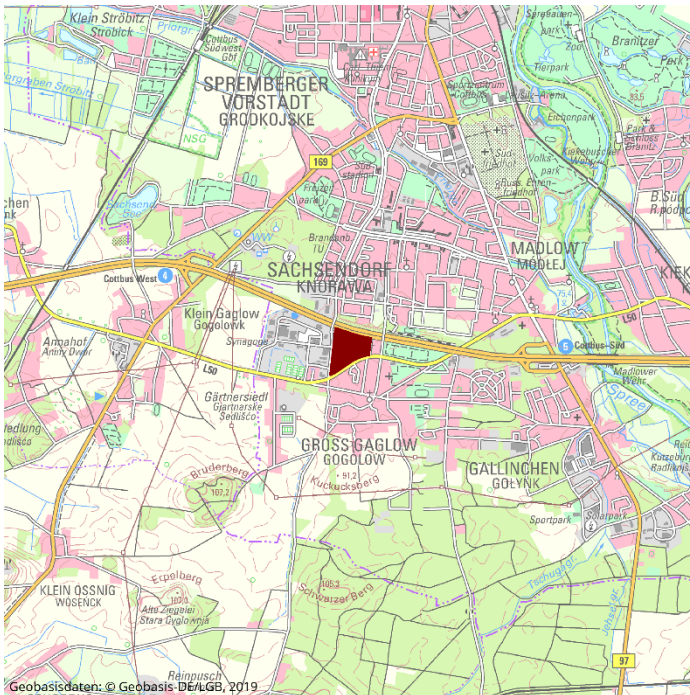


Stadt Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplan

„Einkaufszentrum Lausitz-Park“

Begründung



Vorentwurf September 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Plan- und Kartengrundlage	4
1.4	Planungsgegenstand	4
2	Planerische Grundlagen	6
2.1	Landes- und Regionalplanung	6
2.2	Fachgesetzliche Vorgaben	8
2.2.1	Umweltrecht	8
2.2.2	Sonstige Bindungen	8
2.2.3	Formelle Planungen	8
2.2.4	Informelle Planungen und Konzepte	9
2.2.5	Sonstige Planungen und Vorhaben	10
3	Städtebauliche Rahmenbedingungen	10
3.1	Standorteigenschaften	10
3.2	Erschließung	10
3.3	Nutzung	11
3.4	Umwelt	12
4	Planungskonzept	12
5	Rechtsverbindliche Festsetzungen	14
5.1	Geltungsbereich	14
5.2	Flächennutzung	15
5.3	Verkehrsflächen	15
5.4	Art der baulichen Nutzung	16
5.4.1	Sonstiges Sondergebiet	16
5.4.1.1	Vorbemerkungen	16
5.4.1.2	Zweckbestimmung	16
5.4.1.3	Zulässige Nutzungen	17
5.4.1.3.1	Einzelhandel	17
5.4.1.3.2	Sonstige einkaufsbezogene Nutzungen	21
5.4.1.3.3	Größe der Verkaufsfläche	22
5.4.2	Sonstige Nutzungen	24
5.4.2.1	Stellplätze / Garagen / Carports	24
5.4.2.2	Freie Berufe	24
5.4.2.3	Nebenanlagen und Nebengebäude	25
5.4.3	Grünfläche	26
5.5	Maß der baulichen Nutzung	26
5.5.1	Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	26
5.5.2	Höhe	27
5.5.3	Sonstige Festsetzungen	28
5.5.3.1	GFZ	28
5.5.3.2	BMZ	28
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen	28
5.7	Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	29
5.7.1	Regelungen zum Immissionsschutz	29
5.7.2	Grünordnerische Festsetzungen	30
5.7.2.1	Versickerung Niederschlagswasser	30
5.7.2.2	Baumerhalt	31
5.7.2.3	Pflanzgebote	31
5.7.2.4	Dachbegrünung	31
5.7.2.5	Fassadenbegrünung	32
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
5.9	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	33

5.10 Vermerke / Hinweise	33
5.10.1 Vermerke	33
5.10.2 Hinweise	34
6 Planrechtfertigung / Auswirkungen	35
6.1 Landesplanung	35
6.2 Städtebauliche Auswirkungen	36
6.3 Umwelt / Natur	37
6.3.1 Umweltprüfung	37
6.3.2 Besonderer Artenschutz	37
6.3.3 Natura-2000-Schutzssystem	38
6.3.4 Baumschutz	38
6.3.5 Sonstige bindende Umweltbelange	38
6.3.6 Eingriffsbewältigung	38
6.3.7 Schallschutz	39
6.4 Sonstige Auswirkungen	39
7 Umweltbericht	40
7.1 Einleitung	40
7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	40
7.1.2 Umweltschutzziele	42
7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen	42
7.1.2.2 Schutzobjekte Umwelt	44
7.1.2.3 Umweltplanungen und –konzepte	44
7.1.2.4 Berücksichtigung	45
7.2 Umweltwirkungen	45
7.2.1 Bestandsaufnahme	45
7.2.1.1 Naturgüter	45
7.2.1.1.1 Boden / Fläche	45
7.2.1.1.2 Tiere, Pflanzen, Lebensraum	45
7.2.1.1.3 Biologische Vielfalt	47
7.2.1.1.4 Wasser	47
7.2.1.1.5 Landschaft	47
7.2.1.1.6 Klima / Luft	48
7.2.1.1.7 Wirkungsgefüge	48
7.2.1.2 Sonstige Schutzgüter	48
7.2.1.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt	48
7.2.1.3 Prognose bei Nicht-Durchführung	49
7.2.2 Prognose	49
7.2.2.1 Naturgüter	49
7.2.2.1.1 Fläche / Boden	49
7.2.2.2 Sonstige Schutzgüter	50
7.2.3 Maßnahmen	51
7.2.3.1 Vermeidung / Minderung bzw. Verringerung	51
7.2.3.1.1 Eingriffsregelung	51
7.2.3.1.2 Schallschutz	51
7.2.3.1.3 Artenschutz	51
7.2.3.2 Ausgleich	52
7.2.4 Alternativen	53
7.3 Zusätzliche Angaben	53
7.3.1 Technische Verfahren	53
7.3.2 Überwachungsmaßnahmen	53
7.3.3 Zusammenfassung	53
7.3.4 Referenzliste der Quellen	54
8 Anhang	55
8.1 Flächenbilanz	55
8.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung	55
8.3 Pflanzlisten	56
Pflanzliste 1 (Bäume)	56
Pflanzliste 1 (Sträucher)	56
8.4 Sortimentsliste	57

1 Einführung

1.1 Verfahren

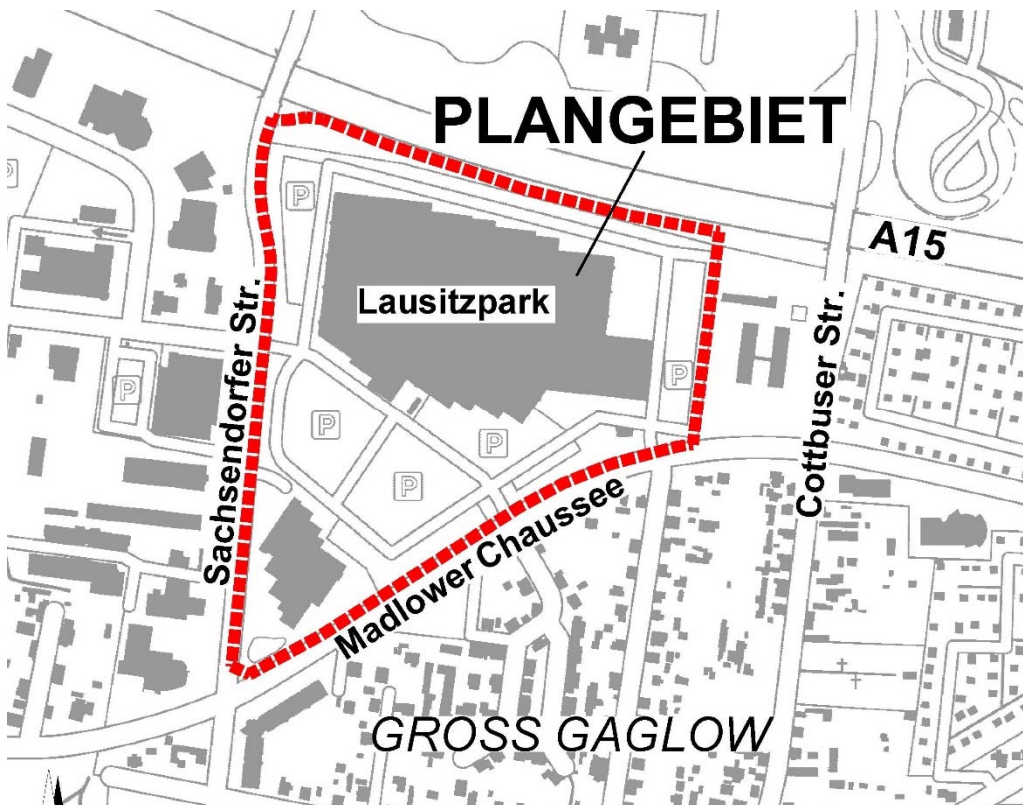
- 1 Das Planvorhaben betrifft den Bebauungsplan (B-Plan) „Einkaufszentrum Lausitz-Park“ im Stadtteil Groß Gaglow. *Planvorhaben*
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.09.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
 Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.10.2019 im „Amtsblatt für die Stadt Cottbus“ ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 2 Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Rechtsgrundlagen
Regelverfahren*
- 3 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.
- 4 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Vorentwurf“. *Verfahrensstand
Vorentwurf*

Der Vorentwurf dient der Zusammenstellung bzw. Vervollkommnung des Abwägungsmaterials. Er ist Grundlage für die frühzeitige Information der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.

Der Vorentwurf kann in dieser Phase „naturgemäß“ inhaltlich noch unvollständig sein. Formvorschriften oder Vorgaben für den Inhalt bestehen für diese Planungsphase nicht.

1.2 Plangebiet

- 5 Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. *Übersichtskarte*



Geltungsbereich lt. Aufstellungsbeschluss

*Kartengrundlage:
Stadtplan Cottbus*

*Herausgeber: Stadtverwaltung
Cottbus
FB Geoinformation und Liegen-
schaftskataster
www.geoportal.cottbus.de*

- 6 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

1.3 Plan- und Kartengrundlage

- 7 Die Planzeichnung ist auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plan- und Kartengrundlage*
- 8 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

- 9 Die EDEKA-MI HA Immobilien-Service GmbH hat mit Schreiben vom 07.06.2018 / 27.08.2018 bei der Stadt Cottbus die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BBP) zu Gunsten einer baulichen Umgestaltung des bestehenden Einkaufszentrums „Lausitz-Park“ beantragt. *Anlass*
- 10 Zum Einzelhandelskomplex, der 1993 eröffnet wurde, gehören mehr als 70 Märkte und Shops, zzgl. Gastronomie und Dienstleister. Leit- und Magnetbetrieb ist das SB Marktkauf-Warenhaus incl. eines separaten Getränkemarktes.
- Mit ca. 44.800 m² Verkaufsraumfläche (VF), die auch im Rahmen der Bauleitplanung als Obergrenze der zulässigen VF am Standort gelten wird, erzielt der Standort eine gesamtstädtische und stark regional ausgeprägte Kundenbindung und ist folglich ein wesentlicher Träger oberzentraler Versorgungsfunktionen.
- 11 Als Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels i. S. des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) der Stadt Cottbus, Stand Fortschreibung 2015/16 (Beschluss StW vom 26.10.2016, Beschl.-Nr. IV-070-23/16) mit seinem Angebotsspektrum und der besonderen Lage steht der Standort im unmittelbaren Standortwettbewerb mit innerstädtischen Angebotsstrukturen.
- 12 Der Einzelhandel unterliegt einem staken Strukturwandel. Dieser ist u. a. gekennzeichnet durch *Ziel / Zweck*
- Konzentration und Filialisierung
 - Veränderung der Einkaufsgewohnheiten
 - Dominanz der Supermärkte und Discounter bei der Grundversorgung
 - Tendenz zur Ansiedlung multifunktionaler Großstrukturen außerhalb der Zentren
- 13 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.
- 14 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 teilweise zum Lager. Die Lagerflächen selbst werden verkleinert.
- 15 Das erforderliche Vergrößern der Verkaufsflächen erfolgt unter Beachtung dieser Bedingungen im Wesentlichen ohne grundlegende Änderungen der bisher angebotenen Sortimente.
- 16 Um die Ankerfunktion auch zukünftig erfüllen zu können, konkurrenzfähig zu bleiben und den Anforderungen an eine moderne kundenorientierte Handelskultur gerecht zu werden, ist beabsichtigt, den Standort des Einkaufszentrums „Lausitz-Park“ umzustrukturieren.
- 17 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.

