinpflaster, Fugen kleiner / gleich 3 mm
- keine Nachtanlieferung Marktkauf
- Nachtanlieferung sonstige Märkte siehe Betriebsbeschreibung
- keine nächtliche Umfahrung des Marktkaufgebäudes.

7.2.3.1.3 Artenschutz

- 521 Die wichtigste Vermeidungsmaßnahme, um bei der Vorhabenrealisierung nicht in Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu geraten, ist die so genannte „Bauzeitenregelung“.

Artenschutz
Bauzeitenregelung

Diese erfolgt ggf. in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahe Erfassung des Bestandes und einer Baubetreuung.

- Mit der Anwendung dieser Maßnahme lassen sich insbesondere Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot wirkungsvoll vermeiden.
- 522 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf die Fledermäuse ist eine Bauzeitenbeschränkung / Abrissbeschränkung für die Aktivitäts- und Wochenstubenzeit (Anfang April bis Ende August) ebenfalls das Mittel der Wahl.
Zusätzlich sollte nicht im Winter abgerissen werden, um bestehende Winterquartiere von Fledermäusen nicht zu beeinträchtigen.
Der Abrisszeitraum mit den geringsten Beeinträchtigungen beginnt am 25. September.
- 523 Vor einem Abriss sollten die Attikaabdeckungen umlaufend abmontiert werden, um potentielle Zwergfledermausquartiere zu „entwerten“. Möglich ist auch ein „Abhängen“ der Attikaabdeckung mit feinen Netzen, so dass die potenziell dort vorkommenden Fledermäuse zwar die Quartiere verlassen aber nicht mehr dort einfliegen können. Nachdem die wichtigsten potenziellen Quartiere / Verstecke entwertet wurden, könnte ein Abriss des Gebäudekomplexes auch im Winter zulässig sein.
Sollten doch Bau- oder Abrissarbeiten in der Aktivitäts- und Wochenstubenzeit durchgeführt werden, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung des Gebäudes auf Fledermausvorkommen erforderlich.
- 524 Zur Abwendung von Verbotstatbeständen in Bezug auf die Vögel sind auf der Ebene der Baugenehmigung folgende Maßnahmen vorzusehen:
Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten Brutvogelarten der Gebäude oder die Zerstörung von deren Gelegen / Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Bauzeitenbeschränkung vom 15. März bis 30. August festzuschreiben.
Die Bauzeitenbeschränkung ist lediglich für einen Abriss von Gebäuden festzusetzen.
Ist ein Abriss während der Brutzeit nicht zu vermeiden, sind unbedingt alle Brutmöglichkeiten / potenzielle Brutplätze der Gebäudebrüter (Sperlinge, Hausrotschwanz, Mauersegler, ...) mit feinen Netzen abzudecken, um eine Ansiedlung vor dem Abriss zu verhindern. Baumaßnahmen nach dem Abriss sind von der Bauzeitenbeschränkung nicht betroffen.
Eine Fällung/Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung der Gehölzflächen ist außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) durchzuführen.
- ### 7.2.3.2 Ausgleich
- 525 Auszugleichen sind nur die erheblichen Beeinträchtigungen, die sich in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergeben.
- 526 Entsprechend der Tabelle „Bilanz Grundflächen/Überbauung“ (siehe Anhang) werden keine Flächen zusätzlich überbaut.
- 527 Auch andere Schutzgüter sind, mit Ausnahme der Gehölze, nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erheblich betroffen.
Ausgleichsmaßnahmen sind im vorliegenden Fall allgemein also nur für den Ersatz der zu beseitigen Gehölze festzusetzen.
- 528 Die Fällung aller, gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus geschützten Bäume ist genehmigen zu lassen. Die Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung zu ersetzen.
Das ist im Plangebiet nach dem gegenwärtigen Stand der Vorhabenplanung möglich. Insgesamt können auf den nicht überbauten Flächen mindestens 100 Bäume neu gepflanzt werden.
- 529 Dass bedeutet nicht, dass Maßnahmen ggfls. für Tiere grundsätzlich nicht erforderlich werden können.
Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen betrifft allerdings erst die Vorhabenrealisierung, da das Erfordernis für solche Maßnahmen im engen Zusammenhang mit dem Zeitpunkt des konkreten Eingriffs und der Art des Vorhabens abhängt.
Für den Abriss der Gebäudekomplexe sind aus Gründen des Artenschutzes folgende Ausgleichsmaßnahmen ggfls. durchzuführen:
- | | |
|--|---|
| | <i>Bauzeitenregelung
Fledermäuse</i> |
| | <i>Sonstige Maßnahmen</i> |
| | <i>Bauzeitenregelung
Vögel</i> |
| | <i>Gehölze
Ausgleich erforderlich</i> |
| | <i>Tiere
Maßnahmen u. U. erforderlich</i> |
| | <i>Artenschutzmaßnahmen</i> |

