

# Stadt Cottbus

Bebauungsplan O/20/106

## „Sondergebiet Herrmannstraße“

Begründung



Vorentwurf Juni 2019

# Impressum

Plangeber	<b>Stadt Cottbus</b> vertreten durch Geschäftsbereich IV Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Planvorhaben	<b>Bebauungsplan Nr. O/20/106 „Sondergebiet Hermannstraße“</b>
Planverfahren	<b>Erstaufstellung Regelverfahren</b>
Planstand	<b>Vorentwurf Stand April 2019</b>
Planverfasser	<b>Planungsbüro Wolff</b> Bonnaskenstraße 18 19 03044 Cottbus
Plangrundlage	<b>Vermessungsbüro Strese und Rehs Dreifertstraße 2</b> 03044 Cottbus

## Inhaltsverzeichnis

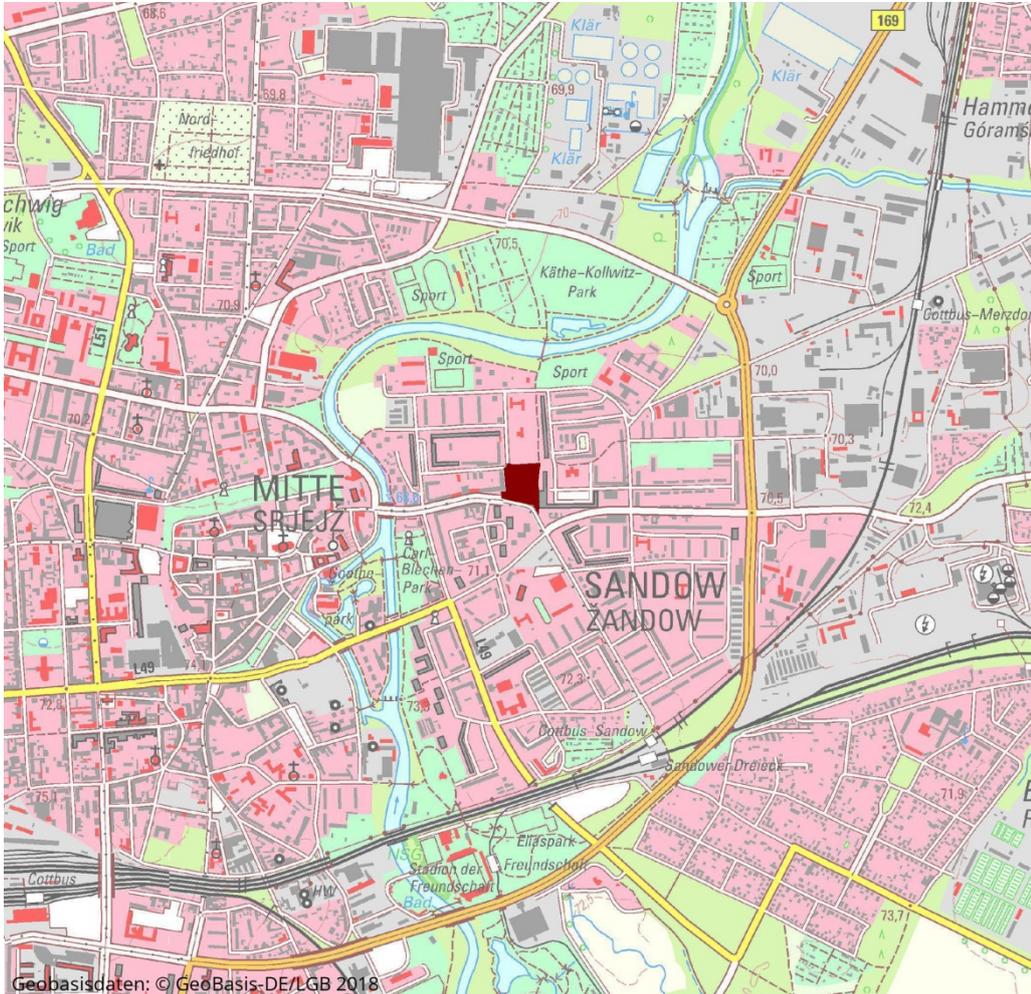
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	Plangebiet	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Plan- und Kartengrundlage	4
1.4	Anlass, Ziel und Zweck	4
<b>2</b>	<b>Planerische Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.2	Fachgesetzliche Vorgaben	7
2.2.1	Umweltrecht	7
2.2.2	Sonstige Bindungen	7
2.2.3	Formelle Planungen	7
2.2.4	Informelle Planungen und Konzepte	8
2.2.5	Sonstige Planungen und Vorhaben	8
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1.1	Natürliche Standorteigenschaften	8
3.2	Erschließung	9
3.3	Nutzung	10
3.4	Umwelt	11
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
5.1	Geltungsbereich	13
5.2	Flächennutzung	14
5.3	Verkehrsflächen	14
5.4	Art der baulichen Nutzung	15
5.4.1	Sonstiges Sondergebiet	15
5.4.2	Sonstige Nutzungen	18
5.4.3	Grünfläche	19
5.5	Maß der baulichen Nutzung	19

5.5.1	Grundfläche	20
5.5.2	GFZ	21
5.5.3	Höhe	21
5.5.4	Obergrenzen § 17 BauNVO	22
<b>5.6</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>22</b>
<b>5.7</b>	<b>Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>22</b>
5.7.1	Regelungen zum Immissionsschutz	22
5.7.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
5.7.3	Grünordnerische Festsetzungen	24
<b>5.8</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>24</b>
<b>5.9</b>	<b>Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>25</b>
<b>5.10</b>	<b>Vermerke / Hinweise</b>	<b>25</b>
5.10.1	Vermerke	25
5.10.2	Hinweise	26
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>27</b>
<b>6.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>27</b>
6.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	27
6.1.2	Umweltschutzziele	28
<b>6.2</b>	<b>Umweltwirkungen</b>	<b>31</b>
6.2.1	Bestandsaufnahme	31
6.2.2	Prognose	35
6.2.3	Maßnahmen	36
6.2.4	Alternativen	38
<b>6.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>38</b>
6.3.1	Technische Verfahren	38
6.3.2	Überwachungsmaßnahmen	39
6.3.3	Zusammenfassung	39
6.3.4	Referenzliste der Quellen	39
<b>7</b>	<b>Planrechtfertigung / Auswirkungen</b>	<b>41</b>
<b>7.1</b>	<b>Entwicklung aus dem FNP</b>	<b>41</b>
<b>7.2</b>	<b>Beachtung informelle Planungen</b>	<b>41</b>
<b>7.3</b>	<b>Landesplanung</b>	<b>41</b>
<b>7.4</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen</b>	<b>42</b>
<b>7.5</b>	<b>Umwelt / Natur</b>	<b>43</b>
7.5.1	Umweltprüfung	43
7.5.2	Besonderer Artenschutz	43
7.5.3	Natura-2000-Schutzssystem	44
7.5.4	Sonstige bindende Umweltbelange	44
7.5.5	Baumschutz	44
7.5.6	Eingriffsbewältigung	44
<b>7.6</b>	<b>Sonstige Auswirkungen</b>	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>45</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>45</b>
<b>8.2</b>	<b>Bilanz Grundflächen / Überbauung</b>	<b>46</b>
<b>8.3</b>	<b>Sortimentsliste</b>	<b>47</b>
<b>8.4</b>	<b>Quellenangaben</b>	<b>48</b>
<b>8.5</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>48</b>
<b>9</b>	<b>Anlagen</b>	<b>48</b>

# 1 Einführung

## 1.1 Plangebiet

Das Planvorhaben betrifft den Bebauungsplan (B-Plan) **Nr. O/20/106 „Sondergebiet Hermannstraße“** im Stadtteil Sandow (nachfolgend Plangebiet genannt). *Plangebiet*



*Übersichtskarte*

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Cottbus, Flur 100, östlich des Stadtzentrums, *Lage*  
unmittelbar an der Sandower Hauptstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes schließt zwecks Sicherung von Großgrünbeständen neben dem Grundstück von REWE (Flurstücke 531 und 536) auch umgebende Verkehrs- und Grünflächen (Teilflächen der städtischen Flurstücke 610, 613, 636, 637) ein.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Abschluss möglicher städtebaulicher und funktioneller Konflikte soll auch das in Privatbesitz befindliche Flurstück 545 (ehemaliger Blumenpavillon) in die Planung einbezogen werden.

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha.

Es umfasst eine Fläche von fast 1,7 ha

## 1.2 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.09.2018 den Aufstellungsbeschluss *Aufstellungsbeschluss*  
gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen *Rechtsgrundlagen  
Regelverfahren*  
Fachgesetze beachtet.

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.

*Verfahrensstand*

Die hier vorliegende Fassung ist ein so genannter „Vorentwurf“.

*Planstand Vorentwurf*

Der Vorentwurf dient der Zusammenstellung bzw. Vervollkommnung des Abwägungsmaterials. Der Vorentwurf muss in dieser Phase „naturgemäß“ inhaltlich noch unvollständig sein.

Die im Rahmen der anstehenden Information der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen. Auf dieser Grundlage wird dann der Entwurf erstellt.

## 1.3 Plan- und Kartengrundlage

Die endgültige Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie wird somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung genügen.

*Plan- und Kartengrundlage*

Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de)) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

## 1.4 Anlass, Ziel und Zweck

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

Der Einzelhandel unterliegt einem starken Strukturwandel. Dieser ist u. a. gekennzeichnet durch

- Konzentration und Filialisierung
- Veränderung der Einkaufsgewohnheiten
- Dominanz der Supermärkte und Discounter bei der Grundversorgung
- Tendenz zur Ansiedlung multifunktionaler Großstrukturen außerhalb der Zentren

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 Paktischen sowie Behältern zum gesetzlich vorgeschriebenen Sammeln der Verpackungen erfordern heute aus Sicht des Lebensmitteleinzelhandels eine, gemessen an den Anforderungen, die noch vor wenigen Jahren galten, wesentlich größere Verkaufsfläche.