- 18 Der Standort soll komplett in mehreren Bauabschnitten neu aufgestellt werden.

Mit den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes soll auch zukünftig die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Lausitz-Parks gesichert werden, indem sowohl ein modernisierter Marktauftritt, als auch eine veränderte Verkaufsflächen- und Angebotsstruktur gewährleistet wird, jedoch negative städtebauliche Auswirkungen auf das A-Zentrum (Hauptzentrum der Stadt) auszuschließen sind.

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

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

Geordnete städtebaulichen Entwicklung

Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe.

- 20 Die vorgesehenen Maßnahmen für den an seinem Standort fest etablierten Einkaufskomplexes stehen in Einklang mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Cottbus (Stand Fortschreibung 2015/16) Zielen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt.

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

Grundsätzlich gilt für alle Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels, dass Verkaufsflächenenerweiterungen bei zentrenrelevanten Sortimenten über den aktuellen Bestand hinaus ausgeschlossen sind.

- 21 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden 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.

- 22 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.

- 23 Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches.

Öffentliches Interesse

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

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

Die geplanten Umstrukturierungen sind im Rahmen des bestehenden Baurechts nicht möglich. Ein Bebauungsplan und damit Baurecht existiert für diesen Bereich nicht. Genehmigungen auf der Grundlage des § 35 BauGB sind nicht möglich.

*Aufgabe
Erforderlichkeit*

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

- großflächige Handelseinrichtungen, außer in Kerngebieten, nur in einem entsprechenden Sondergebiet zulässig sind
- die städtebaulichen Konflikte nur durch Planung gelöst werden können

- eine die unterschiedlichen Interessen (städtebaulichen Belange) ausgleichende Entscheidung erforderlich ist.

Es ist also erforderlich, für das betroffene Grundstück ein Planverfahren einzuleiten, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das aus der Sicht der Stadt erforderlichen Vorhaben zu schaffen.

- 26 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.
- 27 Die Planungsziele entsprechen den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den zu beachtenden städtebaulichen Belangen gem. Abs. 6 BauGB sowie § 1 a BauGB.
- 28 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Stadt verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

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

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

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

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 29 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus raumordnerischer Sicht sind aktuell folgende Rechtsgrundlagen verbindlich. *Landes- und Regionalplanung*
- 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. *Raumordnung*
- Diese Verordnung ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Der LEP HR ist also ab diesem Zeitpunkt für den B-Plan relevant.
- Daneben ist der aktuelle Regionalplan zu beachten. *Regionalplanung*
- 30 Folgende Ziele des LEP HR sind relevant *Ziele LEP HR*
- 31 **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).
- 32 **Schutz benachbarter Zentren** *Z 2.7*
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).
- 33 **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.

- | | | |
|----|--|-------------------------------|
| 34 | Zentralörtliche Gliederung | <i>Z 3.1</i> |
| | Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten. In der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden Zentrale Orte der Stufen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum festgelegt. | |
| | Oberzentren | <i>Z 3.5</i> |
| | (1) Oberzentren sind die Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburg an der Havel, Cottbus / Chósebus und Frankfurt (Oder). | |
| | (2) In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren. | |
| 35 | Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Zielvorgaben der Regionalplanung für das Planvorhaben bestehen nicht. | <i>Ziele Regionalplan</i> |
| 36 | Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung relevant. | <i>Grundsätze Raumordnung</i> |
| | 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 | <i>LEP HR G 2.8</i> |
| | Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot). | |
| 38 | Strukturverträgliche Kaufkraftbindung | <i>G 2.11</i> |
| | Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. | |
| 39 | Grundversorgung | <i>G 3.2</i> |
| | Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden. | |
| 40 | Innenentwicklung und Funktionsmischung | <i>G 5.1</i> |
| | (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 | <i>G 8.1</i> |
| | (1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen - eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde 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 | <i>G 8.3</i> |
| | 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 | |

Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

- 43 Weitere 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 ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. Diese werden nachfolgend benannt.

Vorbemerkungen

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 UB

2.2.2 Sonstige Bindungen

- 46 An Fernstraßen sind Schutzabstände zwischen Hochbauten und der Fahrbahn zu beachten. Grundlage ist § 9 FStrG bzw. das entsprechende Landesrecht.

Verkehrsecht

Der nicht mit Hochbauten bebaubare Bereich an einer Bundesautobahn beträgt 40 m, gemessen von der Fahrbahnkante. Im Bereich bis 100 m ist eine Zustimmung des Bau-
lastträgers erforderlich.

Autobahn

- 47 Zusätzlich zum Umweltrecht sind Bindungen auf Grund sonstiger Rechtsbereiche gegenwärtig nicht bekannt.

keine sonstigen fachgesetzlichen Bindungen

- 48 Sonstige Schutzgebiete oder –objekte werden vom Planvorhaben nicht berührt.

Schutzgebiete

- 49 Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

Weitere Vorgaben

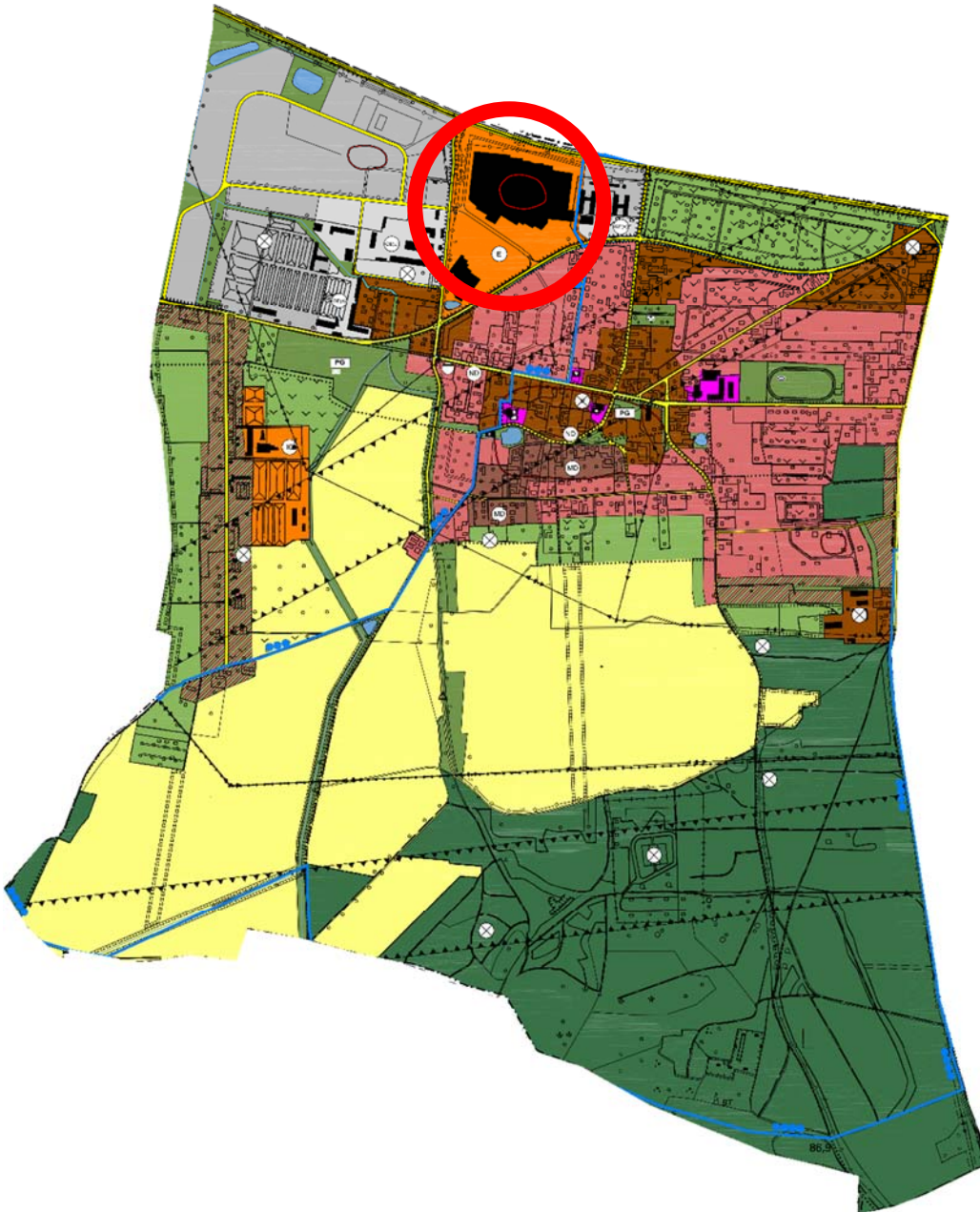
Sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen sind nicht bekannt.

2.2.3 Formelle Planungen

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

FNP

Der Bebauungsplan wird gern. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan, der noch in Planungshoheit der Gemeinde Groß Gaglow aufgestellt wurde, stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar.



- 51 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen. *Städtebauliche Satzungen*

Sonstige formelle Planungen, die für den Standort relevant sind, sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

- 52 Die Stadt hat aktuell folgende sonstige Satzungen erlassen, die für die Aufstellung des Planes bzw. für die Vorhabenplanung von Bedeutung sind *Sonstige formelle Planungen*

Gehölzschutzsatzung

2.2.4 Informelle Planungen und Konzepte

- 53 Insbesondere folgende informelle Planungen bzw. Konzepte betreffen den Standort
Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Einzelhandelskonzept) Fortschreibung 2015 *Informelle Planungen und Konzepte*
Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des Einkaufszentrums „Lausitz Park“ in der Stadt Cottbus

2.2.5 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 54 Umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen: siehe Umweltbericht. *Umweltkonzepte*
- 55 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen Nachbargemeinden*
- 56 Für die Standortentwicklung des Einzelhandels wurde vom Investor ein Bebauungs- und Freiraumkonzept vorgelegt, welches bei den Regelungen des B-Planes berücksichtigt wurde. *Standortentwicklungs-konzept*

3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

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

3.1 Standorteigenschaften

- 58 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. *Topographie*



Luftbild

*Geobasisdaten
© GeoBasis DE/LGB*

3.2 Erschließung

- Der Standort des „Lausitz-Parks“ ist verkehrlich und stadttechnisch voll erschlossen. *Erschließung gesichert*
- 59 Der Lausitz-Park befindet sich im südlich gelegenen Stadtteil Groß Gaglow. Der Standort ist von beiden Anschlussstellen der BAB 15 (Dreieck Spreewald-Breslau) über kurze Distanzen zu erreichen. Zudem wird das Areal von den stark frequentierten *Verkehr*

Verkehrsachsen Sachsendorfer Straße in Nord-Süd-Richtung und der Madlower Chaussee in Ost-West-Richtung tangiert.

Der Bereich ist innerstädtisch über die Leipziger Straße und die Madlower Chaussee (L 50) sehr gut zu erreichen und somit auch regional gut angebunden.