- 530 Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsquartieren in/an den Fassaden oder im Bereich der Dächer des Einkaufskomplexes können spezielle Kastenquartiere an / in die Fassade der neu zu errichtenden Gebäude angebracht oder in die Fassade eingebaut werden. Fledermäuse
- Bei der Variante der Kastenquartiere sind mindestens 4 Sommerquartierkästen und zwei Winterquartierkästen an geeigneten Fassaden anzubringen. Die Anbringung der Quartiere hat in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Einbeziehung eines Fledermausfachmanns zu erfolgen. Die Kästen sind entsprechend zu warten.
- 531 Als Ausgleichsmaßnahme für die Arten Haus- und Feldsperling sowie für den Mauersegler sind Kastenquartiere an geeigneten Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude anzubringen. Vögel
- Für die Sperlinge sind 50 und für die Mauersegler 20 Nisthilfen vorzusehen. Die Maßnahmen sind einvernehmlich mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- ### 7.2.4 Alternativen
- 532 Sinnvolle grundsätzliche Alternativen sind auch mit Blick auf die Umwelt nicht erkennbar, da das Enttäutigen der bestehenden Nutzung nur am gegebenen Standort auf den verfügbaren Flächen möglich ist.
- ## 7.3 Zusätzliche Angaben
- ### 7.3.1 Technische Verfahren
- 533 Es liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor. Hier sind die technischen Verfahren beschrieben. Immissionsschutz
- 534 Zum Thema besonderer Artenschutz liegt ein entsprechender Fachbeitrag (ASB) vor. Artenschutz
- Die Brutvögel wurden an fünf Terminen von Mitte April bis Anfang Juli 2021 kartiert. Insbesondere die Gebäude wurden auf Brutplätze abgesucht. Die Nachsuche nach Fledermäusen erfolgte an vier Terminen von Mai bis September 2021.
- 535 Weiterhin wurde für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung eine Struktur- und Biotopkartierung durchgeführt auf deren Grundlage eine Potenzialabschätzung über das Vorkommen weiterer relevanter Arten (Brutvögel, Amphibien, Reptilien) erfolgen konnte. Der Untersuchungsraum umfasst die Fläche des B-Plangebietes sowie die direkt angrenzenden Bereiche. Biotopstrukturen
- 536 Mit dem Schallgutachten wird deutlich, dass die Vorhabenrealisierung entsprechende Vorsorgemaßnahmen zur Einhaltung der Nacht-Immissionsrichtwerte erfordert. Hinweise auf Schwierigkeiten
- Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und sich die maßgeblichen Immissionsorte zudem außerhalb des Geltungsbereiches befinden, kann die endgültige Konfliktbewältigung nur auf das Baugenehmigungsverfahren delegiert werden.
- Sonstige relevante Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.
- ### 7.3.2 Überwachungsmaßnahmen
- 537 Als Überwachungsmaßnahme ist eine Herstellungskontrolle für die zu pflanzenden Ersatz-Bäume erforderlich. Diese erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Stadt. Herstellungskontrolle
- 538 Nach einer angemessenen Zeitspanne (sinnvoll vor Ende der Gewährleistungsfrist) ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle für die Pflanzung erforderlich. Funktions- und Erfolgskontrolle
- 539 Die Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen prüft die Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde. Die Fachbehörden werden beteiligt und unterstützen die Zulassungsbehörde.
- 540 Daneben sind die Fachbehörden zu eigenständigen Durchführungs- und Funktionskontrollen berechtigt. Gegebenenfalls festgestellte Defizite teilen sie der Zulassungsbehörde mit, die dann erforderliche Maßnahmen zur Mängelbeseitigung einleitet.