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

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

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 an der Sandower Hauptstraße umzustrukturieren.

Als Eigentümer der Flurstücke 531 und 536 in der Flur 100 der Gemarkung Sandow hat die REWE-Markt GmbH mit Schreiben vom 23.01.2017 bei der Stadt Cottbus die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BBP) zu Gunsten einer baulichen Erweiterung

und Umgestaltung des in ihrem Besitz befindlichen Einkaufskomplexes Hermannstraße 16 beantragt.

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

Ziel ist ferner die Verbesserung der Parkplatzsituation (breitere Stellplätze), sowie die Neugestaltung der fußläufigen Beziehungen innerhalb der derzeitigen REWE-Flächen (Verzicht auf Quer- und Längsverbindungen innerhalb des Parkplatzbereiches).

Auch soll der allgemeinen Entwicklung technologischer und hygienischer Anforderungen sowie der Anpassung an marktfähige Konzepte Rechnung getragen werden. Verbesserte Warenpräsentationen, großzügige Verkehrs- und Bewegungsflächen, größere Gangbreiten, die eine effizientere Bestückung ermöglichen und zur Vereinfachung von Betriebsabläufen beitragen, stehen dabei im Vordergrund.

Eine wesentliche Sortimentserweiterung oder grundsätzliche Änderung wird nicht angestrebt. Für den ehemaligen Blumenpavillon wird vom Eigentümer der Ausbau zu einem „Asia-Imbiss“, einem Nagelstudio und einer Reinigungsannahme angestrebt.

Die vorgesehenen Erweiterungs- und Umgestaltungsmaßnahmen des an seinem Standort gefestigten Einkaufskomplexes stehen in Einklang mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Cottbus (Stand Fortschreibung 2015/16) durch die BBE Handelsberatung GmbH gutachterlich untersetzten Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt.

Die geplanten Maßnahmen sind im Rahmen des bestehenden Baurechts nicht möglich. Als Voraussetzung zur Realisierung ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

*Aufgabe  
Erforderlichkeit*

Ohne Planung lassen sich die Ziele, obwohl der Standort im so genannten „Innenbereich“ liegt und bereits einen großflächigen Markt beherbergt, nicht verwirklichen, da

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

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.

Die Stadt wird durch den Bebauungsplan die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auch für die Zukunft nachhaltig sichern.

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.

## 2 Planerische Grundlagen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

*Landes- und Regionalplanung*

Aus raumordnerischer Sicht sind aktuell folgende Rechtsgrundlagen verbindlich

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 von den Landesregierungen in Berlin und in Brandenburg gebilligt.

*LEP HR*

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

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2019 in Kraft. Der LEP HR wird für den B-Plan also relevant sein.

Daneben ist der aktuelle Regionalplan zu beachten.

*Regionalplan*

Folgende Ziele sind relevant

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

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

### **Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren**

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).

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

(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.

### **Z 3.1 Zentralörtliche Gliederung**

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.

### **Z 3.5 Oberzentren**

(1) Oberzentren sind die Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburg an der Havel, Cottbus/ Chósebuz 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 Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

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

*Ziele Regionalplan*

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung relevant.

*Grundsätze Raumordnung*

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-4 LEPro 2007:  
Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen; Stärkung des innerstädtischen Einzel-

- handels und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007:  
Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung
- Grundsatz 2.4 LEP B-B:  
Absicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes innerhalb der Gemeinden
- Grundsatz 4.1 LEP B-B:  
vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung

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.

Weitere Grundsätze der Regionalplanung für das Planvorhaben bestehen nicht.

*Grundsätze Regionalplan*

## 2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

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

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.

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

Sonstige Schutzgebiete oder –objekte werden vom Planvorhaben nicht berührt.

### 2.2.2 Sonstige Bindungen

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.

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen sind nicht bekannt.

### 2.2.3 Formelle Planungen

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *FNP*

Für die Stadt Cottbus besteht ein rechtswirksamer FNP. Dieser wird gegenwärtig überarbeitet.

Im aktuellen FNP ist das Plangebiet als

Der in Neuauflage befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus in der Fassung Vorentwurf Juli 2016 stellt das Plangebiet als Teilfläche eines Stadtteilzentrums (B-Zentrum) dar.

Aus vorgenannten Gründen ist davon auszugehen, dass der aufzustellende Bebauungsplan aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus entwickelt sein / wird und den Grundzügen der Stadtentwicklung nicht entgegensteht.

Das Plangebiet bzw. sein Umfelds berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen.

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

bzw. bekannt.

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

- Stellplatzsatzung
- Gehölzschutzsatzung

## 2.2.4 Informelle Planungen und Konzepte

Insbesondere folgende informelle Planungen bzw. Konzepte betreffen den Standort *Informelle Planungen und Konzepte*

- Verkehrskonzept
- Einzelhandelskonzept

## 2.2.5 Sonstige Planungen und Vorhaben

Umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen: siehe Umweltbericht. *Umweltkonzepte*

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen Nachbargemeinden*

Für die Standortentwicklung des Einzelhandels wurde vom Investor ein Bebauungskonzept vorgelegt, welches bei den Regelungen des B-Planes berücksichtigt wurde. *Standortentwicklungskonzept*

# 3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

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

## 3.1 Natürliche Standorteigenschaften

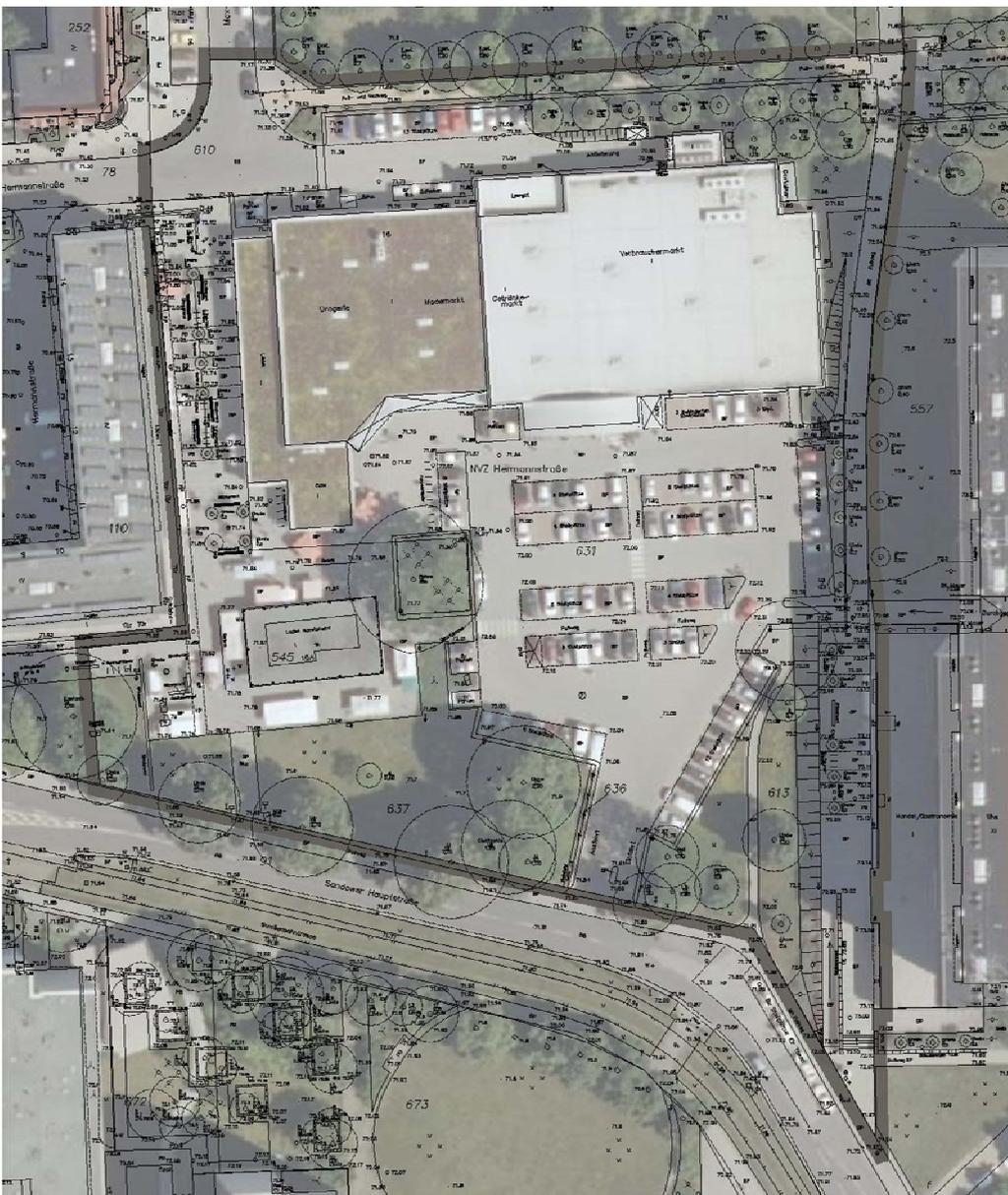
Das Plangebiet ist größtenteils praktisch eben. Im Osten befindet sich allerdings entlang der Bestandsgebäude eine Aufschüttung mit einer Höhe von rund einem Meter gegenüber dem Parkplatz. *Gelände*

Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen 71,6 m und 73,0 m.

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt ist im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.

Das betrifft gegebenenfalls auch vorhandene Vorbelastungen des Bodens (z. B. durch Altlasten), der Luft oder des Grundwassers.