- 60 Am Standort ist eine Bushaltestelle vorhanden, die von den beiden Buslinien 13 und 14 der Cottbusverkehr GmbH frequentiert wird. Eine zukünftige Straßenbahnanbindung wird derzeit geprüft. Fußläufig ist der Standort aus den südlichen Wohngebieten zu erreichen. *ÖPNV*
- 61 Unmittelbar entlang der angrenzenden Straßen verläuft ein separater Fußweg, der auch von Radfahrern benutzt werden darf. *Radfahrer
Fußgänger*
- Insgesamt gesehen ist der Standort für Fußgänger und Radfahrer über die bestehenden Wege gut erreichbar.
- 62 Der Standort ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und der Vornutzung stadtech- nisch voll erschlossen. *Stadttechnik*

3.3 Nutzung

- 63 Der gesamte nördliche Teil des Plangebiets wird vom bestehenden Einkaufszentrum eingenommen. Im Osten schließt sich unmittelbar an das entsprechende Gebäude ein Bau- und Gartenmarkt an. *Bestehende Nutzungen*
- Im Süden der Plangebietsfläche befindet sich ein weiterer Gewerbebau, der aktuell als Getränkemarkt genutzt wird.
- Zwischen den beiden Gebäudekomplexen liegen versiegelte (gepflasterte) Parkflächen. Im Norden, zwischen der Autobahn und dem Gebäude des Einkaufszentrums befindet sich eine Anlieferzone, die ebenfalls vollständig überbaut ist.
- 64 Ein Teil des südlichen Gebäudes, das ehemals von einem Textilmarkt genutzt wurde, ist ungenutzt. *Leerstand*
- 65 Der Lausitz-Park ist im Einzelhandelskonzept der Stadt als so genannter „Ergänzungs- standort“ mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung definiert. *Funktion Lausitz-Park*
- Zur Kategorie „Ergänzungsstandort“ werden solche, mit einem meist großflächigen vor- rangig nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, gezählt.
- 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 Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Lausitz-Park gehört neben dem Einkaufs- zentrum auch der benachbarte Elektrofachmarkt Media Markt.
- 66 Die am Standort (nach der Verkaufsfläche) größten Einzelhandelsanbieter sind laut Aus- wirkungsanalyse 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 Backs- hop). *Verkaufsflächen*
- Darüber hinaus verfügen einzelne Modeanbieter über größere Verkaufsflächen zwi- schen 1.250 m² und 2.200 m². Die weitere Einzelhandelsstruktur ist überwiegend klein- teilig geprägt, nur acht weitere Anbieter verfügen über Verkaufsflächen von mehr als 300 m².
- 67 Westlich des Standortes besteht ein Gewerbegebiet. Dort sind unter anderem einige Autohäuser, Elektrofachmarkt (MediaMarkt), Discounter (ALDI) und weitere Einzelhan- delsbetriebe sowie ein Kino und ein Hotel angesiedelt. Südlich der Chausseestraße schließen sich Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung an, östlich befinden sich Kleingärten. *Umfeld*
- 68 Die Gebäude im Umfeld weisen in der Regel zwei bis fünf Vollgeschosse auf. Die Ge- bäude im Plangebiet selbst sind ein- bis dreigeschossig. *Bauhöhen*
- Der Überbauungsgrad im Plangebiet liegt bei rund 90% (GRZ 0,9). *Überbauungsgrad*

3.4 Umwelt

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

Das betrifft gegebenenfalls auch vorhandene Vorbelastungen.

4 Planungskonzept

- 70 Gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Cottbus wird der Lausitz-Park als so genannter „Ergänzungsstandort“ mit gesamtstädtischer und stark regional ausgeprägter Kundenbindung sowie als „wesentlicher Träger oberzentraler Versorgungsfunktionen“ eingestuft. *Ergänzungsstandort Lausitz-Park*
- 71 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.
- 72 Die geplante Neuaufstellung des Lausitz-Parkes berücksichtigt den Bestand und die Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Cottbus. *Leitgedanken*
- Die Umgestaltung des Bereiches orientiert sich, gem. der Konzeption des Betreibers, an folgenden Leitgedanken.
Der Lausitz-Park „heute“ hat im Kernbereich eher den Charakter eines Shopping-Centers als den eines Fachmarktzentrums. 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 von Vorteil für die Cottbuser Innenstadt.
- Die Entwicklungsziele in Bezug auf die Gesamtstadt lassen sich wie folgt zusammenfassen.
Einhaltung der aktuellen Gesamtverkaufsfläche als Obergrenze, dadurch keine Beschneidung der prioritären Innenstadtentwicklung *Entwicklungsziele*
- 73 Zur planungsrechtlichen Absicherung des Projektvorhabens wird in der vorliegenden „Auswirkungsanalyse“ eine betriebstypenbezogene verträgliche Handelsentwicklung mit festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen empfohlen. *Verträgliche Handelsentwicklung*
- 74 In der Auswirkungsanalyse werden hinsichtlich der zugelassenen Sortimente und der jeweils zugeordneten Verkaufsflächenobergrenzen die nachfolgenden Empfehlungen zu den Regelungen des B-Planes gegeben

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 m ² 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	

Für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird die Gesamtverkaufsfläche mit maximal 44.800 m² gedeckelt. Diese Größe entspricht dem aktuellen Bestand.

Weiterhin 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 Verkaufsflächenenerweiterungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß der Cottbuser Sortimentsliste zulässig.

- | | | |
|----|--|---|
| 75 | <p>Der Gesamtstandort wird in ökologisch nachhaltiger Bauweise konzipiert.</p> <p>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 inklusive der Parkplätze.
 Nutzung der Prozesswärme zur Energieeinsparung durch Betonkernaktivierung im SB-Warenhaus.</p> | <i>Umweltkonzept</i> |
| 76 | <p>Unzulässige Störungen der nahen Wohnnutzung werden auch in Zukunft ausgeschlossen.</p> <p>Die bestehenden Grünflächen werden im Wesentlichen beibehalten. Es ergeben sich gegenüber dem Bestand nur marginale Änderungen an der Grünflächenausstattung.</p> | <i>Immissionsschutz</i>

<i>Grünflächen</i> |
| 77 | <p>Der Standort wird aufgeteilt in einen Riegel im Norden mit Fachmärkten sowie Angeboten für Dienstleister, Ärzte, ... und ein Gebäudekomplex im Süden mit dem Marktkauf-Standort und einem teintegriertem Getränkemarkt sowie einer Vorkassenzone (Shopzone) für kleinflächige Händler und Gastronomie.</p> <p>Im Osten bleibt der OBI Bau- und Gartenmarkt bestehen. Der Markt wird in den angrenzenden neu zu errichten Bau integriert.</p> | <i>Bauliche Entwicklung</i> |
| 78 | Die Gebäude erhalten ein attraktives modernes Erscheinungsbild. | |
| 79 | Es ist vorgesehen, den quasi privaten Parkplatz neu zu gestalten. Die Größe der Parkflächen entspricht nicht mehr den Anforderungen der Kunden. Insgesamt gehen einige wenige Stellplätze verloren. | <i>Verkehrskonzept</i> |
| 80 | <p>Die beiden Teilbereiche werden weiterhin durch einen gemeinsamen Parkplatz verbunden, der mit seiner inneren Fahrgasse jeweils an die Chausseestraße und die Sachsenendorfer Straße angebunden ist.</p> <p>Es werden in ausreichender Zahl Stellplätze für Elektrofahrzeuge und Fahrräder (incl. E-Bike) zur Verfügung gestellt.</p> | |
| 81 | Im Verkehrsraum werden Angebote für E-Fahrzeuge, Fahrräder und den Bus integriert, um den nicht motorisierten Verkehr und die Nutzung alternativer Antriebsarten insbesondere der Elektromobilität zu fördern. | |
| 82 | <p>Die Belieferung der Nutzer im nördlichen Gebäudekomplex erfolgt weiterhin über die bereits bestehende Anlieferzone von Norden her.</p> <p>Die Händler des südlichen Gebäudes werden von Süden über die Sachsenendorfer beliefert.</p> | |
| 83 | Die vorhandenen stadttechnischen Anlagen werden (soweit wie möglich) weiter genutzt, müssen aber teilweise umverlegt werden. | <i>Stadttechnik</i> |
| 84 | <p>Die Niederschlagsentwässerung des Parkplatzes wird völlig neu konzipiert.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone im Rigolenbereich schadlos versickert.</p> | |
| 85 | Um Überschwemmungen, wie in der Vergangenheit zu vermeiden, soll das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen gedrosselt über Mulden-Rigolen in ein Puffersystem abgeführt werden. Von dort erfolgt die Weiterleitung in die Vorflut. | |

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Planzeichnung



5.1 Geltungsbereich

- 86 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

im Norden: Autobahn A 15

im Osten: Grundstück Madlower Chaussee 6 (westliche Grenze des Flurstückes 1848 der Flur 1)

im Süden: Madlower Chaussee

im Westen: Sachsendorfer Straße

- 87 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 Wegeführung.

- 88 Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im B-Plan **vermasset** oder ergänzend durch Koordinaten bestimmt.

Maßangaben

5.2 Flächennutzung

- 89 Um die Planungsziele gewährleisten zu können, werden folgende Flächennutzungen im Geltungsbereich vorgesehen *Flächennutzungen*
 Verkehrsflächen
 Sondergebiet
 Grünflächen
 Wasserfläche
- 90 Für die Festsetzung des Baugebietes als Sondergebiet gibt es grundsätzlich keine Alternative. Großflächiger Einzelhandel ist nur innerhalb entsprechender Sondergebiete zulässig. *Alternative*
- Alternativ könnten die Nutzungen im Detail differenziert werden (z. B. Teile des SO-Gebietes als Verkehrsfläche, als Grünfläche ...). Darunter würde aber die für einen Angebots-B-Plan erforderliche Flexibilität leiden.
- Alternativ wäre für den Parkplatz auch 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

- 91 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.
- 92 Die Flächen beider Straßen werden, soweit sie den Geltungsbereich betreffen, als **Öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Der Großteil der entsprechenden Straßengrundstücke liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereiches. *Öffentliche Straßenverkehrsfläche*
- Die Autobahn grenzt nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich. Sie wird nicht vom Geltungsbereich erfasst. *Autobahn*
- 93 Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird von den angrenzenden Grundstücken jeweils durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Diese verläuft jeweils auf bereits bestehenden Flurstücksgrenzen. *Straßenbegrenzungslinie*
- 94 Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine private Straße die Chausseestraße und die Sachsendorfer Straße verbinden. *Innere private Straße*
- Diese Fläche wird als **Private Verkehrsfläche (PV)** festgesetzt.
- 95 Die Festsetzung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn gleichzusetzen, sondern sie umfasst den gesamten Verkehrsraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün u. dgl. *Straßengrundstück*
- 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.
- 96 Soweit erforderlich, werden die **Verkehrsflächen vermasst**. *Maße*
- 97 Die bestehenden Zufahrten zum Lausitz-Park werden erhalten und in Zukunft weiterhin als solche genutzt. *Grundstückszufahrt*
- 98 Außerhalb der bestehenden Zufahrt von der Chausseestraße sind keine neuen Anschlüsse an die Hauptverkehrsstraße möglich. *Ausschluss Grundstückszufahrten Chausseestraße*
- Im vorliegenden Fall ist es deshalb erforderlich, den Anschluss des Baugebietes an die entsprechende öffentlichen Verkehrsflächen, hier die Chausseestraße, zu regeln.
- 99 Auf der Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist es zulässig, „Ein- und Ausfahrten sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“ in einem B-Plan zu steuern.
- 100 Im vorliegenden Fall wird der **Einfahrtsbereich** von der Chausseestraße zum Lausitzpark mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZV vorgegeben. Der betroffene Bereich ist mit dem entsprechenden Planzeichen **vermasst**. *Einfahrtsbereich Chausseestraße*

- 101 Für die Sachsendorfer Straße sind keine entsprechenden Einschränkungen erforderlich.

*Keine Einschränkungen
Sachsendorfer Straße*

5.4 Art der baulichen Nutzung

- 102 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

5.4.1.1 Vorbemerkungen

- 103 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.

Sonstiges Sondergebiet

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.

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.

Das Festsetzen nur eines einzelnen Betriebes ist grundsätzlich zulässig, muss aber städtebaulich begründet sein.