- 541 Prognoseunsicherheiten, die sich bei der Umweltprüfung zum Bauleitplan ergeben haben und die deshalb nachträglich beobachtet werden müssten, sind nicht erkennbar. *Prognoseunsicherheiten*
- 542 Rechtzeitig vor der Realisierung von konkreten Vorhaben, wie Baumfällungen, Gebäudeabriss o. dgl. ist allerding grundsätzlich zu prüfen, ob Brutplätze oder Winterquartiere in den betroffenen Objekten vorhanden sind.
- 543 Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien in angemessener Weise durch die Gemeinde als Plangeber untersucht. *Bisher nicht bekannte Wirkungen*

Das können z. B. Tatsachen, die bei der Umsetzung zum Vorschein kommen, wie Bodendenkmale, massive Nachbarschaftsbeschwerden, Hinweise der Fachbehörden, Ergebnisse der Landschaftsschauen, Ergebnisse von Umwelt-Fachplänen oder andere Informationsquellen sein.

Sofern notwendig, werden durch die Stadt (oder soweit vertraglich vereinbart den Investor / Vorhabenträger) unabhängige Messungen, Untersuchungen oder Gutachten in Auftrag gegeben.

7.3.3 Zusammenfassung

- 544 Das Einkaufszentrum „Lausitz-Park“ im Ortsteil Groß Gaglow soll an die geänderten Anforderungen angepasst werden. Dazu wird der Standort umgestaltet. Es werden neue Gebäude errichtet und der Parkplatz neugestaltet. Die ursprüngliche Funktion des Standortes wird im Wesentlichen erhalten.
- 545 Da die Maßnahmen keine Außenbereichsflächen beanspruchen und auch der Überbauungsgrad nicht erheblich verändert wird, ergeben sich für alle wesentlichen Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes können Verstöße gegen die Verbotstatbestände im Rahmen der Realisierung von Vorhaben vermieden werden. Grundsätzlich sind für die relevanten Artengruppen Fledermäuse und Vögel auch Ausgleichsmaßnahmen realisierbar.
- 546 Das betrifft sinngemäß auch die Schallimmissionen, was in einem entsprechenden Gutachten nachgewiesen ist.
Mit entsprechenden Maßnahmen in der Planumsetzung kann das Einhalten der einschlägigen Orientierungswerte gesichert werden.
- 547 Das Umsetzen der konkreten Maßnahmen muss in die Realisierungsphase delegiert werden.

7.3.4 Referenzliste der Quellen

- 548 Folgende Quellen wurden im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen.
- 549 Schalltechnisches Gutachten, Stand April 2022 *Schalltechnisches Gutachten*
Das Schallgutachten enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:
 - Vorbelastung
 - Immissionsorte
 - Anforderungen und Schutzziele
 - Lärmimmissionsprognose mit aussagen zu Berechnungs- und Bewertungsme thodik und Emissionsdaten
 - Berechnungsergebnisse und Wertung für Gewerbelärm und den öffentlichen Verkehr
 - Ergebnisse und Hinweise zur Abwägung
- 550 Baugrundgutachten, Stand November 2020 *Baugrundgutachten*
Das Baugrundgutachten enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:
 - Beschreibung Lage und Bestand
 - Geologischer und hydrogeologischer Überblick
 - Altlastensituation
 - Beschreibung Geotechnische Situation