Luftbild / Vermessung  
 Geobasisdaten  
 © GeoBasis DE/LGB



## 3.2 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Sandower Hauptstraße. Der bestehende Parkplatz schließt an diese Straße an. Der Standort ist damit verkehrlich voll erschlossen.

*Erschließung*  
*Verkehr*

Unmittelbar entlang der Gebäude an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft in Nord-Süd-Richtung ein separater Fußweg, der auch von Radfahrern benutzt werden darf.

Radfahrer  
 Fußgänger

Nördlich des Geltungsbereiches liegt ein in Ost-West-Richtung verlaufender Radweg mit lokaler Bedeutung.

Die Sandower Hauptstraße ist mit Gehbahnen ausgestattet.

Insgesamt gesehen ist der Standort für Fußgänger und Radfahrer über die bestehenden Wege optimal erreichbar.

Zusätzlich ist auch eine unmittelbare Straßenbahnanbindung gewährleistet. Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Handelsstandort ist somit auch „nahverkehrsmäßig“ mit dem weiteren Stadtgebiet verbunden.

ÖPNV

Der Bereich wird auch durch Buslinien bedient.

Der Standort ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und der Vornutzung stadtech- nisch voll erschlossen.

*Erschließung  
Stadttechnik*

Folgende Medien der Stadttechnik sind im Bearbeitungsgebiet vorhanden.

*Medien*

- Telekommunikation
- Öffentliches Straßenbeleuchtungsnetz
- Stromversorgungsnetz (Mittelspannung und Niederspannung)
- Gasversorgungsnetz
- Fernwärmenetz
- Niederschlagsentwässerungsnetz
- Schmutzwasserentwässerungsnetz
- Trinkwassernetz

Die Niederschlagsentwässerung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück erfolgt direkt in die Kanalisation.

Die Ver- und Entsorgbarkeit des Standortes und des Umfeldes mit den stadtech- nischen Medien ist aus den vorhandenen Netzen gewährleistet.

### 3.3 Nutzung

Die „Sandower Hauptstraße“ als Versorgungszentrum ist das einzige urban gewach- sene Stadtteilzentrum in Cottbus. Im Einzelhandelskonzept ist es als so genanntes „B-Zentrum“ eingestuft.

*Funktion als Stadtteilzent-  
rum Sandow*

Der Geltungsbereich umfasst nur einen Teil dieses gesamten Versorgungszentrums.

Das Stadtteilzentrum entspricht dem Ortskern des Ortsteiles Sandow. Das Zentrum befindet sich in Nachbarschaft zur Spree mit ihren attraktiven Uferbereichen und nahe des künftigen Entwicklungskorridors zum Cottbuser Ostsee.

Die räumliche Abgrenzung als Stadtteilzentrum orientiert sich am Einzelhandels- schwerpunkt, schließt neben dem Einzelhandelskomplex an der Hermannstraße die weiteren Geschäftseinheiten entlang der Sandower Hauptstraße bis zum Kreuzungs- bereich mit Willy-Brandt-Straße und Wilhelm-Riedel-Straße ein.

Dabei konzentrieren sich die Geschäftseinheiten vor allem auf der nördlichen Seite der Sandower Hauptstraße, während auf der Südseite nur in einem Teilbereich Ladenein- heiten integriert sind.

Das Stadtteilzentrum erfüllt die Funktionen einer umfassenden Grundversorgung als Handels- und Dienstleistungszentrum.

Die so genannte „Magnetfunktion“ für den Gesamtbereich übernimmt die Agglomerati- on an der Hermannstraße mit Lebensmittel-Vollsortimenter (REWE), Drogeriemarkt (Rossmann), Textilmarkt (Takko) und weiteren Anbietern.

Diese ist Gegenstand der vorliegenden Planung.

Neben dem „B-Zentrum“ an der Sandower Hauptstraße bestehen im Stadtteil Sandow mit

- dem Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) „Willy-Brandt-Straße“
- der Nahversorgungslage „Merzdorfer Weg“
- dem Ergänzungsstandort „Östlicher Stadtring“

weitere Standorte des Handels

Entlang der Sandower Hauptstraße nimmt eine Grünfläche einen Teil des Geltungsbe- reiches ein. Der Großteil wird durch den bestehenden Markt und den dazugehörigen Parkplatz beansprucht.

*Nutzungsverteilung*

Das Umfeld des Plangebietes ist entlang der Sandower Hauptstraße durch eine Misch- ung gekennzeichnet. Im südlichen, östlichen und nordwestlichen Umfeld dominiert allerdings die Wohnnutzung. Nördlich des Geltungsbereiches liegt die Fläche eines ehemaligen Kindergartens brach.

Im Plangebiet selbst wird bereits ein Nahversorgungszentrum betrieben, welches aus einem größeren Hauptgebäude und einem kleinen pavillonartigem Bau sowie den dazugehörigen Stellplätzen besteht.

Das Hauptgebäude beherbergt den bereits großflächigen Nahversorger mit einem Vollsortiment an Lebensmitteln.

Die Versorgungsschwerpunkte liegen in einer umfassenden Grundversorgung, die durch Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergänzt wird.

Die Wohngebäude im Umfeld weisen fünf bis elf Vollgeschosse auf.

Höhen

Die angrenzenden Gebäude im Osten sowie an der Sandower Hauptstraße besitzen eine eingeschossige Unterlagerung mit Gewerbeeinheiten.

Die Gebäude im Plangebiet selbst sind durchgängig eingeschossig.

Der Überbauungsgrad auf den umliegenden Wohngrundstücken ist relativ gering. Er entspricht dem der üblichen Wohngebiete.

Überbauungsgrad

Die Fläche des Geltungsbereiches besteht aus einer städtischen Grünfläche sowie dem eigentlichen Standort für den Handel, der als eine Art Markt konzipiert ist.

Auf Grund des hohen Anteils an Grünfläche ist der Geltungsbereich relativ gering überbaut. Das Grundstück des bestehenden Handelsunternehmens selbst ist nahezu voll versiegelt.

### 3.4 Umwelt

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt ist ausführlich im Umweltbericht dargestellt.

## 4 Planungskonzept

Das Stadtteilzentrum Sandow wird im Zentrenkonzept der Stadt wie folgt charakterisiert.

B-Zentrum

- städtebaulich integriertes Zentrum mit ergänzender öffentlicher Infrastruktur (Post, Schule, Verwaltung, soziale und medizinische Einrichtungen) und ÖPNV-Anschluss
- überwiegende Ausrichtung auf umfassende Grundversorgung der Ortsteilbevölkerung mit einem ortsteilbezogenen Einzugsbereich von mind. 10.000 Einwohnern
- Angebote des Grundbedarfs, d. h. kurz- und ergänzender mittel- bis langfristiger Bedarf
- Anbieterstruktur mit 20-30 Anbietern darunter bis zu 3 großflächige Betriebe (>800 m<sup>2</sup>), Verkaufsflächendimensionierung max. 4.000 m<sup>2</sup>

Im aktuellen Zentrenkonzept der Stadt Cottbus sind die Ziele für das gesamte Stadtteilzentrum wie folgt formuliert.

Entwicklungsziele

*Ein etwa bundesdurchschnittlicher Flächenbesatz durch Supermärkte und Discounter, abgestimmt auf die prognostizierten ca. 21.400 Einwohner des Stadtgebietes im Jahr 2020, kann als Zielgröße einer Verkaufsflächenausstattung der Nahversorgungsstrukturen angesehen werden.*

*Daraus errechnet sich eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup>, dies sind etwa 1.500 m<sup>2</sup> über dem aktuellen Bestand.*

*Dieser Flächenbesatz ist nicht mit einer Nachfragedeckung, gleichzusetzen, auch zukünftig werden Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet insbesondere zu Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels (Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) bestehen. Dies wird auch an einem Anstieg des Dichte-Index auf lediglich 70% der Vergleichsbasis über alle Betriebsformen deutlich.*

*Diese Entwicklungspotenziale sind jedoch durch die Nahversorgungsstrukturen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erschließen, bevorzugt in eine Stärkung des B-Zentrums zu lenken.*

Konkret ist es nicht vorgesehen, die o. a. Erweiterungsoption des Einzelhandelskonzeptes von 1.500 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche im Plangebiet vollständig zu verwirklichen.

Entwicklungskonzept

Das Unternehmen REWE will seine Verkaufsfläche u. a. dadurch, dass „Nicht-Verkaufsflächen“ in ein zweites Obergeschoss ausgelagert werden und dass das

Gebäude in Richtung Norden erweitert wird, um rund 600 m<sup>2</sup> vergrößern.

Grundsätzliche Veränderungen im Angebotssortiment von REWE sind nicht vorgesehen.

Bei den übrigen Nutzern sind keine gravierenden Veränderungen der Flächengrößen vorgesehen. Lediglich der Drogerie- und der Bekleidungsmarkt werden etwas vergrößert. Zwei kleine Ladeneinheiten gehen in diesen Nutzungen auf. Die bisherigen Nutzer wollen größtenteils am Standort verbleiben.

Im Geltungsbereich sollen im umzugestaltenden Bestandsgebäude (Teilfläche SO 1 im B-Plan) konkret folgende Handelseinrichtungen untergebracht werden

*Geplante  
Handelseinrichtungen  
Teilfläche SO 1*

<b>Nutzung / Nutzer</b>	<b>Verkaufsfläche (m<sup>2</sup>)</b>
Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter (REWE)	1950
Bekleidung (Takko Fashion)	380
Drogerien (Rossmann)	630
Bäckerei (Dreißig)	85

Bei dem Projekt ist, wie bereits im Bestand, die Grenze für die „Großflächigkeit“ von Handelseinrichtungen für den Lebensmittelmarkt überschritten.

Die Nutzung des Pavillons (Teilfläche SO 2 im B-Plan) wird geändert.