5.4.1.2 Zweckbestimmung

- 104 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.

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

- 106 Ein Einkaufszentrum ist demnach z. B. durch folgende Merkmale gekennzeichnet Zusammenfassung bzw. räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen, die aufeinander bezogen sind

Einkaufszentrum

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.

- 107 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.

- 108 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.

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

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

Das maßgebliche Schutzbedürfnis der angrenzenden Nutzungen entspricht dem von Allgemeinen Wohngebieten.

5.4.1.3 Zulässige Nutzungen

- 110 Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ist es zur Sicherung der Planungsziele erforderlich, die Art der Nutzung für das Sondergebiet näher zu konkretisieren. *Präzisierung Anlagentyp*

Für Einzelhandelsbetriebe charakterisieren die Festsetzungen zu den Sortimenten auf dieser Grundlage den Anlagentyp.

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

- 112 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.

- 113 Ein SO-Gebiet nach § 11 BauNVO kann aus verschiedenen „Teilsondergebieten“ bestehen. SO-Gebiete können nach verschiedenen Nutzungen, Arten von Betrieben und Zweigen differenziert werden.

Im vorliegenden Fall wird das SO-Gebiet in zwei Teilflächen SO1 und SO 2 aufgeteilt, für die im Einzelnen unterschiedlichen Festsetzungen gelten. *Teilgebiete*

Beide Teilflächen (SO 1 und SO 2) sind aber als ein einheitliches Baugebiet aufzufassen.

Die Zweckbestimmung gilt gemeinsam für beide Teilflächen.

- 114 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*

- 115 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*

- 116 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*

5.4.1.3.1 Einzelhandel

- 117 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*

- 118 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 Verkaufsfläche (Vfl.)

eine wesentliche Rolle.

- 119 Die entsprechenden Einzelheiten sind in der „Auswirkungsanalyse“ hergeleitet und in Tabelle 13 dieser Analyse zusammengefasst worden.

- 120 Nachfolgend werden die hier verwendeten Begriffe und deren Verwendung näher erläutert.

- 121 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.

- 122 Die Zulässigkeit von Handelsbetrieben ist im vorliegenden Fall davon abhängig, inwieweit die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt und der lokalen Zentren beeinflusst wird. *Einschränkungen
Funktion der Zentren*
- Dabei geht es auf der einen Seite um die Sortimente und auf der anderen um die Größe der Verkaufsfläche.
- 123 Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind.
- Als zentrenrelevant sind gem. Einzelhandelskonzept somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innenstädtischen Zentrum führen kann.
- 124 Der auch 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.
- 125 Wesentliche Merkmale nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind gem. Einzelhandelskonzept ein meist hoher Flächenanspruch, geringe Kopplungswirkungen und eine eingeschränkte Transportfähigkeit. Diese Artikel werden oft mit handwerklichen Dienstleistungen (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder für gewerbliche Nutzungen (z. B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) angeboten.
- 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.
- „Randsortimente“ sind solche, die dem Hauptsortiment sachlich zugeordnet werden können aber hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.
- 126 Folgende zentren- und z. T. nahversorgungsrelevante Sortimente können im Lausitz-Park angeboten werden, ohne dass gem. Auswirkungsanalyse städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind *Zulässige zentrenrelevante
Sortimente*
- 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)
Fachmärkte (über 300 m² VFL) nicht-zentrenrelevant *Nicht-zentrenrelevante
Sortimente*
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)		<i>Sonstige</i>
127	Zur Verkaufsfläche (Vfl.) 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.	<i>Verkaufsfläche</i>
128	Ein so genannter „Anker“ für den Standort ist bisher ein „Selbstbedienungs-Warenhaus“ (SB-Warenhaus). Das soll auch in Zukunft so bleiben. 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.	<i>SB-Warenhaus</i>
129	Das im Lausitz-Park 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.	
130	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 Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 400 m ² bis 1.200 m ² an. Das Sortimentsangebot verändert sich relativ dynamisch.	<i>Lebensmittel-Discounter</i>
131	Statt eines Discounters wäre im SO-Gebiet auch ein Lebensmittel-Supermarkt mit einer gleich großen Verkaufsfläche denkbar. Ein Supermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 400 bis 2.500 m ² . Er bietet ein Lebensmittelvollsortiment mit einer hohen Kompetenz im Frische-Bereich an. Ab 800 m ² 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.	<i>Lebensmittel-Supermarkt</i>
132	Unter die Sortimentsgruppe „Lebensmittel“ fallen Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke.	<i>Begriff Lebensmittel</i>
133	Zusätzlich können Fachmärkte mit ausgewählten Sortimenten im Lausitz-Park innenstadtverträglich angesiedelt werden. „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.	<i>Fachmärkte</i>
134	Ein Drogeriefachmarkt führt folgende zentrenrelevante Sortimente: Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel sowie Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren. Im vorliegenden Fall wird die Nutzungsart „Drogerie-Fachmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m ² für den Standort als verträglich eingeordnet.	<i>Drogeriefachmarkt</i>
135	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. Diese Bedingung wäre gem. Auswirkungsanalyse erfüllt, wenn ein entsprechender Standort im benachbarten Gewerbegebiet dauerhaft aufgegeben wird.	<i>Fachmarkt Consumer Electronics</i>
136	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.	<i>Bau- und Gartenmarkt</i>
137	Zusätzlich sind im SO-Gebiet Fachmärkte mit jeweils mit einer Verkaufsfläche größer als 300 m ² mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten gem. Cottbuser Liste zulässig.	<i>sonstige Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment</i>

Die Sortimente der entsprechenden Fachmärkte müssen gemäß der „Cottbuser Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen sein.

- 138 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.

- 139 Zusätzlich zu den Fachmärkten können kleine Fachgeschäfte die Vielfalt der Angebote 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.

- 140 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.

- 141 Der Mall-Bereich soll gem. Auswirkungsanalyse ebenfalls großemäßig 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.

- 142 Ladenmäßig betriebene Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe gelten in der Regel nicht als Handelsbetrieb.

- 143 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

Textfestsetzung

- Bau- und / oder Gartenfachmärkte

Allgemein zulässig

2. Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Teilfläche SO 2 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig

Textfestsetzung

- Selbstbedienungs-Warenhäuser mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 70% seiner Verkaufsfläche
- Nutzung des Mall-Bereiches als temporäre Verkaufszone

Allgemein zulässig

3. Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Teilflächen SO 1 und SO 2 folgende Arten von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig

Textfestsetzung

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

- 144 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 zukunfts offen und flexibel auszugestalten, sind weitere Nutzungen sinnvoll.

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

Hinweise für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sind bereits in der Auswirkungsanalyse enthalten. Die entsprechenden Nutzungsarten werden als Ausnahme für das SO-Gebiet zugelassen.

Als Ausnahme können im SO-Gebiet im Rahmen der Zweckbestimmung nachfolgende Arten von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden.

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, wenn keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind.**

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

In der 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.

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

Für den Umfang der Ausnahme ist die Zweckbestimmung des Gebietes maßgeblich. Die ausnahmsweise 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.

- 147 Die Zulassung einer Ausnahme steht im „pflichtgemäßen Ermessen“ der Genehmigungsbehörde. Die Genehmigungsbehörde ist verpflichtet, zu prüfen, ob Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen. Der Antragsteller hat die notwendigen Ausnahmegründe zu benennen.

- 148 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.

- 149 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.

5.4.1.3.2 Sonstige einkaufsbezogene Nutzungen

- 150 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 Angebote des Handels abrunden.

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

5. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind

Textfestsetzung

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

151 Bei den Nutzungen handelt es sich ebenfalls um versorgende Funktionen in erweiterten Wortsinn.

6. Im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sind

Textfestsetzung

- 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.

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

Dienstleistungsbetriebe werden in diesem Zusammenhang als Gewerbebetrieb eingestuft.

Tankstellen können wegen der Lage innerhalb einer Wasserschutzzone nur als Ausnahme zugelassen werden.

153 Bei Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke ist zu prüfen, ob diese nicht besser in den verschiedenen Zentrums-Kategorien 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“.

154 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.

5.4.1.3.3 Größe der Verkaufsfläche

155 Bei den bisherigen Festsetzungen ist die „Größe der Verkaufsfläche“ bereits teilweise als Eigenschaft der jeweiligen Nutzungsart herangezogen worden. 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.

Größe der Verkaufsfläche

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.

156 Die Rechtsgrundlagen sind oben bereits dargelegt. Der Plangeber muss bei sonstigen Sondergebieten die zulässigen Nutzungsarten selbst definieren. Die Größe der Verkaufsfläche charakterisiert für den Einzelhandel den jeweiligen Anlagentyp näher.

157 Eine Kontingentierung der Verkaufsfläche ist allgemein nur vorhabenbezogen (d. h. bauflächenbezogen) nicht baugebietsbezogen zulässig.

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.

158 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.

159 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.

Was als Grundstücksfläche gilt, ist in § 19 Abs. 3 BauNVO festgeschrieben.

Die Zahl wird jeweils auf vier Stellen nach dem Komma gerundet.

160 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 0,3733 nicht überschreiten.

Textfestsetzung

161 Es ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche vom maximal 44.800 m². Diese Größe ist in der Auswirkungsanalyse als verträgliche Größe ermittelt worden.

162 Zusätzlich sind die Obergrenzen für die einzelnen zulässigen Nutzungsarten des Einzelhandels festzusetzen.

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

Textfestsetzung

- SB-Warenhaus	0,0592
- Lebensmittel-Discounter	0,0100
- Supermarkt	0,0125
- Drogeriefachmärkte	0,0067
- Fachmärkte Bekleidung	0,0646
- Fachmärkte Schuhe / Lederwaren	0,0175
- Fachmärkte Heimtierbedarf	0,0067
- Fachmärkte Sportartikel / Fahrrad / Camping	0,0167
- Fachmärkte für "Consumer Electronics"	0,0233
- Bau- und / oder Gartenfachmärkte	0,0883
- sonstige Fachmärkte mit jeweils über 300 m² Verkaufsfläche	0,0263
- Kleine Fachgeschäfte	0,0342
- Mall-Bereich	0,0433

Es ergeben sich, bezogen auf die Gesamtfläche des Grundstücks des SO-Gebietes, folgende absolute Obergrenzen der Verkaufsflächengrößen.

Nutzungsart	Verkaufsfläche (m²)
SB-Warenhaus	7.100
Lebensmittel-Discounter	1.200
Drogeriefachmärkte	800
Fachmärkte Bekleidung	7.750
Fachmärkte Schuhe / Lederwaren	2.100
Fachmärkte Heimtierbedarf	800
Fachmärkte Sportartikel / Fahrrad / Camping	2.000
Bau- und / oder Gartenfachmärkte	10.600
Kleine Fachgeschäfte	4.100
Mall-Bereich	5.200

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

Für diese Nutzungsart ergeben sich die Obergrenzen indirekt auf Grund der Festsetzung zur maximalen Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum.

- 164 Auch im Hinblick auf die Obergrenze der Verkaufsflächen sind Ausnahmeregelungen erforderlich. Sie betreffen die Kategorie „Lebensmittel-Discounter“ bzw. „Supermarkt“. In der Auswirkungsanalyse sind für diese unter bestimmten Voraussetzungen höhere Obergrenzen als verträglich herausgearbeitet.

*Ausnahmeregelung
Obergrenze Verkaufsfläche*

9. 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 0,0125 zulässig, wenn keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind.

Textfestsetzung

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

10. 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 0,0233 als Ausnahme zulässig.

Textfestsetzung

- 166 Für die Kategorie „Consumer Electronics“ liegt die Obergrenze der Verkaufsfläche bei maximal 2.800 m².

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

5.4.2 Sonstige Nutzungen

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

5.4.2.1 Stellplätze / Garagen / Carports

- 169 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.

Die Regelung schließt so genannte „Carports“ ein, da sie rechtlich (lediglich überbaute) Stellplätze sind.

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

- 170 Gebäude und / oder Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, 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.

- 171 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.