- Erläuterung zum Untersuchungsumfang
- geologische I hydrogeologische Schichtenfolge
- aktuelle Grundwasserverhältnisse
- Niederschlagsversickerung
- Empfehlungen und Hinweise

551 Altlastengutachten, Stand Oktober 2020 *Altlastengutachten*

Das Gutachten enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:

- Geologischer und hydrologischer Überblick
- Erläuterung Untersuchungsumfang
- Erläuterung der Untersuchungsergebnisse
- Erläuterung Gefährdung, Bewertung, Handlungsempfehlungen

552 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB), Stand Februar 2022 *Artenschutzfachbeitrag*

Der Fachbeitrag enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:

- Methodik
- Untersuchungsraum, aktuelle Nutzungen und Biotopstrukturen
- Datengrundlagen
- Beschreibung der wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens
- Relevanzprüfung
- Bestandsdarstellung relevante Arten sowie Darlegung der Betroffenheit
- Brutvögel
- Fledermäuse
- Empfehlungen für Maßnahmen

553 Studie zur Bewertung der Schutzgüter sowie zum Eingriff / Ausgleich, Stand Februar 2022 *Fachbeitrag E / A Bilanzierung*

Der Fachbeitrag enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:

- Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
- Maßnahmen zum Ausgleich
- Bilanzierung von Beeinträchtigungen und
- Maßnahmen

554 Weitere Fachbeiträge, Gutachten o. dgl. sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Umweltprüfung in der gegenwärtigen Planungsphase nicht erforderlich. *Sonstige Beiträge*

Das schließt aber nicht aus, dass für die Vorhabenplanung und die Realisierung zusätzliche Untersuchungen erforderlich werden (z. B. aktualisierte vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz in Abhängigkeit vom tatsächlichen Realisierungszeitpunkt).

555 Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf wurden folgende Stellungnahmen mit wesentlichen umweltrelevanten Inhalten abgegeben. *Stellungnahmen*

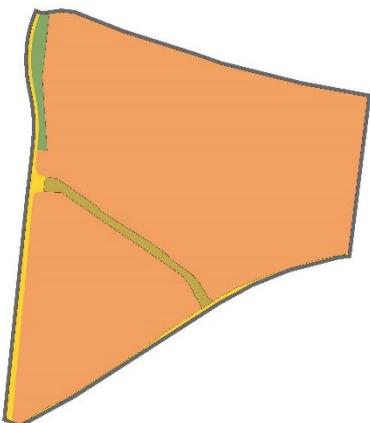
- Landesumweltamt (LfU) zum Schallschutz
- Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur zum Grundwasserschutz und zum Artenschutz,

8 Anhang

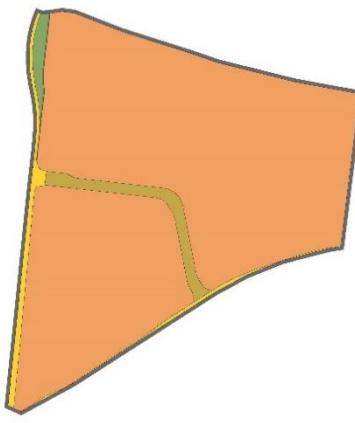
8.1 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand	Planung	Bilanz
	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Fläche (ha)
Sondergebiet	11,52	11,43	-0,09
Verkehr öffentlich	0,34	0,34	0,00
Verkehr privat	0,25	0,38	+0,13
Grünfläche	0,19	0,15	-0,04
Summe	12,30	12,30	0,00

Bestand Flächen



Planung Flächen



Dargestellt sind die Nutzungsarten, die in der Tabelle oben erfasst sind.