Auf der Teilfläche SO 2 ist mit rund 465 m<sup>2</sup> Nettofläche ein „Nutzungsmix“ aus Imbiss, Nagelstudio, Annahmestelle und Textilreinigung geplant.

*Geplante Nutzungen  
Teilfläche SO 2*

Es ist vorgesehen, den privaten Parkplatz neu zu gestalten. Die Größe der Parkflächen entspricht nicht mehr den Anforderungen der Kunden. Insgesamt gehen einige wenige Stellplätze verloren.

*Parkplatz*

Zusätzlich sind die erforderlichen Stellplätze einzuordnen. Insgesamt sind 91 PKW-Stellplätze realisierbar sowie 45 Plätze für Fahrräder.

Die bestehende Grünfläche wird im Wesentlichen beibehalten. Es ergeben sich gegenüber dem Bestand nur marginale Änderungen.

*Grünfläche*

Der Parkplatz wird auch in Zukunft weiterhin direkt von der Sandower Hauptstraße aus erschlossen.

*Verkehr  
Wegeführung*

Auch die Anlieferung erfolgt wie bisher über die Herrmannstraße. Die Anlieferzone selbst wird umgestaltet.

Im Zuge der Neugestaltung des Areals wird die Wegeführung für Fußgänger verändert.

Die vorhandenen stadttechnischen Anlagen werden (soweit wie möglich) weiter genutzt, müssen aber teilweise umverlegt werden.

*Stadttechnik*

Das betrifft im Wesentlichen folgende Medien

- das Mittelspannungsnetz mit der Trafostation
- die Fernwärmeleitung

Die Ver- bzw. Entsorgung mit den stadttechnischen Medien für die Grundstücke außerhalb des Plangebietes wird dauerhaft gesichert.

Die Niederschlagsentwässerung der Gebäude und des Parkplatzes auf dem Handelsstandort wird völlig neu konzipiert.

Trotz der Tatsache, dass die Neuordnung sich weitgehend auf dem bisherigen Baugrundstück vollziehen wird, sind erhebliche Eingriffe in den Baumbestand nicht vollständig zu vermeiden.

*Umwelt*

Im Norden müssen die Bäume, die zwischen dem Bestandsgebäude und dem Rad-Fußweg stehen auf Grund der Erweiterung des Gebäudes beseitigt werden.

Auch von der Umgestaltung des Parkplatzes sind einzelne Bäume betroffen.

Erhalten wird allerdings der Großteil der den Standort prägenden Alt- Bäume im Süden der Grünfläche.

Als Ausgleich sind, unter Beachtung der unterirdischen Leitungen, einzelne Baum-

pflanzungen im Geltungsbereich möglich.

Zusätzliche Maßnahmen für den vollständigen Ausgleich werden auf externen Flächen realisiert und rechtzeitig vertraglich abgesichert.

Unzulässige Störungen der nahen Wohnnutzung werden auch in Zukunft ausgeschlossen.

## 5 Rechtsverbindliche Festsetzungen



### 5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Rad- Fußweg
- im Osten durch einen Fußweg
- im Süden durch die Sandower Hauptstraße
- im Westen durch das Gebäude Herrmannstraße 11 bis 14

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend den aktuell (April 2017) bestehenden Flurstücksgrenzen.

## 5.2 Flächennutzung

Um die Planungsziele gewährleisten zu können, werden folgende Flächennutzungen im Geltungsbereich vorgesehen *Flächennutzungen*

- Verkehrsflächen
- Sondergebiet
- Grünflächen

Alternativ könnte der bestehende Wochenmarkt auch als Sondergebiet aufgefasst werden. Da die Marktnutzung allerdings nicht dominiert, ist hierfür eine Verkehrsfläche die richtige Lösung. Der Bereich ist auch bereits entsprechend gewidmet. *Alternative*

Der Parkplatz für den Markt wird als untrennbarer Bestandteil der Marktnutzung gesehen. Deshalb ist er Teil des Baugebietes.

## 5.3 Verkehrsflächen

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

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die angrenzende „Herrmannstraße“ im Norden und die „Sandower Hauptstraße“ im Süden.

Die Herrmannstraße wird, soweit sie im Geltungsbereich liegt, als **öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)** festgesetzt. *Herrmannstraße*

Die Sandower Hauptstraße grenzt südlich unmittelbar an den Geltungsbereich. Sie wird allerdings nicht vom Geltungsbereich erfasst. *Sandower Hauptstraße*

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird von den angrenzenden Grundstücken jeweils durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Diese verläuft jeweils auf bereits bestehenden Flurstücksgrenzen. *Straßenbegrenzungslinie*

Die bestehenden Rad- und Fußwege im Norden und der Weg im Osten des B-Plan-Bereiches werden als **öffentliche Verkehrsfläche (ÖV) besonderer Zweckbestimmung** hier als **Rad- Fußwege** festgesetzt. *Rad- Fußwege*

Soweit erforderlich, werden die **Verkehrsflächen vermasst**. Die Maße werden mit einem entsprechenden Planzeichen Teil der Planzeichnung.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn gleichzusetzen, sondern sie umfasst den gesamten Verkehrsraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün u. dgl.

Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün, der Standort von Nebenanlagen o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Grundsätzlich kann also auch das im Plangebiet vorgesehene öffentliche WC innerhalb der Verkehrsfläche im Rahmen der Vorhabenplanung verortet werden.

Die bestehende Zufahrt zum Parkplatz des Verbrauchermarktes wird erhalten und in Zukunft weiterhin als solche genutzt. *Grundstückszufahrt*

Außerhalb der bestehenden Zufahrt von der Sandower Hauptstraße sind keine neuen Anschlüsse an die Hauptverkehrsstraße, auf der auch die Straßenbahn verkehrt, möglich.

Im vorliegenden Fall ist es deshalb erforderlich, den Anschluss der Baugebietsflächen bzw. der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, hier die Sandower Hauptstraße, zu regeln. *Ausschluss Grundstückszufahrten*

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.

Im vorliegenden Fall wird der **Einfahrtsbereich** zum Parkplatz mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZV vorgegeben. Der betroffene Bereich ist mit dem entsprechenden Planzeichen **vermasst**. *Einfahrtsbereich*

## 5.4 Art der baulichen Nutzung

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

Die vorgesehene Nutzung im entsprechenden Gebiet 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. „Ladengebiete“ und „Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ aufgeführt.

Ziel der Planung ist es u. a. Baurecht für den großflächigen Einzelhandel zu schaffen.

#### 5.4.1.2 Zweckbestimmung

Ein SO-Gebiet nach § 11 BauNVO kann aus verschiedenen „Teilsondergebieten“ bestehen. *Festsetzung von Teilgebieten*

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

Beide Teilflächen (SO 1 und SO 2) sind also als ein einheitliches Baugebiet aufzufassen. Die Zweckbestimmung gilt für beide Teilflächen gemeinsam.

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

Der Begriff umschreibt grundsätzlich die Zielrichtung der Entwicklung des Standortes entsprechend dem Einzelhandelskonzept.

Die Zweckbestimmung wird als textliche Festsetzung präzisiert. Die Kurzbezeichnung ausschließlich in der Planzeichenerklärung ist noch nicht hinreichend.

Das Plangebiet ist Teil des Stadtteilzentrums von Sandow, welches als Ganzes als sogenanntes „B-Zentrum“ eingestuft ist.

Im Geltungsbereich soll die „Ankerfunktion“, die der bisherige REWE-Markt bereits besitzt, gestärkt werden. Es wird eine qualifizierte Grundversorgung bis in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich angestrebt. Dem Stadtteilzentrum wird eine Ortsteilfunktion in der Bereitstellung einer umfassenden Grundversorgung zugewiesen. Eine Konkurrenz zum „A-Zentrum“ der Stadt wird nicht zugelassen.

**Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grund- und Nahversorgungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment.** *Textfestsetzung 1*

Der Begriff „vorwiegend“ soll verdeutlichen, dass, neben den aufgeführten Hauptnutzungen, andere nicht generell ausgeschlossen sein sollen, soweit sie der Zweckbestimmung nicht widersprechen.

Die Zweckbestimmung ist aber nicht erreicht, wenn kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment angesiedelt wird. Nur auf diese Weise kann die Zentrumsfunktion erfüllt werden.

Das betrifft sowohl kleinere Einzelhandelsbetriebe, die also nicht großflächig sind, als auch sonstige Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, u. dgl., die das Versorgungszent-

rum in seiner Funktion ergänzen.

Solche Nutzungen sollen nicht generell ausgeschlossen sein. Letztlich geht es um die Deckung des täglichen bzw. periodischen Bedarfs der Wohnbevölkerung im weitesten Sinn.

Die vorgesehene Anbieterstruktur kann gem. Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus bis zu drei großflächige Betriebe einschließen. Deshalb wird hier sowohl nur ein einzelner entsprechender Betrieb, als auch eine Mehrzahl zugelassen. Damit ist der B-Plan auch mit Blick auf langfristige Entwicklungen flexibel ausgestattet.

Die Zweckbestimmung wird an ein bestimmtes Sortiment gebunden. Eingeschlossen sind damit auch Anbieter mit Sortimenten, die nicht nur „nahversorgungsrelevant“, sondern auch „zentrenrelevant“ sind. Diese können allerdings den Standort nicht dominieren.

Was im vorliegenden Fall ein „zentren- bzw. nahversorgungsrelevantes Sortiment“ ist, bestimmt die Stadt selbst.

*nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantes Sortiment*

Grundlage ist das vorliegende aktuelle „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ (in der Fortschreibung aus 2015). Es wurde im Oktober 2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) beschlossen.

Die entsprechende „Cottbuser Liste“ ist als Anhang der Begründung zum B-Plan beige-fügt.

Der Störgrad entspricht dem eines Mischgebietes und sichert das Einfügen der Vorhaben in das auch durch schutzbedürftige Nutzungen geprägte Umfeld.