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

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

11. Innerhalb des Sondergebietes sind nur Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, allgemein zulässig.

Textfestsetzung

- 173 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, für Bademeister, für Krankengymnasten, für Fußpfleger, für Heilpraktiker, ... aber auch Dolmetsche und Übersetzer im Gebiet untergebracht werden. Sie können auf Grund der Zweckbestimmung das Baugebiet nicht dominieren.

5.4.2.3 Nebenanlagen und Nebengebäude

- 174 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 Nebengebäude

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

- 175 Im Geltungsbereich des B-Planes sind zu dieser Kategorie keine Regelungen erforderlich.

- 176 Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern 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 Verkaufszone			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

- 177 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“ festgesetzt.
- 178 „Öffentlich“ in diesem Sinn bedeutet, dass der überwiegende Nutzerkreis nicht auf bestimmte Nutzergruppen begrenzt ist. Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es dabei nicht an.
- 179 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

- 180 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.
- 181 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.

Vorbemerkungen

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 182 Die BauNVO (§ 16 Abs. 2 Nr. 1) lässt dem Plangeber die Wahl, in welcher Weise er die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen bestimmt.
- 183 Die zulässige Grundfläche wird im vorliegenden Fall im Plangebiet durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.
- Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.
- 184 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.
- 185 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. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

Grundflächenzahl (GRZ)

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

eingerechnet.

- 186 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*
- 187 Die Umsetzung der planerischen Ziele erfordert auch in Zukunft eine intensive Nutzung der verfügbaren Flächen. Bisher liegt der Überbauungsgrad bereits bei rund 90% (siehe auch Bilanz im Anhang). *GRZ „Lausitz-Park“*
- Die GRZ wird für die beiden Teilflächen SO 1 und SO 2 wie folgt geregelt: GRZ 0,9 – Grundflächenzahl. Die zulässige GRZ entspricht also weitgehend dem Ist-Zustand. *Festsetzung GRZ*
- Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*
- 188 Die planende Gemeinde hat sich bei der Aufstellung eines B-Planes mit den Orientierungswerten des § 17 BauNVO auseinanderzusetzen.
- Für das Baugebiet ist es im vorliegenden Fall erforderlich, die GRZ mit 0,9 festzusetzen.
- 189 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 § 17 BauNVO*
- 190 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 neben einer maßvollen Vergrößerung der Verkaufsfläche, um den geänderten Anforderungen der Nutzer gerecht werden zu können, natürlich auch ein Optimum an Stellplätzen erforderlich.
- 191 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 begrenzt. 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.
- 192 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

- 193 Die Festsetzung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen, einschließlich der Geschossigkeit, beeinflusst neben der Bebauungsdichte auch das Ortsbild. *Vorbemerkung*
- Im vorliegenden Fall wird die Höhe aber als Element des Maßes der Nutzung festgesetzt.
- 194 Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch das Festsetzen der Gebäudehöhe als Höchstmaß geregelt. *Höhenfestsetzung in Meter*
- 195 Im SO-Gebiet werden die zulässigen Gesamthöhen unter Beachtung des vorliegenden Umbaukonzeptes festgelegt.

Für beide Teilflächen liegt die Grenze der bei 14 m. Die Festsetzung lautet: OK max. 14 m - Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß.

- 196 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 aber auch Schallschutzwände, ...). Solche können, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überragen. *Nichtanrechnung Zubehöranlagen*

Eine separate Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

- 197 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. *Höhenbezug*

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.

5.5.3 Sonstige Festsetzungen

5.5.3.1 GFZ

- 198 Das Festsetzen der Geschossflächenzahl (GFZ) ist bei SO-Gebieten für den großflächigen Einzelhandel regelmäßig unerlässlich, um die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen abschätzen zu können. *Geschoßflächenzahl*

Die Grundlage für das Bestimmen der GFZ im B-Plan findet sich in § 20 BauNVO.

- 199 Wenn man davon ausgeht, dass bei der festgesetzten maximalen Höhe theoretisch bis zu vier Vollgeschosse entstehen könnten, so ergeben sich in der Teilfläche SO 1 rund 12,5 ha Geschossfläche und in der Teilfläche 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 erkennt man, dass diese Zahlen deutlich zu hoch gegriffen sind. Unter Beachtung der notwendigen Flexibilität der B-Plan-Regelungen ist in beiden Teilflächen eine GFZ von bis zu völlig 1,0 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 Orientierungsgrößen des § 17 BauNVO für Sonderbauflächen werden demnach deutlich unterschritten. Sie liegt für sonstige SO-Gebiete bei 2,4. *Obergrenzen des §17 BauNVO eingehalten*

5.5.3.2 BMZ

- 200 Die Orientierungsgrößen des § 17 BauNVO für die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) für Sonderbauflächen 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 kein Regelungsbedarf für die BMZ. *Baumassenzahl BMZ kein Regelungsbedarf*

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

- 201 Die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptgebäude wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. *Flächen für die Hauptgebäude*

- 202 Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch das Festsetzen von Baugrenzen (zeichnerisch) definiert. Praktisch entstehen zwei so genannte „Baufenster“ für die Hauptgebäude. *Baugrenze*

- 203 Grundlage für die Regelungen bildet das vorliegende Bebauungskonzept, welches einen kompakten Baukörper jeweils im Norden und im Süden vorsieht. Die Baugrenzen orientieren sich also eng an den vorliegenden Konzepten für die zukünftige Bebauung des Standortes.
- Es werden allerdings notwendige Spielräume belassen.
- 204 Die Lage im Raum und die Dimensionen der Baufenster sind im erforderlichen Umfang im Plan durch Maßangaben bzw. Koordinaten bestimmt. *Maße*
- 205 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 Regelungen zu den Standorten dieser Anlagen erfolgt.
- Ein „Verorten“ des Parkplatzes ist aber von großer Bedeutung, da die mit dem Einzelhandel verbundenen Parkplätze Einfluss auf die Funktionsabläufe auf dem Grundstück und die sich daraus ergebende Immissionssituation haben.
- Der Standort des Hauptparkplatzes muss im B-Plan also bestimmt werden. Das schließt nicht aus, dass außerhalb der entsprechenden Fläche einzelne Stellplätze z. B. für die Angestellten zugelassen werden können.
- 206 Flächen für Stellplätze und Garagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. *§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB*
- Dabei geht es um „Flächen für Nebenanlagen“ u. dgl., die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind.
- 207 Unter den Begriff „andere Vorschriften“ ist hier die Bauordnung und die rauf aufbauende Stellplatzsatzung der Stadt zu verstehen. *Begriff andere Vorschriften*
- Die erforderlichen Stellplätze für die Besucher und Kunden sind innerhalb der zugewiesenen Flächen zu errichten.
- Die entsprechende Fläche für den Kundenparkplatz wird zeichnerisch bestimmt. *Kundenparkplatz*

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.7.1 Regelungen zum Immissionsschutz

- 208 Wenn ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann, sind der planenden Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in einem B-Plan folgende Festsetzungsmöglichkeiten gegeben. *Vorbemerkungen Immissions- und Umweltschutz*
- 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.
 - Flächen für besondere Anlagen (z. B. Lärmschutzanlagen) und
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 - die zum Schutz vor solchen Einwirkungen (passiver Schutz) oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen (aktiver Schutz) zu treffenden bauliche und sonstige (bau-) technische Vorkehrungen.
- 209 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. *Schallschutz für Gewerbelärm gewährleistet*
- 210 Im vorliegenden Fall sind bauliche Vorkehrung zum Schutz vor Lärmimmissionen erforderlich. Dabei geht es um die Abschirmung der konkret geplanten Anlieferbereiche.
- 211 Dazu ist erstens der Anlieferbereich Marktkauf Frische/Getränke mit einer Einhausung geplant. *Maßnahmen im Anlieferbereich*
- Der Rampenbereich ist zusätzlich auf einer Länge von ca. 30 m mit einer 4 m hohen Lärmschutzwand auszuführen. Die Außenbauteile müssen ein mittleres Schalldämmmaß von $R_w = 25$ dB aufweisen. *Einhausung und Lärmschutzwand*

- 212 Zweitens ist der geplante Anlieferbereich Marktkauf West mit einer 4 m hohen und 20 m langen Lärmschutzwand auszuführen.
- 213 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*
- 214 Zusätzlich sind weitere Minderungsmaßnahmen durchzusetzen, wie
Ausführung der Fahrwege in Asphalt
Ausführung der Stellplatzflächen mit Betonsteinpflaster, Fugen kleiner / gleich 3 mm
keine Nachtanlieferung insbesondere für den geplanten Marktkauf
keine nächtliche Umfahrung des Marktkauf-Gebäudes. *Weitere Minderungsmaßnahmen*
- 215 Bei dem B-Plan handelt es sich im vorliegenden Fall um einen sogenannten „Angebotsbebauungsplan“. Der legt die (auch wenn eine konkrete Vorhabenplanung bereits vorliegt) die Anlieferzonen nicht fest, da diese im B-Plan nicht vorgegeben werden kann. *Festsetzung nicht möglich*
- 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.
- 216 Das vorliegende Schalltechnische Gutachten stellt fest, dass im Plangebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum teilweise überschritten sind. *Verkehrslärm*
- Die Überschreitung ist nur für den Bereich der nördlichen Plangrenze gegeben. Hier ist nach verfestigter Objektplanung keine schutzbedürftige Bebauung geplant, so dass bzgl. der Verkehrslärsituation kein Nutzungskonflikt gegeben ist.
- Es besteht kein Regelungsbedarf. *Kein Regelungsbedarf*

5.7.2 Grünordnerische Festsetzungen

- 217 Das Erfordernis, „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.

5.7.2.1 Versickerung Niederschlagswasser

- 218 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. Voraussetzung ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. *Versickerungsgebot Niederschlagswasser*
- 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.
- 219 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.

12. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos z. B. über Mulden, Rigolen oder sonstige Sickeranlagen oder auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)

Textfestsetzung

- 220 Um das „schadlose Versickern“ zu gewährleisten, sind unter Beachtung der Lage im Wasserschutzgebiet bei Bedarf z. B. für die Parkplatzflächen und Anlieferzonen ggfls. Reinigungsanlagen erforderlich.
- Mit der Passage „auf den Grundstücken, auf denen es anfällt“ sind auch die privaten Verkehrsflächen im Plangebiet in diese Regelung mit einbezogen.

- 221 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.
- 222 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.
- 223 Flächen für das Versickern werden auf der Grundstücksfläche freigehalten. Zusätzlich sind unterirdische Versickerungsanlagen geplant.
- Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu. Die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III steht dem nicht entgegen.
- 224 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.

5.7.2.2 Baumerhalt

- 225 Im Plangebiet können die Bestandsbäume, die mit Sicherheit nicht beseitigt werden müssen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als **zu erhaltende Bäume** zeichnerisch festgesetzt werden. *Baumerhalt*
- Damit werden die gestalterische Qualität der bestehenden Grünflächen und ihr Wert für die Natur erhalten.
- 226 Aktuell werden für die Phase Vorentwurf die zu erhaltenden Bäume noch nicht festgelegt.

5.7.2.3 Pflanzgebote

- 227 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 ggfls. 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 zusätzlich bezeichnet.
- 228 Pflanzgebote, wie auch Pflanzbindungen, können auch für Teile baulicher Anlagen festgesetzt werden, so dass Fassaden- und Dachbegrünungen hier ihre Rechtsgrundlage finden. Die entsprechenden Gebote bzw. Bindungen werden, soweit erforderlich, durch Text bestimmt.
- 229 Aktuell werden für die Phase Vorentwurf Pflanzgebote noch nicht festgelegt.

5.7.2.4 Dachbegrünung

- 230 Eine Dachbegrünung kann die nachteiligen Auswirkungen von Bauvorhaben auf die Umwelt mindern. *Dachbegrünung*

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

Zusätzlich ergeben sich für die Gebäudenutzung 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.

- 231 Da Einzelheiten der Gebäudegestaltung bei einem Angebots-B-Plan nicht vorab bestimmbar sind, muss der B-Plan hinreichend flexible Regelungen vorsehen.