8.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Überbauungsgrad (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad (%)	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)
Sondergebiet	90%	10,42	90%	10,29	-0,13
Verkehr	100%	0,34		0,34	0,0
Grünfläche	0%	0	0%	0	0
Summe		10,76		10,63	-0,13

Bestand Überbauung



8.3 Verfahrensübersicht (Stand Januar 2022)

Einleitung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	Stadtverordnetenversammlung am 25.09.2019
Bekanntmachung	ortsüblich im Amtsblatt Nr. 12/2019 am 26.10.2019

Unterrichtung MUNR und ausgewählte Behörden

Plananzeige	Schreiben vom 03.11.2021
Zielmitteilung	Schreiben vom 15.12.2021

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Beschluss	kein Beschluss
Vorentwurf/Offenlegungsexemplar	Fassung vom September 2021 (beigefügt)
Bekanntmachung	ortsüblich im Amtsblatt Nr. 12/2021 am 25.09.2021
Information	Offenlage vom 18.10.2021 bis zum 25.10.2021
Stellungnahmen der Öffentlichkeit	keine

Unterrichtung Behörden

Unterrichtung Behörden/TÖB	Schreiben vom 03.11.2021 und Fristsetzung 03.12.2021
Vorentwurf	Fassung vom September 2021

(Stand März 2022)

8.4 Pflanzlisten

Pflanzliste (Bäume)

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gleditschie / Lederhülsenbaum (dornlos)	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Inermis' oder 'Skyline'
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentose</i> 'Brabant'
Purpur-Erle	<i>Alnus spaethii</i>
Purpur-Esche	<i>Fraxinus angustifolia</i> 'Raywood'
Vogelkirsche (nicht fruchtend)	<i>Prunus avium</i> 'Plena'

Pflanzliste (Sträucher) als Empfehlung

Deutscher Name	Botanischer Name
Felsenbirne, Kupfer-	<i>Amlanchier lamarckii</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Weide, Früheste Reif-	<i>Salix daphnoides</i>
Waldrebe, Gewöhnliche (1)	<i>Clematis vitalba</i>
Weide, Kübler-	<i>Salix smithiana</i>
Weide, Purpur-	<i>Salix pupurea</i>
Weide, Sal-	<i>Salix caprea</i>

Berberitze, Gewöhnliche	<i>Berberis vulgaris</i>
Faulbaum, Gewöhnlicher	<i>Rhamnus frangula</i>
Hartriegel, Roter	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche, Gewöhnliche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holunder, Schwarzer	<i>Sambucus nigra</i>
Holunder, Trauben- / Berg-	<i>Sambucus racemosa</i>
Hortensie, Rispen-	<i>Hydrangea paniculata</i>
Kreuzdorn, Echter	<i>Rhamnus catharticus</i>
Liguster, Gewöhnlicher	<i>Ligustrum vulgare</i>
Liguster, Gold-	<i>Ligustrum, ovalifolium</i>
Perückenstrauch, Roter	<i>Cotinus coggygria</i>
Pfaffenhüttchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rose, Wein-	<i>Rosa rubiginosa</i>
Rose, Filz-	<i>Rosa tomentosa</i>
Rose, Hunds-	<i>Rosa canina</i>
Rose, Hecken-	<i>Rosa corymbifera</i>
Pfeifenstrauch, Europäischer	<i>Philadelphus coronarius</i>
Schneeball, Gewöhnlicher	<i>Viburnum opulus</i>
Sommerflieder, Chinesischer	<i>Buddleja nanhoensis</i>
Sommerflieder, Japanischer	<i>Buddleja japonica</i>
Sommerflieder, Schmalblättriger	<i>Buddleja alternifolia</i>
Vogelkirsche/Vogelbeere	<i>Prunus avium</i>
Wacholder, Gewöhnlicher	<i>Juniperus communis</i>
Weißdorn, Eingrifflicher	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn, Zweigrifflicher	<i>Crataegus laevigata</i>
Bartblume, Graurilzige	<i>Caryopteris incana</i>
Birne, Zwerg-Felsen	<i>Amelanchier ovalis</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Efeu, Strauch- (1) (2)	<i>Hedera helix arborescens</i>
Himbeere, Zimt-	<i>Rubus odoratus</i>
Johannisbeere, Blut-	<i>Ribes sanguineum</i>
Johanniskraut, Dichtblütiges (2)	<i>Hypericum densiflorum</i>
Johanniskraut, Duft- (2)	<i>Hypericum hircinum</i>
Johanniskraut, Großblumiges- (2)	<i>Hypericum "Hidcote"</i>