*Störgrad*

Das maßgebliche Schutzbedürfnis der angrenzenden Nutzungen entspricht dem von Wohngebieten.

### 5.4.1.3 zulässige Nutzungen

Auf der Grundlage der Zweckbestimmung bestimmen die Festsetzungen zur Art der Nutzung den gesamten Katalog der im SO-Gebiet konkret zulässigen und/oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen.

*Zulässige Nutzungen*

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind nachfolgende Nutzungen im SO-Gebiet als Ganzes allgemein zulässig.

**Im Sonstigen Sondergebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Hauptsortiment „Lebensmittel und Getränke“ und einem sonstigen nahversorgungsrelevanten bzw. einem zentrenrelevanten „Randsortiment“ auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Zusätzlich sind sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot an folgenden Sortimentsgruppen als Hauptsortiment allgemein zulässig: Drogeriewaren, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik bzw. Bekleidung.**

*Textfestsetzung 2*

Der Sachverhalt „Großflächigkeit“ für einen Betrieb ist erfüllt, wenn nach höchstrichterlicher Rechtsprechung die Größe seiner Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> überschreitet.

Für eine Einstufung als „Einzelhandelsgroßprojekt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO muss auch die Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO die Größe von 1.200 m<sup>2</sup> überschreiten. Beide Sachverhalte müssen kumulativ erfüllt sein.

Die Bezeichnung der Sortimente entspricht der „Cottbuser Liste“ (siehe Anhang), die das aktuelle „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ (in der Fortschreibung aus 2015) herausgearbeitet hat.

Innerhalb des Plangebietes (praktisch der Teilfläche SO 1) ist, um der Zweckbestimmung gerecht zu werden, mindestens ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Grundversorgung d. h. mit einem Hauptsortiment Lebens- und Genussmitteln sowie Getränken einzuordnen.

Die so genannten „Randsortimente“ des Lebensmittelmarktes dürfen auf Grund der Funktion des Standorts als „B-Zentrum“ die gesamte Palette der nahversorgungsrelevanten bzw. einem zentrenrelevanten Angebote umfassen. Die Verkaufsfläche für die

Randsortimente ist allerdings gedeckelt, und die Grundversorgung sicherzustellen.

„Randsortimente“ sind solche, die dem Hauptsortiment sachlich zugeordnet werden können aber hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.

Der Begriff „Einzelhandelsbetrieb“ schließt ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bzw. Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (z. B. Bäcker oder Fleischer) ein.

Neben dem Lebensmittelmarkt sind entsprechend der Aufgabenstellung sonstige, d. h. nicht großflächige Betriebe zulässig, die nur einen Teil der Sortimente abdecken, den die „Cottbuser Liste,“ als „nahversorgungsrelevant“ bzw. „grundversorgungsrelevant“ hervorhebt.

Um die Angebote zu bereichern bzw. zu ergänzen und um die Planungsziele hinsichtlich der Teilfläche SO 2 erfüllen zu können, sind weitere Nutzungen sinnvoll, die das SO-Gebiet aber nicht dominieren sollen.

*Ausnahmeregelung*

Solche werden als Ausnahme für das SO-Gebiet festgesetzt.

**Im Sondergebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortiment als Ausnahme zulässig.**

*Textfestsetzung 3*

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

Es sind auch Einzelhandelsbetriebe aufgeführt, die nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente führen, die auf Grund der konkreten Ziele für den Standort nicht als allgemein zulässige Nutzungen zugelassen sind, die aber im Einzelfall die Zentrumsfunktion stärken können.

Die erreichte Flexibilität der Festsetzungen macht mit Blick auf die Dynamik im Bereich des Handels Sinn und beachtet, dass das Plangebiet nur einen Teil des Stadtteilzentrums abbildet.

Die vorliegende „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Hermannstraße in Cottbus“ (Verträglichkeitsgutachten) zeigt auch, dass mit diesen Regelungen die Funktion der im Wirkungsbereich liegenden anderen Zentren im Stadtteil nicht beeinträchtigt wird.

Störende Nutzungen, wie z. B. Vergnügungsstätten werden, auch wenn sie in gewisser Weise ebenfalls der Versorgung dienen oder als Dienstleister gesehen werden können, nicht zugelassen.

*Unzulässige Nutzungen*

#### **5.4.1.4 Präzisierung Anlagentyp**

Auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO ist es zulässig und im vorliegenden Fall auch erforderlich, die Art der Nutzung näher zu konkretisieren, als den Anlagentyp zu bestimmen, um das Planungsziel zu erreichen.

*Präzisierung Anlagentyp*

##### **5.4.1.4.1 Sortimente**

Die Festsetzungen zu den Sortimenten charakterisieren auf dieser Grundlage bereits den Anlagentyp.

*Bestimmen der Sortimente*

##### **5.4.1.4.2 Verkaufsfläche**

Die Gemeinde darf den Anlagentyp der Einzelhandelseinrichtung auch durch das Begrenzen der Verkaufsfläche (VFL) festsetzen.

*Begrenzen der Verkaufsfläche*

Die zulässige Verkaufsfläche kann auch für einzelne Branchen und Sortimente vorgegeben werden, wenn sonst städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen zu erwarten wären.

Zur Verkaufsfläche gehören alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können

oder die er (wie z. B. bei einer Fleisch-Theke mit Bedienung durch Geschäftspersonal) einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf.

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.

Die Verkaufsfläche für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe wird deshalb im vorliegenden Fall (vorhabenbezogen) als Verhältniszahl in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße kontingentiert (wie bei der Festsetzung zur GRZ).

Als maßgebliche Grundstücksfläche für das Bestimmen der VFL für den großflächigen Einzelhandel ist nur der Anteil des Grundstücks heranzuziehen, der innerhalb des SO 1 liegt. Die Anteile am Parkplatz werden mit berücksichtigt.

Die entsprechende Flächengröße des Grundstücks liegt im B-Plan bei rund 9000 m<sup>2</sup>.

Im Fall, dass das gesamte Bestandsgebäude im SO 1 als großflächiger Einzelhandelsbetrieb genutzt würde, ergäbe sich eine maximale Verkaufsfläche von etwa 3.100 m<sup>2</sup>.

Aus diesen beiden Flächen ermittelt sich die maximal zulässige „Verkaufsflächenzahl“.

Konkret ist eine absolute Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel von „nur“ etwa 2000<sup>2</sup> vorgesehen. Es bestehen also für zukünftige Veränderungen Reserven. Der B-Plan ist damit zukunftsorientiert.

Es wäre grundsätzlich ein weiterer großflächiger Betrieb im Bestand zulässig. Aber genauso können, wie aktuell vorgesehen, kleinere Betriebe der „Restfläche“ nutzen.

**Je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind in der Teilfläche SO 1 maximal 0,34 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.** *Textfestsetzung 4*

Für das SO 2 sind auf Grund der geringen Größe dieser Baugebietsfläche keine entsprechenden Regelungen erforderlich.

## 5.4.2 Sonstige Nutzungen

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

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs.1 BauNVO zulässig.

*Stellplätze  
Garagen*

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

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

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

Auch ein „Mißbrauch des Stellplatzes im Falle einer Aufgabe des Standortes durch den Handel würde bei einer Weiternutzung der Stellplätze zu keinen Beeinträchtigungen führen.

Regelungen sind also hier nicht erforderlich.

### 5.4.2.2 Freie Berufe

Gebäude und / oder Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren

*Gebäude und Räume für*

Beruf in ähnlicher Art ausüben sind in den Baugebieten nach den § 2 bis 9 BauNVO grundsätzlich zulässig. *freie Berufe*

Für Sondergebiete kennt die BauNVO keine Regelungen zu dieser Nutzung. Hier ist diese Kategorie Gegenstand der Ausgestaltung der Festsetzungen zur Art der Nutzung unter Beachtung der jeweiligen Zweckbestimmung, wie alle anderen auch.

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.

Solche mit einem weniger ausgeprägten Versorgungspotenzial schaffen Arbeitsplätze und tragen so zur Belebung bei.

Da das Plangebiet nicht zu einer Art „Gewerbegebiet für Freiberufler“ werden soll, sind nur Räume für entsprechende Berufsgruppen zugelassen.

**Innerhalb des Sondergebietes sind nur Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, allgemein zulässig.** *Textfestsetzung 5*

Im Rahmen der für das SO-Gebiet definierten Zweckbestimmung können also einzelne Büros bzw. Praxen 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 nicht dominieren.

### 5.4.2.3 Nebenanlagen und Nebengebäude

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 einem öffentlichen WC im SO-Gebiet zulässig sind.

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

## 5.4.3 Grünfläche

In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden.

Im B-Plangebiet wird entsprechend den planerischen Zielen eine **öffentliche Grünfläche (ÖG)** mit der Zweckbestimmung „**Allgemeine Grünfläche**“ festgesetzt.

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

Der Begriff „Allgemeine Grünfläche“ geht davon aus, dass die Grünfläche nicht durch Betreten genutzt wird, sondern als „Distanzgrün“ insbesondere stadtgestalterischen und ökologischen Zwecken dient. *Begriff Allgemeine Grünfläche*

Deshalb können neben Rasenflächen, Blumenbeeten u. dgl. auch Strauch- und Baumpflanzungen erhalten bzw. vorgesehen werden. Großflächige Überbauungen sind nicht zulässig, was aber Nebenanlagen mit geringer Größe (wie ein öffentliches WC) nicht ausschließt.

## 5.5 Maß der baulichen Nutzung

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

In § 16 BauNVO werden mehrere Festsetzungsalternativen zur Steuerung der Intensi-

tät der baulichen Nutzung angeboten. Stets ist gem. Abs. 3 die Grundflächenzahl (oder die Grundfläche) und gleichzeitig die Höhe zu bestimmen.