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.

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

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

Der erforderliche Anteil, der zu begrünen ist, wird auf 70% der Dachflächen begrenzt, die nicht anderweitig genutzt werden.

13. 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 (alternativ gem. Pflanzliste) auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textfestsetzung

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

5.7.2.5 Fassadenbegrünung

- 234 Die gleichen Gründe, wie für die Dachbegrünung, sprechen grundsätzlich auch für eine Begrünung der Fassaden. Auch eine Fassadenbegrünung entspricht dem planerischen Zielen für das Baugebiet.

Fassadenbegrünung

Eine entsprechende Festsetzung für Fassadenteile wird daran gebunden, dass diese über die gesamte Fassadenhöhe keine Öffnungen enthalten und dass sie eine Mindestbreite bzw. -höhe aufweisen.

14. Außenwandflächen, die in einer Breite von mehr als 10 m über die gesamte Höhe der Außenwand, ohne Fenster oder ohne andere Öffnungen sind, sind mit selbst klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind parallel zur Fassade untereinander in einem Abstand von maximal einem Meter zu pflanzen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzliste. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textfestsetzung

- 235 Im B-Plan ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste).

Pflanzliste

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

- 236 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

- 237 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bauordnungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO erlassen. *Rechtsgrundlage*

- 238 Handel und Werbung stehen in einem untrennbaren Zusammenhang. Der Handel ist auf die Werbung angewiesen. *Werbeanlagen*

Die erforderlichen Werbeanlagen für einen derartigen Einzelhandelsstandort müssen eine gute Orientierung ermöglichen. Auch bestehen entsprechende Werbekonzepte der Handelsunternehmen.

Auf der anderen Seite können aufdringliche oder Häufungen von Werbeanlagen die gestalterische Qualität von Straßen und Plätzen erheblich beeinträchtigen oder gar verunstalten.

Im vorliegenden Fall wird für die Phase Vorentwurf auf eine entsprechende Festsetzung zu Werbeanlagen verzichtet.

5.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 239 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.
- 240 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. *Kennzeichnungen*

- 241 Kennzeichnungen sind aktuell nicht erforderlich.

- 242 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*

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes IIIA des Wasserwerks Sachsendorf.

Wasserschutzgebiet

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

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

Baumschutzsatzung

- 243 Weitere Nachrichtliche Übernahmen sind aktuell nicht erforderlich.

5.10 Vermerke / Hinweise

- 244 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.

5.10.1 Vermerke

- 245 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 folgender **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** eingebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Es besteht neben der katasterrechtlichen Bescheinigung kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

5.10.2 Hinweise

- 246 Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des BauGB** sowie der **BauNVO** als wesentliche Rechtsgrundlagen als auch der **BbgBO** hingewiesen.
- Hinweis auf Rechtsgrundlagen*
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen (z. B. die Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung, ...) zu beachten sind.
- kommunale Satzungen*
- 247 Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch die Verwirklichung der Bauvorhaben kommen, da nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt.
- Artenschutzrechtlicher Konflikt*
- 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 erfolgten Novellierung 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.
- 248 Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung u. U. Maßnahmen zum Schutz relevanter Arten erforderlich.
- Artenschutz*
- Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen.
- Bauzeitenregelung*
- 249 Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich.
- ökologische Baubetreuung*
- Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.
- Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.
- 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*
- 250 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*
- 251 Zusätzlich sind insbesondere für die Realisierungsphase folgende Hinweise wichtig.
- Sonstige Hinweise für Realisierung*
- 252 Innerhalb des Plangebiets befinden sich Leitungen und Anlagen der stadttechnischen Versorgung von unterschiedlichen Versorgungsträgern.
- Beachtung Leitungsbestand*
- Veränderungen am Bestand sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.
- 253 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,
- Bodendenkmale*

Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgD-SchG 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.

- 254 Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 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 anzuzeigen. *Kampfmittel*

- 255 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.

- 256 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*

6 Planrechtfertigung / Auswirkungen

- 257 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.

- 258 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 Vorgaben, die das entsprechende Verträglichkeitsgutachten für den Standort herausgearbeitet hat, zu. *Verträglichkeitsgutachten*

6.1 Landesplanung

- 259 Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird landesplanerisch durch die im Punkt 2.1 der Begründung zusammengefassten Ziele der Raumordnung gesteuert. *Ziele der Raumordnung im Hinblick auf den Einzelhandel*

Dabei geht es grundsätzlich um folgende.

- das Beeinträchtigungsverbot (Ziel)
- das Integrationsgebot (Ziel)
- Agglomerationsverbot (Ziel)
- das Konzentrationsgebot (Ziel)

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*

Dem Ziel Z 2.7 (Schutz benachbarter Zentren) ist ebenfalls entsprochen. Das zeigt die Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes. *Beeinträchtigungsverbot Ziel Z 2.7*

- 260 Auch den übrigen Zielen der Raumordnung wird mit der Aufstellung des B-Planes nach gegenwärtigem Kenntnisstand entsprochen. Gegenwärtig ist nicht erkennbar, dass *Sonstige Ziele*

durch das Planvorhaben die eingangs aufgeführten Ziele der Raumordnung verletzt werden.

261 Die Betroffenheit der Grundsätze ist durch den Plangeber in eigener Regie zu prüfen. *Grundsätze*

262 Im vorliegenden Fall sind folgende Grundsätze relevant und eindeutig beachtet.

- Grundsatz § 2 Abs. 4 LEPro 2007: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.
- Grundsatz LEP HR G 2.8 (Angemessene Dimensionierung): Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).
- Grundsatz LEP HR G 2.11 (Strukturverträgliche Kaufkraftbindung): Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.
- Grundsatz LEP HR G 3.2 (Grundversorgung): Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

Ein Abwägungsbedarf zwischen diesen Grundsätzen der Landesplanung und den auf den Handel orientierten planerischen Zielen der Stadt ist nicht zu erkennen.

6.2 Städtebauliche Auswirkungen

263 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

264 Auswirkungsanalyse zur Neuaufstellung des Einkaufszentrums „Lausitz Park“ in der Stadt Cottbus

Einzelne städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens sind im Rahmen einer Auswirkungsanalyse 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*

265 Auch die Belange der Bereiche Verkehr und Stadttechnik werden nicht beeinträchtigt. *Verkehr und Stadttechnik*

266 Negative verkehrliche Auswirkungen durch den großflächigen Einzelhandel entstehen nur, wenn in erheblichem Umfang zusätzlicher gebietsfremder Verkehr hervorgerufen wird.

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 Standort ist auch optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Rad oder zu Fuß erreichbar.

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

Die bestehenden stadttechnischen Systeme werden weiter genutzt bzw. erneuert.

- 267 Es ergeben sich gem. Auswirkungsanalyse auch keine nachweisbaren Wechselwirkungen mit den Nachbargemeinden.

Auswirkungen auf Nachbargemeinden

6.3 Umwelt / Natur

- 268 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

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

- 270 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 geringgehalten werden.

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

*Umweltrelevante
Fachbeiträge
Gutachten*

6.3.2 Besonderer Artenschutz

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

Vorbemerkungen Artenschutz

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.

- 273 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 entgegensteht, Abstand zu nehmen.

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

- 275 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.
- 276 Sofern sich 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.
- 277 Ein entsprechender Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt.

ASB liegt vor

Das Vorhandensein relevanter Arten wird vorliegend vorausgesetzt.

Relevante Arten

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

Andere relevante Arten sind am Standort nicht zu erwarten.

Sonstige relevante Arten

Einzelheiten zum Bestand sind im Umweltbericht zusammengefasst.

- 278 Für die potenziell zu erwartenden Arten lassen sich Verstöße gegen die Verbotstatbestände durch eine Bauzeitenregelung ausschließen.

Bauzeitenregelung

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.

- 279 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.

Ökologische Baubetreuung

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.

6.3.3 Natura-2000-Schutzssystem

- 280 Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten, werden nicht beeinträchtigt.

Habitatschutz

Diese Kategorien sind nicht betroffen.

6.3.4 Baumschutz

- 281 Für den zu beseitigenden Gehölzbestand, der nach der nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt geschützt ist, werden Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes erfolgen, sofern nicht auch einzelne Pflanzungen im Plangebiet machbar sind.

Baumersatz

Einzelheiten werden im weiteren Verfahren bzw. bei der Vorhabenplanung geregelt und vertraglich gesichert.

6.3.5 Sonstige bindende Umweltbelange

- 282 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

- 283 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.

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

Die Realisierung der Maßnahmen, die nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden können, wird vertraglich abgesichert.

Es verbleiben also keine Ausgleichsdefizite.

6.3.7 Schallschutz

- 284 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 wäre als technische Vorkehrung festsetzungsfähig.

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.

Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, der keine Einzelheiten regelt, muss die endgültige Konfliktbewältigung auf das Baugenehmigungsverfahren delegiert werden.

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

6.4 Sonstige Auswirkungen

- 285 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.

- 286 Stadtplanerisch werden sich, neben den oben bereits dargelegten weitere positive Auswirkungen ergeben.

Der Standort ist rad- und fußläufig und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

- 287 Für den Handel, als Teil der Wirtschaft, ergeben sich Anpassungs- und Entwicklungschancen.

- 288 Der unterirdische Leitungsbestand auf dem Grundstück wird beachtet.

Notwendige Umverlegungen werden durch den Vorhabenträger im Einvernehmen mit dem betroffenen Versorgungsunternehmen und zu seinen Lasten realisiert.

- 289 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.

- 290 Einflüsse auf die übrigen städtebaulichen Belange sind gegenwärtig nicht erkennbar. *übrige Belange*

- 291 Der Standort ist mit seinen Funktionen bereits vorhanden. *Alternativprüfung*

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. *Standort*

7 Umweltbericht

292 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.

293 Die vorliegende Planfassung ist erst ein Vorentwurf. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Inhalte des Umweltberichtes können deshalb noch nicht vollständig sein.

Hinweis zu Planstand

7.1 Einleitung

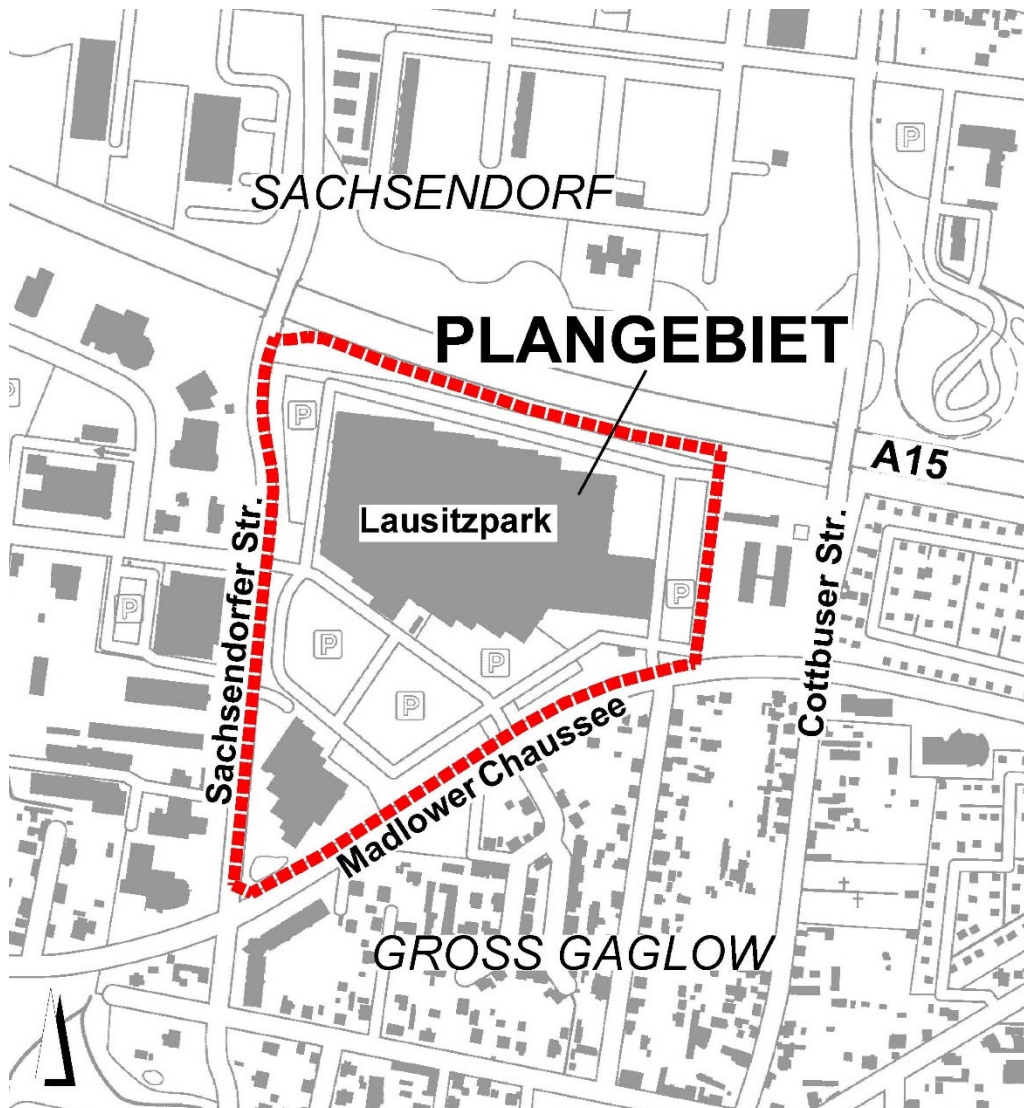
7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