8.5 Sortimentsliste

„Cottbuser Liste“

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

(Quelle: BBE „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Cottbus“ mit Stand 2016)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke

Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11)

Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)

Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik

Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75),

Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)

Zeitungen / Zeitschriften

Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)

Blumen

Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Apotheken

Apotheken (WZ-Nr. 47.73)

Zentrenrelevante Sortimente

Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere

Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung

Medizinische und orthopädische Artikel

Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)

Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation

Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2),
Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),

Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat

Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3),
Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1),
Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Bekleidung (WZ-Nr. 47.71)
Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)

Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

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
Elektrogrößgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)

Foto, Optik

Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1),
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände

Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und
Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51)
Haushaltsgegenstände ohne Bedarf Artikel 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)

Musikalienhandel

Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)

Uhren, Schmuck

Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)

Spielwaren, Bastelbedarf

Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),

Sportartikel

Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote
(aus WZ-Nr. 47.64.2)

Fahrräder und -zubehör

Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

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

8.6 Rechtsgrundlagen

(Auszug Stand März 2022)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung zuletzt geändert durch Artikel 9 der Bekanntmachung vom des Gesetzes vom 10. September 3. November 2017 (BGBl. I 2021 (BGBl. I S. 4147) (Nr. 63) S. 3634
BauNVO	Baunutzungsverordnung in zuletzt geändert durch Artikel 2 der Fassung der Bekanntma- chung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33) (BGBl. I S. 3786)
PlanZV	Verordnung über die Ausarbei- tung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaus- haltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 18. August 2021 I 3901
FStrG	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntma- chung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 10.9.2021 I 4147
BlmSchG	Bundes-Immissionsschutzge- setz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 BGBl. I S. 4458 (Nr. 69)
BbgBO	Brandenburgische Bauord- nung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Novem- ber 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

8.7 Hinweise für Realisierung

Zusätzlich sind insbesondere für die Realisierungsphase folgende Hinweise wichtig.

Sonstige Hinweise für Realisierung

- 556 Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb den Wasserschutzgebietes III A des Wasserwerks Sachsendorf sind insbesondere folgende Regelwerke zu beachten
- die Festlegungen des DVGW-Regelwerks, Arbeitsblatt W 101
 - die Forderungen der RiSTWag (11Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten")
 - die "Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Cottbus-0Sachsendorf" vom 08.03.2004, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II- Nr. 9 vom 19.04.2004 (GVBl. 11/04, S. 266), geändert durch Verordnung am 24.05.2004 (GVBl. 11/04, [Nr. 12] S. ber. 326}
 - das "Merkblatt für Arbeiten/Baumaßnahmen in den Trinkwasserschutzgebie- ten der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG".

Beachtung Lage im Was- serschutzgebiet

- 557 Innerhalb des Plangebiets befinden sich Leitungen und Anlagen der stadttechnischen Versorgung von unterschiedlichen Versorgungsträgern. Die Leitungssysteme sind teilweise rechtlich gesichert.

Beachtung Leitungsbestand

Veränderungen am Bestand sind, auch wenn die Trassen rechtlich nicht gesichert sein sollten, nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

Erforderliche Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten müssen geduldet werden.