Im vorliegenden Fall soll die Nutzungsintensität im gesamten Geltungsbereich nicht wesentlich verändert werden. Gleichzeitig ist vorgesehen, das Bestandsgebäude hinsichtlich seiner Fläche als auch seiner Höhe in geringem Umfang zu erweitern.

### 5.5.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) als absoluter Wert gesteuert. *Grundfläche (GR)*

Das Festsetzen der GR ist im vorliegenden Fall sinnvoll. Damit kann die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche unabhängig von der Größe der Grundstücke bestimmt werden.

Im vorliegenden Fall ist auch eine vom Bestand abweichende Parzellierung nicht vorgesehen, die eine relative Regelung erfordern würde.

Die Angaben der GR sind auch anschaulicher als die der GRZ.

Im vorliegenden Fall wird die GR für die einzelnen baulichen Anlagen festgelegt. Die Regelungen sind dabei für das SO 1 und das SO 2 unterschiedlich.

**Im Plangebiet darf die Größe der Grundflächen (GR) in der Teilfläche SO 1 je Gebäude 4.500 m<sup>2</sup> und im SO 2 je Gebäude 265 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Größe der Grundfläche (GR) für Stellplätze einschließlich der Zufahrten sowie für Nebenanlagen darf in SO 1 4.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.** *Textfestsetzung 6*

Für das SO 1 ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,96.

Im SO 2 ist die Größe der GR mit der Fläche praktisch identisch, die auf Grund der festgesetzten Baugrenzen überbaubar ist. Dort ergibt sich eine GRZ von 1,0.

Die im § 17 BauNVO für SO-Gebiete vorgesehene Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird demnach für beide Teilflächen formell nicht eingehalten. *Obergrenzen § 17 BauNVO*

Die BauNVO lässt in § 17 Abs. 2 aus städtebaulichen Gründen ein Überschreiten der Obergrenzen zu, wenn „die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“ *Überschreitung Obergrenzen*

Die städtebaulichen Gründe liegen im vorliegenden Fall in dem Ziel, den Standort und damit das Zentrum des Ortsteils zu stärken. Dazu ist neben der Vergrößerung der Verkaufsfläche natürlich auch ein Optimum an Stellplätzen erforderlich.

Gleichzeitig soll die bestehende zusammenhängende Grünfläche als solche erhalten bleiben.

Die GRZ auf den Baugrundstücken kann nur reduziert werden, wenn der Freiflächen- bzw. Grünflächenanteil erhöht wird.

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.

Das Einhalten der GRZ wäre innerhalb des Geltungsbereiches nur mit einer Vergrößerung des Baugrundstücks zu Lasten der Grünfläche einzuhalten. Durch eine solche Lösung würde sich aber an der Realnutzung im Plangebiet nichts ändern.

Eine Vergrößerung des Geltungsbereiches, um dem Baugrundstück noch Grünflächen zuzuordnen, ist unter den gegebenen Umständen nicht möglich.

Unnötige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen auf Grund der Planung im Vergleich mit der Ist-Situation nicht.

Das Grundstück ist bereits im Bestand intensiv genutzt. Die GRZ überschreitet bereits im Ist-Zustand in beiden Teilflächen die Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Im SO 1 liegt sie bei rund 0,9 und im SO2 bei 1,0.

Die öffentliche Grünfläche konzentriert sich an der Sandower Hauptstraße. Dort können auch die vorhandenen Bäume erhalten werden.

Dieser Umstand kommt den „gesunden Arbeitsverhältnissen“ am Standort zugute. Vielmehr als von begrünten Splitterflächen auf dem Grundstück, profitieren die Angestellten vom Erhalt zusammenhängender Grünflächen an der Dahme.

Für die „gesunden Wohnverhältnisse“ der Bürger spielt der Standort keine wesentliche Rolle. Sie werden also nicht beeinträchtigt. Aber auch für die Bürger ist der Erhalt der zusammenhängenden Grünfläche die bessere Alternative.

Wenn man die festgesetzte öffentliche Grünfläche und die Sonderbauflächen zusammenrechnet und dabei den Anteil Grünfläche im SO 1 einkalkuliert, ergibt sich ein Überbauungsgrad von nur noch rund 80 %.

Die Voraussetzungen für das Überschreiten der Grenzen des § 17 BauNVO sind also im konkreten Fall gegeben.

## 5.5.2 GFZ

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

*Geschoßfläche*

Die GFZ wird im B-Plan auf der Grundlage des § 20 BauNVO festgesetzt.

Im vorliegenden Fall wird gem. Umbaukonzept des Vorhabenträgers die Geschossfläche des Hauptgebäudes die Größe von 4.425 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Daraus ergibt sich für die TF **SO 1** eine **GFZ von 0,5**. Für die TF **SO 2** ist, wie bereits im Bestand, eine **GFZ von 1,0** erforderlich. Die Angaben sind jeweils **Obergrenzen**.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden eingehalten. Sie liegt für sonstige SO-Gebiete bei 2,4.

## 5.5.3 Höhe

Die Festsetzung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen, einschließlich der Geschossigkeit, beeinflusst neben der Bebauungsdichte vor allem das Ortsbild.

*Vorbemerkung*

Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch das Festsetzen der Gebäudehöhe als Höchstmaß geregelt.

*Höhenfestsetzung in Meter*

Im SO-Gebiet werden unterschiedliche absolute Gesamthöhen unter Beachtung des Umbaukonzeptes bestimmt. Der Großteil der Bebauung bleibt eingeschossig. Nur ein geringer Teil des Hauptgebäudes soll ein zweites Geschoss erhalten.

Für den eingeschossigen Teil des Hauptgebäudes wird die Höhe mit **OK max. 6,5 m** festgesetzt.

Für den zweigeschossigen Teil liegt die Grenze bei **OK max. 8 m**. Gegenüber dem Ist-Zustand besteht ein geringer Spielraum, der u. U. für Lichtkuppeln o. dgl. erforderlich werden könnte.

Die Teilfläche SO 2 erhält dem Ist-Zustand entsprechend eine Höhe von **OK max. 4,0 m**

Die Festsetzung der maximalen Höhe bezieht sich auf die oberste Kante der jeweiligen baulichen Anlagen nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension.

*Nichtanrechnung technischer Zubehöranlagen*

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

*Höhenbezug*

Als Höhenbezug (HB) wird die durchschnittliche im Vermessungsplan für den bestehenden Parkplatz ausgewiesene Höhe im Bereich des Bestandsgebäudes herangezogen. Diese liegt bei 71,9 m (**HB = 71,9 m**). Das Höhenbezugssystem ist DHHN 92.

**P**

Die Bereiche im SO 1, denen unterschiedliche Höhen zugesprochen werden, werden mit dem Planzeichen 15.14 der PlanZV (**Knötchenlinie**) voneinander abgegrenzt.

*Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenfest-*

## 5.5.4 Obergrenzen § 17 BauNVO

In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die bei der Planung einzuhalten sind.

*Einhalten der Obergrenzen*

Wie oben dargelegt, werden die Obergrenzen für die zulässigen Grundflächen im Gebiet überschritten.

Eine Überschreitung der Obergrenze für die GFZ (von 2,4) ist im Plangebiet nicht möglich, da nur für einen geringen Teil der geplanten Bebauung ein zweites Geschoss möglich ist.

## 5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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*

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

*Baugrenze*

Die Baugrenzen orientieren sich eng an den vorliegenden Konzepten für die zukünftige Bebauung des Standortes.

Die Anlieferzone im Norden kann vollständig eingehaust werden, was u. U. aus Immissionsschutzgründen erforderlich werden kann.

Die Lage im Raum und die Dimensionen der Baufenster sind im erforderlichen Umfang im Plan durch **Maßangaben** bestimmt.

*Maße*

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 einzelne Stellplätze z. B. für die Angestellten zugelassen werden können.

Flächen für Stellplätze und Garagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Dabei geht es um Flächen für Nebenanlagen u. dgl., die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind.

Unter den Begriff „andere Vorschriften“ ist hier die Bauordnung und die rauf aufbauende Stellplatzsatzung der Stadt zu verstehen

Die erforderlichen Stellplätze für die Besucher sind innerhalb der zugewiesenen Flächen zu errichten.

Die entsprechende **Fläche für den Kundenparkplatz** wird zeichnerisch bestimmt.

*Festsetzung*

## 5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 5.7.1 Regelungen zum Immissionsschutz

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 in einem B-Plan folgende Festsetzungsmöglich-

*Vorbemerkungen Immissions- und Umweltschutz*

keiten gegeben.

- 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.

Im vorliegenden Fall muss gem. Schallgutachten der Immissionsschutz für die benachbarte Wohnnutzung dadurch gewährleistet werden, dass die bereits konkret geplante Anlieferzone des Lebensmittelmarktes wirkungsvoll eingehaust wird. Eine solche Maßnahme entspräche dem vierten Anstrich oben.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist (auch wenn eine konkrete Vorhabenplanung bereits vorliegt) für den B-Plan allerdings unklar, wo die Anlieferzone liegen wird. Diese kann im B-Plan nicht vorgegeben werden.

Unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung kann die geplante und nachweislich wirkungsvolle Schutzmaßnahme nicht im B-Plan festgesetzt werden.

Entsprechende Einzelheiten der Ausführung und Bemessung sowie die Nachweisführung darüber, dass die an den Immissionsorten keine unzulässigen Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte für den Schall auftreten, müssen der nachfolgenden Vorhabenplanung d. h. dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.

## 5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Soweit die erforderliche Erschließung nicht über öffentliche Grundstücke gesichert werden kann, müssen private Fläche in Anspruch genommen werden.

*Vorbemerkungen  
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Durch das Festsetzen von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird die Rechtsgrundlage geschaffen, um für eine notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücke zu Gunsten Dritter durchzusetzen.