294 Der Bebauungsplan soll sowohl den bestehenden Einzelhandelsstandort als solchen planungsrechtlich sichern, als auch die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine städtebaulich vertretbare Erweiterung der Verkaufsfläche sowie für eine Anpassung der angebotenen Sortimente des bestehenden Einkaufskomplexes schaffen.

Vorhaben

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

Geltungsbereich lt. Aufstellungsbeschluss



*Kartengrundlage:
Stadtplan Cottbus*

*Herausgeber: Stadtverwaltung
Cottbus
FB Geoinformation und Liegen-
schaftskataster
www.geoportal.cottbus.de*

295 Der Lausitz-Park befindet sich im südlich gelegenen Stadtteil 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 Gewerbefläche an ein weiteres kleines Gewerbegebiet an.

296 Der Geltungsbereich umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 12,3 ha.

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.

297 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

Der Parkplatz wird neugestaltet.

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

298 Im B-Plan sind folgende Nutzungen festgesetzt.

Festsetzungen

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ incl. Parkplatz und private Verkehrsflächen

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

299 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 bestehende Gebäudehöhen wird nur geringfügig abgewichen.

Planzeichnung

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

Bedarf an Grund und Boden

Insgesamt kommt es nur 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.

- 301 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 Einzelhandels-einrichtungen in der Regel nicht relevant.

- 302 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.

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

Empfindlichkeit

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

Kumulation

7.1.2 Umweltschutzziele

7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

- 305 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 Innenentwicklung 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.

- 306 Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) 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).

BImSchG

- 307 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.
- Ein besonderes Gewicht erhält der § 44 BNatSchG mit seinen artenschutzrechtlichen Verboten. Drohende Verstöße gegen die Verbote können wegen Vollzugsunfähigkeit zur Unwirksamkeit der Bauleitplanung führen.
- 308 Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind. *Spezielle Belange*
- 309 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*
- 310 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.
- 311 Hinsichtlich des Gehölzschutzes sind die jeweils geltenden Gehölzschutzesatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und –Verordnungen der Länder, Kreise und Gemeinden zu beachten.
- Im vorliegenden Fall besteht für die Stadt Cottbus eine Baumschutzsatzung.
- 312 Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, 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.

- 313 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 Kulturschichte. *Schutzgut Boden*
- 314 Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, 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

- 315 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*
- 316 Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes „relevante“ Arten nicht ausgeschlossen werden (Einzelheiten dazu siehe Schutzgut Tiere). *Besonderer Artenschutz*
- 317 Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS)- unterliegen. *Gehölzschutz Baumschutz*
- 318 Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes IIIA des Wasserwerks Sachsendorf. *Wasserrecht*
- Überschwemmungs-, Hochwasser- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.
- 319 Bodendenkmale oder Denkmale anderer Gattungen sind nicht ausgewiesen. *Denkmalrecht*
- 320 Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden. *Sonstige*

7.1.2.3 Umweltplanungen und –konzepte

- 321 Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. *Freiraumverbund Landesentwicklungsplan*
- 322 Grundsätze der Landesplanung mit umweltrelevantem Inhalt sind im vorliegenden Fall nicht zu beachten.
- 323 Im Verfahren sind landschaftspflegerischen Zielvorstellungen des parallel mit dem FNP erarbeiteten Landschaftsplanes (LP) zu berücksichtigen. *Landschaftsplan*
- Im LP sind Siedlungsflächen ausgewiesen. Spezielle Entwicklungsziele sind nicht formuliert.
- 324 Für das B-Plangebiet sind keine weiteren Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant. *Sonstige Umweltpläne*

7.1.2.4 Berücksichtigung

- 325 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

- 326 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

7.2.1.1.1 Boden / Fläche

- 327 Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. *Fläche*

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

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

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.

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

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.

- 329 Die ursprünglich vorhandenen natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die Bautätigkeiten der Vergangenheit, die den gesamten Standort betreffen, verloren gegangen. *Bodenverhältnisse*

- 330 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. *Überbauung*

Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar. *Bewertung*

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

- 331 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. *Vorbemerkungen
Lebensraum
Tiere und Pflanzen*

Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.

Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

- 332 Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen erfasst. *Biotoptypen*
- Das Plangebiet muss dem Biotoptyp „Industrie-, Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsfläche, Gemeinbedarfsfläche in Betrieb“ (Code 12310) zugeordnet werden.
- 333 Die Freiflächen auf dem Gelände sind ursprünglich meist als Schmuckflächen angelegt worden. *Pflanzen*
- 334 Im Norden und Nordwesten schirmt jeweils ein schmaler Gehölzstreifen die Fläche des Einkaufszentrums von der Autobahn und der Sachsendorfer Straße ab. *Gehölzstrukturen*
- Ein kleiner Gehölzbestand befindet sich auch im südlichen „Zipfel“ des Plangebiets. Hier existiert auch ein kleines „Feuchtgebiet“ in Form eines Regenrückhaltebeckens.
- In einzelnen Abschnitten zieht sich ein Gehölzsaum auch entlang des Südostrandes zur Madlower Chaussee.
- 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.
- 335 Potenziell ist das Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartieren gebäudebewohnender Fledermausarten im Plangebiet in den vorhandenen Gebäuden möglich. *Fledermäuse*
- Die Ausflugskontrollen ergaben bisher keine konkreten Hinweise auf Fledermausvorkommen.
- 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.
- 336 Potenziell ist mit folgenden Arten zu rechnen
- Braunes Langohr
 - Graues Langohr
 - Rauhautfledermaus
 - Zweifarbfladermaus
 - Zwergfledermaus
- 337 Im Plangebiet und im angrenzenden nahen Untersuchungsraum wurden bei den Prüfungen folgende Brutvogelarten festgestellt, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auch reproduzieren. *Vogelarten*
- Amsel
 - Elster
 - Feldsperling
 - Gartenrotschwanz
 - Grünfink
 - Hausrotschwanz
 - Hausperling
 - Klappergrasmücke
 - Mauersegler
 - Mönchsgasmücke
 - Nachtigall
 - Nebelkrähe
 - Ringeltaube
 - Rotkehlchen

- 338 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. *Brutvögel der Gebäude*
- 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.
- 339 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.
- 340 Die oben aufgeführten Arten sind teilweise typische Brutvögel der urbanen Gehölzebestände, die in Brandenburg ebenfalls überwiegend weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen. *Brutvögel der Gebüsch- und Gehölze*
- Es handelt sich um Freibrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten. Die Arten brüten in den im Randbereich.
- 341 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*
- Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist der Bestand im Plangebiet, mit Ausnahme des Gehölzbestandes, ohne wesentliche Bedeutung.
- 7.2.1.1.3 Biologische Vielfalt**
- 342 Unter dem Begriff erfasst werden die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen. *Biologische Vielfalt*
- Für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist der Standort auf Grund der innerörtlichen Lage und der bestehenden intensiven Nutzung ohne Belang.
- 7.2.1.1.4 Wasser**
- 343 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.
- 344 Oberflächengewässer sind am Standort nicht vorhanden. *Oberflächengewässer*
- 345 Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass das nicht der Fall ist. *Grundwasser*
- 346 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 Gefährdungspotenzial für Beeinträchtigungen des Grundwassers und damit der Trinkwasserversorgung.
- Für das Schutzgut Wasser ist das Plangebiet insgesamt gesehen von durchschnittlicher Bedeutung. *Bewertung*
- 7.2.1.1.5 Landschaft**
- 347 Da der Standort innerhalb der Siedlung liegt, spielt er für das Landschaftsbild keine Rolle.

7.2.1.1.6 Klima / Luft

- 348 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 des 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 luft-hygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. Es dominieren südwestliche Winde.

Klimatische Vorbelastungen sind auf Grund der bestehenden Überbauung vorhanden.

Hinsichtlich der Luftbelastung sind keine gegenüber dem Umfeld erhöhten Belastungen am Standort bekannt.

Das Schutzgut Klima / Luft ist für die Umweltqualität des Areals von geringer Bedeutung.

7.2.1.1.7 Wirkungsgefüge

- 349 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 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt**

- 350 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 des 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.

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

- 351 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.

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.

- 352 Erhebliche, d. h. unzulässige Lärmbelastungen bestehen nicht. *Bewertung*

- 353 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.

- 354 Zu beachtende Kulturgüter sind nicht bekannt. Als Sachgut sind die vorhandene Bebauung und Nutzung relevant.

- 355 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 bestimmend 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 und reduziert die Grundwasserneubildung.

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

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

7.2.2 Prognose

- 357 Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) werden die „erheblichen Auswirkungen“ ermittelt. Nur solche 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

- 358 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 oder Wohnbauflächen werden nicht in Anspruch genommen.

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

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eingriff nicht erheblich

- 359 Durch die Abrissarbeiten am Gebäudebestand bzw. allgemein durch die Bautätigkeit und durch das Beseitigen von Gehölzen kann es zu Beeinträchtigungen der Tierwelt kommen. Potenziell betroffen sind Gebäude- bzw. Gehölz brütenden Vogelarten. *Tiere*

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

Nach der Fertigstellung kann der Standort wieder als Lebensraum der für die Siedlung typischen Vogelarten dienen.

Unter der Voraussetzung, dass der Gehölzbestand nicht zusätzlich wesentlich reduziert wird und dass Nistmöglichkeiten in und an den Gebäuden weiterhin angeboten werden, ergeben sich anlagebedingt keine gravierenden Veränderungen des Lebensraumes.

Betriebsbedingt sind gegenüber dem Ausgangszustand keine Veränderungen zu erwarten.

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

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| 360 | Hinsichtlich der Pflanzenwelt kommt es baubedingt teilweise zu Beeinträchtigungen, insbesondere wenn ein Teil der randlichen Strukturen beseitigt werden muss.

Von der Veränderung des Parkplatzes sind alle dort vorhandenen Bäume betroffen.

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

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist, da er voll ersetzt werden kann, unerheblich. | <i>Pflanzen</i>

<i>Kein erheblicher Eingriff</i> |
| 361 | Da es sich um einen bereits bestehenden Standort handelt, für den Baurecht geschaffen wird, sind keine gravierenden Einflüsse auf die biologische Vielfalt zu erwarten. | <i>Biologische Vielfalt</i> |
| 362 | Da der Standort weiterhin in der Größenordnung überbaut wird, wie bisher, ergeben sich hinsichtlich des Grundwassers keine wesentlichen Veränderungen.