Bei Arbeiten in der Nähe bestehender Leitungen sind die jeweiligen einschlägigen Vorschriften zu beachten. Das gilt auch für Pflanzmaßnahmen.

Erforderliche bauliche Veränderungen oder Neubaumaßnahmen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Unternehmen abzustimmen.

- 558 Im Plangebiet sind für die stadttechnische Versorgung die notwendigen Trassenstreifen (wenn möglich als unbefestigte Flächen an Straßen bzw. Gehwegen) vorzusehen. *Trassenstreifen freihalten*

- 559 Unabhängig davon, ob eine Leitung gesichert ist, gelten für alle Ver- und Entsorgungsleitungen der LWG auf dem Grundstück technische Schutzstreifen und Mindestabstände, die bei einer Bebauung und Bepflanzung einzuhalten sind. *Leitungsbestand LWG*

Innerhalb dieser Schutzstreifen ist eine Überbauung oder Überlagerung der Leitungen allgemein nicht zulässig.

- 560 Die Mindestabstände zu den Leitungen der LWG richten sich nach der Nennweite der jeweiligen Leitung: Bauwerke sind gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1 Planung" vom Februar 2015 mindestens in einem Abstand von 2,00 m zu Leitungen bis einschließlich DN 150 zu errichten.

Bei Leitungen > DN 150 bis einschließlich DN 400 ist ein lichter Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Bei Leitungen größer DN 400 bis einschließlich DN 600 (Hauptleitungen) beträgt der Sicherheitsabstand mindestens 4,0 m.

- 561 Bei Pflanzungen im Bereich der Leitungen der LWG sind bitte das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125, und das gleichlautende DWA-Merkblatt DWA-M 162 („Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“) vom Februar 2013 und bei Neupflanzungen das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125 (" Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen") vom März 1989 zu beachten.

Das Hinweisblatt GW 125 mit dem Stand März 1989 weist für geplante Baumpflanzungen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m von der Stammachse zur Außenhaut der Ver- bzw. Entsorgungsanlage aus. Das Anlegen einer Grünfläche im Bereich der Leitungen ist möglich. Eine Bepflanzung mit Sträuchern und Hecken ist ebenfalls möglich, jedoch sind Schachtabdeckungen und Leitungseinbauten wie Gestänge, Hydranten, Schieber u. ä. freizuhalten.

- 562 Für die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Cottbus im Rahmen der Vorhabenplanung eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. *wasserrechtliche Erlaubnis*

- 563 Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der MitNETZ sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Auf den gem. BauGB § 9 Abs. 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen sind gesondert bei der MitNETZ zur Stellungnahme einzureichen.

- 564 Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt in jedem Einzelfall der strassenrechtlichen Zustimmung oder der strassenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt. *Autobahn*

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 15 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.

Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Überdies muss für die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen Sonderbauflächen sichergestellt werden, dass von künftigen Betrieben und technischen Einrichtungen keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 15 gefährden.

- 565 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzugeben. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG abgabepflichtig. *BodenDenkmale*
- 566 Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. I der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzugeben. *Kampfmittel*
- 567 Die geplanten Zufahrten sowie die Straßenführung im Sondergebiet müssen den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische Regel eingeführten jeweils aktuellen Fassung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. *Feuerwehr*
 Die erforderlichen Zufahrten müssen ständig freigehalten werden. Das Parken an der geplanten Erschließungsstraße ist nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen bzw. auf den jeweiligen Grundstücken statthaft.
 Das Parken an der geplanten Straßenführung ist nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen bzw. auf den jeweiligen Grundstücken statthaft.
 Weitere Anforderungen, die sich in der zukünftigen Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Hilfe von Rettungsgeräten bzw. Hubrettungsgeräten begründen, können nicht Bestandteil dieser Stellungnahme sein. Hierfür sind die gebäudespezifischen Angaben der zukünftigen baulichen Anlagen erforderlich.
- 568 Für das Sondergebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. *Löschwasser*