Im Bereich des Sondergebietes liegen diverse Leitungen der stadtechnischen Medien unterschiedlicher Versorger.

Diese Systeme sollen teilweise erhalten oder erneuert werden.

Rechtsgrundlage für das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

*Rechtsgrundlage*

Für die entsprechenden Versorgungsbetriebe sind auf den privaten Grundstücksflächen Leitungsrechte erforderlich.

*Leitungsrechte*

Im Einzelnen betroffen und Nutznießer sind folgende Ver- bzw. Entsorgungssysteme bzw. die entsprechend verantwortlichen **Versorgungsbetriebe**

- Trinkwasser
- Gas
- Strom
- Fernwärme
- Schmutzwasser
- Telekommunikation

Die **Leitungsrechte** werden zeichnerisch festgesetzt.

Auf einem Streifen vor dem bestehenden Gebäude wird auch ein **Gehrecht für die Öffentlichkeit** zeichnerisch festgesetzt, um die Wegeverbindung vom Bereich „Wochenmarkt“ in Richtung Osten zu sichern.

*Gehrecht*

Der Eigentümer des privaten Baugrundstückes wird nicht unzulässig in seinen Rechten eingeschränkt. Der Parkplatz wird ohnehin praktisch öffentlich genutzt.

*Keine Beeinträchtigung  
der Eigentümer*

Andererseits würde ohne diese Verbindung die Funktion des Sandower Zentrums beeinträchtigt werden, da für Fußgänger Umwege entstehen würden.

Deshalb ist die Festsetzung der Rechte gerechtfertigt.

### 5.7.3 Grünordnerische Festsetzungen

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.

Im Plangebiet werden die Bestandsbäume, die mit Sicherheit nicht beseitigt werden müssen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als **zu erhaltende Bäume** zeichnerisch festgesetzt.

*Bauerhalt*

Damit wird die gestalterische Qualität der Grünfläche erhalten. Das betrifft gleichzeitig ihren Wert für die Natur.

### 5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO (2016) erlassen.

Handel und Werbung stehen in einem untrennbaren Zusammenhang. Der Handel ist auf die Werbung angewiesen.

*Vorbemerkungen  
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 sollen wegen der Lage innerhalb einer gewachsenen städtebaulichen Struktur mit ihrer eigenen Qualität Extreme ausgeschlossen werden. Andererseits sollen die entsprechenden legitimen Interessen der Unternehmen gewahrt werden.

Im Plangebiet sollen grundsätzlich nur Anlagen für die Eigenwerbung der am Standort tätigen Unternehmen zulässig sein.

*Eigenwerbung*

Im Plangebiet sollen nur Anlagen zur Eigenwerbung (d. h. nur an der Stätte der Leistung) zugelassen. Werbeanlagen, die auf Unternehmen oder Leistungen hinweisen, mit dem Standort nicht in Beziehung stehen oder die, z. B. auf Plakatanschlagtafeln mit wechselnder Werbung, nur Produkte anpreist (sogenannte Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen), sind am Standort unzulässig. Solche beeinträchtigen das bestehende Ortsbild. Sie lenken andererseits von den Informationen der ansässigen Unternehmen ab.

*Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen*

**Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig.**

*Textfestsetzung 7*

Für zentrale Einzelhandelsstandorte üblicherweise vorgesehene frei stehende Anlagen (Werbepylone oder Stelen, Schilder) sollen, wie bisher, in begrenztem Umfang zulässig sein.

*Gebäude unabhängige Anlagen*

Eine Häufung separater von den Gebäuden unabhängiger Aufsteller soll im Interesse des Ortsbildes aber nicht zulässig sein.

Der zulässige Pylon soll gemeinsam die einzelnen Werbeanlagen für alle am Standort etablierten Unternehmen aufnehmen.

Im B-Plan wird der **Standort des Werbepylons** zeichnerisch festgesetzt. Der Platz entspricht dem bestehenden an der Zufahrt von der Sandower Hauptstraße.

*Standort Pylon*

**Im Plangebiet sind folgende Gebäude unabhängige Werbeanlagen zulässig: Eine frei stehende Werbeanlage als Pylon, Stele mit einer Höhe von maximal 6 m mit einer Werbetafel in der Größe von maximal 2,0 m mal maximal 5,5 m und bis zu drei weiteren Werbetafeln in der Größe von maximal 2,0 m mal maximal 1,5 m. Zusätzlich ist im Bereich der Einfahrt zum Parkplatz ein Hinweisschild bzw. eine Stele in der Größe von maximal (h x b) 3,4 m mal**

*Textfestsetzung 8*

**maximal 1,5 m zulässig. An den Einkaufswagenboxen sind jeweils Hinweisschilder, z. B. auf die Öffnungszeiten, der Größe von maximal 3,4 m mal maximal 1,5 m zulässig. Im Plangebiet sind im SO 1 maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 6 m zulässig.**

Die Werbeanlagen, die an den Gebäuden vorgesehen sind, sollen sich zum Parkplatz mit den Kundeneingängen hin orientieren. Werbeanlagen auf oder oberhalb der Gebäude sind damit unzulässig.

*Anlagen an Gebäuden*

**Zusätzliche Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade mit den Kundeneingängen und nur für die am Standort niedergelassenen Unternehmen zulässig.**

*Textfestsetzung 9*

Um überdimensionierte Werbeanlagen auch an den Gebäude auszuschließen bzw. um ortsübliche Anlagen zu sichern, sind Regelungen zur Größe und zur Art der Anlagen erforderlich.

**Die an Gebäude gebunden Werbeanlagen sind in Form von Schildern, Tafeln, Kasten o. dgl. bzw. als Einzelbuchstaben zulässig. Die Größe der entsprechenden Werbeflächen darf jeweils die Maße von (b x h) 7,0 m mal 1,5 m nicht überschreiten.**

*Textfestsetzung 10*

Werbeanlagen, die in irgendeiner Weise mit bewegten Elementen unterschiedlichster Art arbeiten, ziehen die Aufmerksamkeit in besonderer Weise auf sich, was natürlich das Grundanliegen von Werbung ist. Auf der anderen Seite wirkt solche Werbung besonders aufdringlich und beeinträchtigt dadurch das Ortsbild. Solche Extreme sollen mit Rücksicht auf das bestehende Ortsbild ausgeschlossen sein.

*Anlagen mit beweglichen Elementen*

**Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig.**

*Textfestsetzung 11*

## 5.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

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.

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

*Kennzeichnungen*

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

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*

## 5.10 Vermerke / Hinweise

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

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

**Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist**

*katasterrechtliche Bescheinigung*

**hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.**

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

## 5.10.2 Hinweise

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des BauGB** sowie der **BauNVO** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

*Rechtsgrundlagen*

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen (z. B. die Stellplatzsatzung) zu beachten sind.

*kommunale Satzungen*

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Maßnahmen zum Schutz relevanter Arten erforderlich. Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

*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.

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.

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 sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.**

*Hinweis  
Artenschutz*

Zusätzlich sind insbesondere für die Realisierungsphase folgende Hinweise wichtig.

*Hinweise für Realisierung*

Es sei hier darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich eine öffentliche WC-Anlage grundsätzlich zulässig ist.

*Nebenanlage  
öffentliches WC*

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Leitungen und Anlagen der stadttechnischen Versorgung von unterschiedlichen Versorgungsträgern.

*Leitungsbestand*

Veränderungen am Bestand sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

*Bodendenkmale*

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. I der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, 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*

## 6 Umweltbericht

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 zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Mit dem B-Plan soll der bestehende Nahversorgungsstandort im Stadtteil Sandow an die geänderten Randbedingungen angepasst werden.

*Vorhaben*

Der am Standort bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter will durch geringe An- und Umbauten seine Verkaufsfläche vergrößern.

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

Der Standort ist unmittelbar von der angrenzenden Sandower Hauptstraße erschlossen. Im Hinblick auf den Anschluss an das Straßennetz der Stadt sind keine Änderungen vorgesehen.

*Erschließung*

Der Parkplatz wird neu gestaltet.

Die bestehenden Rad- und Fußwegeverbindungen werden weitgehend beibehalten.

Im B-Plan sind folgende Nutzungen festgesetzt.

*Festsetzungen*

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grund- und Nahversorgungszentrum“ incl. Parkplatz
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Öffentliche Verkehrsflächen für den Rad- und Fußgängerverkehr

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden die Grundflächen (GR) und die zulässigen Höhen bestimmt.

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

Das Gebäude wird zum größten Teil weiterhin nur eingeschossig sein. Nur für eine geringe Teilfläche wird eine zweigeschossige Bebauung angestrebt.

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

*Bedarf an Grund und Boden*

Insgesamt kommt es nur zu einer geringen zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden.

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

Besonderheiten hinsichtlich eingesetzter Stoffe oder Techniken sind nicht zu beachten.

*Umweltwirkungen*

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

Erschütterungen, Licht, ...) sind bei Einzelhandelseinrichtungen in der Regel nicht relevant.

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) an.

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

Hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten. *Empfindlichkeit*

Andere Planvorhaben im Umfeld, die kumulativ zu beachten wären, sind nicht bekannt. *Kumulation*

## 6.1.2 Umweltschutzziele

### 6.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

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 sparsamer und schonender 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.

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz – 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*

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 *Naturschutzgesetze*

- 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.

Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vor- *Spezielle Belange*

schriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind.

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*

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.

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

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.

Das Bundesbodenschutzgesetz soll die Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wieder herstellen und ihn so vor schädlichen Bodenveränderungen schützen. Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

*Schutzgut Boden*

Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht,

*Schutzgut Wasser*

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.

### **6.1.2.2 Schutzobjekte Umwelt**

#### **6.1.2.2.1 Naturschutz**

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*

Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes „relevante“ Arten nicht ausgeschlossen werden.