Das Niederschlagswasser wird auch in Zukunft weitgehend versickert und nur bei Extremereignissen direkt in die Kanalisation eingeleitet.

Es ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigt wird. | <i>Wasser</i>

<i>Kein erheblicher Eingriff</i> |
| 363 | Das Landschaftsbild ist nicht betroffen. | <i>Landschaft</i> |
| 364 | Auf das Schutzgut Klima /Luft werden sich, gemessen am Bestand, keine Auswirkungen ergeben.

Das Wirkungsgefüge zwischen den Naturgütern wird sich nicht wesentlich verändern. | <i>Klima / Luft</i>

<i>Wirkungsgefüge</i> |
| 7.2.2.2 Sonstige Schutzgüter | | |
| 365 | Für den Menschen als „Schutzgut“ werden sich keine erheblichen Veränderungen ergeben.

Es liegt ein „Schalltechnisches Gutachten“ mit entsprechenden Aussagen vor. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Punkt 8 und 9 des „Schalltechnischen Gutachtens“ zusammengefasst. | <i>Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt</i> |
| 366 | Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte bzw. reduzierten Immissionsrichtwerte (auf Grund der gegebenen Vorbelastung) am Tag und in der Nacht in den maßgeblichen Nachbarschaftslagen unter bestimmten Bedingungen eingehalten sind. | <i>Gewerbelärm</i> |
| 367 | Die Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten sind.

Es besteht hinsichtlich der gegebenen und auch der vergleichbaren zukünftigen Verkehrsbelastung kein Handlungsbedarf. | <i>Verkehrslärm</i> |
| 368 | Die endgültige Konfliktbewältigung ist im Rahmen der Vorhabenplanung grundsätzlich möglich. | |
| 369 | Grundsätzlich können schädliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Ohne entsprechende Gegenmaßnahmen können die Auswirkungen auf den Menschen durch Schall erheblich sein. | <i>Auswirkungen erheblich Mensch</i> |
| 370 | Kultur- und Sachgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. | <i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i> |
| 371 | Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion zwischen den Schutzgütern hinausgehen, sind im Plangebiet mit der Realisierung nicht zu erwarten. | |

7.2.3 Maßnahmen

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

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-technischen Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich.

7.2.3.1 Vermeidung / Minderung bzw. Verringerung

7.2.3.1.1 Eingriffsregelung

- 372 Die Aktivierung der bereits in großen Teilen bebauten und gut erschlossenen Fläche stellt im Vergleich zu einer Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücken im „klassischen Außenbereich“ eine wirksame Vermeidungsmaßnahme dar. *Vermeidung
Minderung*

Der zulässige hohe Überbauungsgrad erlaubt, die Bebauung am bis her bebauten Standort zu konzentrieren und im Gegenzug dazu zusammenhängende Freiflächen (z. B. nördlich des Plangebietes) 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 ginge am Standort nur in Richtung Norden.

- 373 Zusätzlich zu den schon gewählten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, nämlich
- das Nachnutzen des vorhandenen Standortes
 - der Erhalt des Grünflächenanteils (incl. Gehölzschutz)

sind weitere sinnvolle Maßnahmen hinsichtlich der Naturgüter, die in den B-Plan als Festsetzung aufzunehmen sind, nicht erkennbar.

7.2.3.1.2 Schallschutz

- 374 Das Einhalten der Schutzziele hinsichtlich des Schallschutzes ist nur unter bestimmten Bedingungen gewährleistet, die im Rahmen der Vorhabenplanung umgesetzt werden müssen. Es geht dabei u. a. um folgende Maßnahmen. *Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

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 4m 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 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

- 375 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*

In Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen.

Mit deren Anwendung lassen sich insbesondere Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot wirkungsvoll vermeiden.

- 376 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf die Fledermäuse ist eine Bauzeitenbeschränkung / Abrissbeschränkung für die Aktivitäts- und Wochenstubenzeit (Anfang April bis Ende August) festzusetzen. *Fledermäuse*

Zusätzlich sollte nicht im Winter abgerissen werden, um Winterquartiere nicht zu beeinträchtigen.

Der Abrisszeitraum mit den geringsten Beeinträchtigungen beginnt am 25. September.

- 377 Vor einem Abriss sollten die Attikaabdeckungen umlaufend abmontiert werden um potenzielle 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, kann ein Abriss des Gebäudekomplexes auch im Winter erfolgen. *Sonstige Maßnahmen*

Sollten doch Bau- oder Abrissarbeiten in der Aktivitäts- und Wochenstubenzeit durchgeführt werden, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung des Gebäudes auf Fledermausvorkommen erforderlich.

- 378 Zur Abwendung von Verbotstatbeständen in Bezug auf die Vögel sind auf der Ebene der Baugenehmigung folgende Maßnahmen festzusetzen: *Vögel*

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

- 379 Auszugleichen sind nur die erheblichen Beeinträchtigungen, die sich in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter ergeben.

- 380 Entsprechend der Tabelle „Bilanz Grundflächen/Überbauung“ (siehe Anhang) werden **keine Flächen** zusätzlich überbaut.

- 381 Auch andere Schutzgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erheblich betroffen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. *Kein Ausgleich erforderlich*

- 382 Für den Abriss der Gebäudekomplexe sind aus Gründen des Artenschutzes folgende Ausgleichsmaßnahmen ggfls. durchzuführen: *Artenschutzmaßnahmen*

- 383 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.

- 384 Als Ausgleichsmaßnahme für die Arten Haus- und Feldsperling sowie für den Mauersegler sind Kastenquartiere an geeigneten Fassaden der neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen. Für die Sperlinge sind 50 und für die Mauersegler 20 Nisthilfen vorzusehen. Die Maßnahmen sind einvernehmlich mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. *Vögel*

7.2.4 Alternativen

- 385 Sinnvolle grundsätzliche Alternativen sind nicht erkennbar, da das Ertüchtigen der bestehenden Nutzung nur am Standort auf den verfügbaren Flächen möglich ist.

Im Einzelnen zeigt der Vorentwurf andere Lösungen auf, die aber in der Phase Entwurf zu Gunsten der Umwelt verworfen wurden.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Technische Verfahren

- 386 Es liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor. Hier sind die technischen beschrieben. *Immissionsschutz*
 In Bezug auf den Artenschutz liegen noch keine abschließenden Untersuchungen vor. *Artenschutz*
 Es wurden aber in 2021 erste Begehungen durchgeführt.
 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 Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

7.3.2 Überwachungsmaßnahmen

- 387 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*
- 388 Nach einer angemessenen Zeitspanne (sinnvoll vor Ende der Gewährleistungsfrist) ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle für die Pflanzung erforderlich. *Funktions- und Erfolgskontrolle*
- 389 Die Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen prüft die Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde. Die Fachbehörden werden beteiligt und unterstützen die Zulassungsbehörde.
- 390 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.
- 391 Prognoseunsicherheiten, die sich bei der Umweltprüfung zum Bauleitplan ergeben haben und die deshalb nachträglich beobachtet werden müssten, sind nicht erkennbar. *Prognoseunsicherheiten*
- 392 Rechtzeitig vor der Realisierung von konkreten Vorhaben, wie Baumfällungen, Gebäudeabriss o. dgl. ist zu prüfen, ob Brutplätze oder Winterquartiere in den betroffenen Objekten vorhanden sind.
- 393 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

- 394 Das Einkaufszentrum im Stadtteil 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 erhalten.

- 395 Da die Maßnahmen keine Außenbereichsflächen beanspruchen und auch der Überbauungsgrad nicht wesentlich 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.

- 396 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.

7.3.4 Referenzliste der Quellen

- 397 Folgende Quellen wurden im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen.

Schalltechnisches Gutachten, Stand Dezember 2021

Vorstudie Artenschutzfachbeitrag ASB, Stand September 2021

Artenschutzfachbeitrag

- 398 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. Untersuchungen zum Artenschutz in Abhängigkeit vom tatsächlichen Realisierungszeitpunkt).

Stellungnahmen zum B-Plan liegen noch nicht vor.

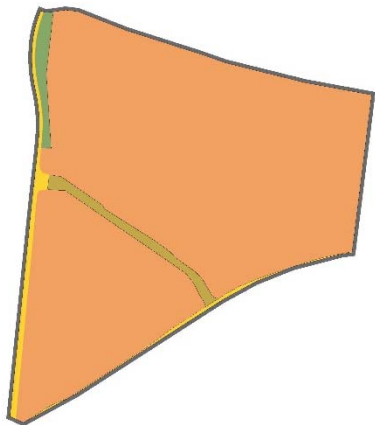
Stellungnahmen

8 Anhang

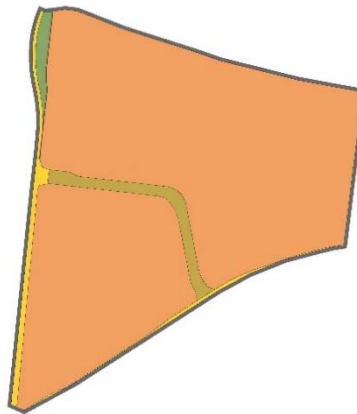
8.1 Flächenbilanz

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 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Bäume)

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Thüringische Säulen-Eberesche	Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'
Gleditschie / Lederhülsenbaum (dornlos)	Gleditsia triacanthos 'Inermis' oder 'Skyline'
Ungarische Eiche	Quercus frainetto

Pflanzliste 1 (Sträucher)

Deutscher Name	Botanischer Name	
Felsenbirne, Kupfer-	Amlanchier lamarckii	<i>Großsträucher</i>
Kornelkirsche	Cornus mas	
Kirschpflaume	Prunus cerasifera	
Weide, Früheste Reif-	Salix daphnoides	
Waldrebe, Gewöhnliche (1)	Clematis vitalba	
Weide, Kübler-	Salix smithiana	
Weide, Purpur-	Salix pupurea	
Weide, Sal-	Salix caprea	<i>Mittelhohe Sträucher</i>
Berberitze, Gewöhnliche	Berberis vulgaris	
Faulbaum, Gewöhnlicher	Rhamnus frangula	
Hartriegel, Roter	Cornus sanguinea	
Heckenkirsche, Gewöhnliche	Lonicera xylosteum	
Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra	
Holunder, Trauben- / Berg-	Sambucus racemosa	
Hortensie, Rispen-	Hydrangea paniculata	
Kreuzdorn, Echter	Rhamnus catharticus	
Liguster, Gewöhnlicher	Ligustrum vulgare	
Liguster, Gold-	Ligustrum, ovalifolium	
Perückenstrauch, Roter	Cotinus coggygria	
Pfaffenhüttchen	Euonymus europaeus	
Rose, Wein-	Rosa rubiginosa	
Rose, Filz-	Rosa tomentosa	
Rose, Hunds-	Rosa canina	
Rose, Hecken-	Rosa corymbifera	
Pfeifenstrauch, Europäischer	Philadelphus coronarius	
Schneeball, Gewöhnlicher	Viburnum opulus	
Sommerflieger, Chinesischer	Buddleja nanhoensis	
Sommerflieger, Japanischer	Buddleja japonica	
Sommerflieger, Schmallblättriger	Buddleja alternifolia	
Vogelkirsche/Vogelbeere	Prunus avium	<i>Kleinsträucher</i>
Wacholder, Gewöhnlicher	Juniperus communis	
Weißdorn, Eingrifflicher	Crataegus monogyna	
Weißdorn, Zweigrifflicher	Crataegus laevigata	
Bartblume, Graurilzige	Caryopteris incana	
Birne, Zwerg-Felsen	Amelanchier ovalis	
Brombeere	Rubus fruticosus	
Efeu, Strauch- (1) (2)	Hedera helix arborescens	
Himbeere, Zimt-	Rubus odoratus	
Johannisbeere, Blut-	Ribes sanguineum	
Johanniskraut, Dichtblütiges (2)	Hypericum densiflorum	
Johanniskraut, Duft- (2)	Hypericum hircinum	
Johanniskraut, Großblumiges- (2)	Hypericum "Hidcote"	

8.4 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 Elektrogroßgeräte (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 Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9)

Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2)

Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)

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)