*Besonderer Artenschutz*

#### **6.1.2.2.2 Gehölzschutz**

Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS)- unterliegen.

#### **6.1.2.2.3 Wasserrecht**

Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Trinkwasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

#### **6.1.2.2.4 Denkmalrecht**

Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.

#### **6.1.2.2.5 Sonstige**

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### **6.1.2.3 Umweltplanungen und –konzepte**

Die Festlegungskarte des LEP B-B als auch die des LEP HR enthalten im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen.

*Freiraumverbund  
Landesentwicklungsplan*

Grundsätze der Landesplanung mit umweltrelevantem Inhalt sind im vorliegenden Fall nicht zu beachten.

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.

Für das B-Plangebiet sind keine weiteren Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant.

*Sonstige Umweltpläne*

### **6.1.2.4 Berücksichtigung**

Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planerstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.

*Berücksichtigung*

## 6.2 Umweltwirkungen

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.

### 6.2.1 Bestandsaufnahme

Das Grundstück selbst ist annähernd eben. Die Geländehöhen liegen bei ca. +73 m NHN.

#### 6.2.1.1 Naturgüter

##### 6.2.1.1.1 Fläche

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

Im Anhang ist eine tabellarische Flächen- bzw. Überbauungs- und Versieglungsbilanz beigefügt.

Bei der Planfläche handelt es sich bereits um Siedlungsflächen. Teile davon sind Grünfläche.

Außenbereichsflächen in Form von Wald oder Ackerflächen sind nicht vorhanden.

##### 6.2.1.1.2 Boden

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.

Im vorliegenden Umwelttechnischen Gutachten Boden vom Mai 2014 finden sich folgende Aussagen zur Geologie. Geologie

*Nach den Angaben in der Geologischen Karte sind im Untergrund weichselzeitliche Talsande vorzufinden. Das Grundstück befindet sich in der Nähe der Spree, so dass auch holozäne, sandige bis schluffige sowie organische Bildungen nicht auszuschließen sind.*

Die ursprünglich vorhandenen natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die Bautätigkeiten der Vergangenheit, die den gesamten Standort betreffen, verloren gegangen. Das betrifft auch die Grünflächen. Bodenverhältnisse

Bei Baugrunduntersuchungen wurden bei allen Aufschlüssen anthropogene Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit gefunden. Erst unterhalb der Auffüllungen finden sich Sande.

Im Rahmen der umwelttechnischen Bewertung der Untersuchungsergebnisse für den Boden haben sich folgende Ergebnisse gezeigt. Belastungen

*In den Auffüllungsproben (Boden mit Bauschuttbeimischungen) und in den Proben vom Beton-Recycling-Material wurden meist leicht erhöhte Schwermetallgehalte (Feststoff) festgestellt, die die Vorsorgewerte der BBodSchV geringfügig überschreiten. Hinsichtlich des Wirkungspfadens Boden-Grundwasser ist festzustellen, dass die Schwermetallgehalte im Eluat in keiner Probe die Prüfwerte der BBodSchV überschreiten. Somit liegen die im Feststoff in erhöhter Konzentration festgestellten Schwermetalle in schwer wasserlöslichen Schwermetallverbindungen vor, die keine akute Gefährdung für das Grundwasser darstellen.*

*In einigen Auffüllungsproben (Boden mit Bauschuttbeimischungen) wurden die Vorsorgewerte der BBodSchV für PAK (3 mg/kg) und Benzo(a)pyren (0,3 mg/kg) überschritten. Es wurden jedoch nur mäßig bis schwer lösliche PAK-Einzelsubstanzen nachgewiesen. Das von den PAK-Belastungen ausgehende Gefährdungspotential für das Grundwasser wird daher als gering eingeschätzt.*

Der Anteil an nicht überbauter Grünfläche liegt bei rund 24% bezogen auf das gesamte Plangebiet. *Überbauung*

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

Der Boden am Standort ist bereits stark verändert und durch die bestehende Überbauung stark versiegelt. Er ist dadurch erheblich vorbelastet und nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### **6.2.1.1.3 Tiere, Pflanzen, Lebensraum**

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.

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 kann größtenteils dem Biotoptyp „Industrie-, Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsfläche, Gemeinbedarfsfläche in Betrieb“ (Code 12310) zugeordnet werden.

Daneben beanspruchen Verkehrsflächen in Form von Straßen und Parkplätzen (Code 12600 bzw. 12620) einen Teil.

Die kleine Grünfläche im Süden kann als Bestandteil des Straßen-bzw. Platzraumes aufgefasst werden.

Der Parkplatz ohne Bepflanzung. Die Freiflächen auf dem Gelände sind als Rasenfläche angelegt. Auf der Grünfläche und nördlich des Bestandsgebäudes finden sich Laubbäume unterschiedlicher Art.

*Pflanzen*

Im Rahmen eines in Auftrag gegebenen Baumgutachtens wurden insgesamt 26 Bäume erfasst. Der Großteil der Bäume ist leicht bis stark geschädigt.

Ein Teil der vorhandenen Bäume fällt unter die Baumschutzverordnung der Stadt.

Auf Grund der gegebenen Nutzung ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum nur an die Siedlung und die Aktivitäten des Menschen angepasste Arten ihren Lebensraum finden. Relevant dürften vor allem Gebäude- und Baumbrütende Vögel sein.

*Tiere*

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist der Bestand im Plangebiet, mit Ausnahme eines Teils des Baumbestandes, ohne Bedeutung.

#### **6.2.1.1.4 Biologische Vielfalt**

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 ohne Belang.

#### **6.2.1.1.5 Wasser**

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrund-

*Wasser*

lage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots.

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.

Oberflächengewässer sind am Standort nicht vorhanden.

*Oberflächengewässer*

Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass das der Fall ist.

*Grundwasser*

Im vorliegenden Umwelttechnischen Gutachten Boden vom Mai 2014 finden sich folgende Aussagen zum Grundwasser.

*Während der Aufschlussarbeiten wurden in den tieferen Bohrsondierungen, die bis in eine Tiefe von 4 m unter der Geländeoberkante (GOK) abgeteuft wurden, Grundwasserstände zwischen 3,51 m und 3,75 m unter GOK angetroffen.*

*Der Grundwassergleichenkarte ist für den Untersuchungsstandort eine Höhe des Grundwasserspiegels von etwa + 69 m NHN zu entnehmen. Bei einer mittleren Geländehöhe von etwa + 73 m NHN liegt damit der zu erwartende Flurabstand des Grundwasserspiegels bei etwa 4 m.*

*Das Grundwasser ist ungespannt; es fließt in Richtung NW bis NNW zur Spree.*

*Das obere Grundwasser ist aufgrund der ungünstigen geologischen Bedingungen mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 3,5 m unter GOK und der fehlenden Überdeckung des Grundwasserleiters durch gering wasserdurchlässige Bodenschichten nicht geschützt.*

Für das Schutzgut Wasser ist das Plangebiet von durchschnittlicher bis geringer Bedeutung.

#### **6.2.1.1.6 Landschaft**

Da der Standort innerhalb der Siedlung liegt, spielt er für das Landschaftsbild keine Rolle.

#### **6.2.1.1.7 Klima / Luft**

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 lufthygienische 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 städtischen Umfeld erhöhten Belastungen am Standort bekannt.

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

#### **6.2.1.1.8 Wirkungsgefüge**

Auf Grund der bestehenden Nutzung und Bebauung ist am Standort nicht von einer besonderen Ausprägung des Wirkungsgefüges zwischen den Naturgütern auszuge-

*Wirkungsgefüge*

hen.

## 6.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

### 6.2.1.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

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 (siehe Schutzgut Klima Luft). Daneben geht es darum, die Umwidmungssperre für Wohnflächen zu beachten.

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

Eine Vorbelastung wird von Anlagen, für die die TA Lärm gilt, ausschließlich aus der Emission von Anlagen aus dem Plangebiet verursacht.

Für den Menschen ist die Tatsache, dass der Standort bereits Lärmimmissionen für die Anwohner verursacht, von Bedeutung. Lärmquellen sind der Anlieferverkehr und der Parkplatz.

Weiterhin ist die nicht unerhebliche Vorbelastung durch den Fahrzeugverkehr auf der angrenzenden Hauptstraße von Belang.

Erhebliche Lärmbelastungen bestehen nicht. Die zukünftige gewerbliche Geräuschimmission aus dem Plangebiet kann die geltenden Immissionsrichtwerte ausschöpfen. *Bewertung*

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.

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

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.

Generell besteht immer die Gefährdung anderer Schutzgüter durch mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

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

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

### 6.2.1.3 Prognose bei Nicht-Durchführung

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

## 6.2.2 Prognose

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.

### 6.2.2.1 Naturgüter

#### 6.2.2.1.1 Fläche / Boden

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

*Fläche / Boden*

Auf Grund der Tatsache, dass mit der Planung ein bestehender Einzelhandelsstandort nur umstrukturiert wird, ergeben sich hinsichtlich der Flächennutzung keine markanten Verschiebungen.

Obwohl der Anteil der festgesetzten Grünfläche sich etwas reduziert, kommt es zu keiner gravierenden Erhöhung des Überbauungsgrades und der damit verbundenen Versiegelung.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

*Eingriff nicht erheblich*

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 Baumbestand 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.

Hinsichtlich der Pflanzenwelt kommt es zu Beeinträchtigungen, insbesondere weil ein Teil der vorhandenen Bäume beseitigt werden muss.

*Pflanzen*

Betroffen sind die Bäume nördlich des Bestandsgebäudes, die durch die Gebäudeerweiterung wegfallen. Das sind 11 Bäume, die zu ersetzen sind.

Von der Veränderung des Parkplatzes ist nur ein Baum betroffen. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt also 12 Bäume zu beseitigen.

Für Neupflanzungen im Plangebiet steht nur die öffentliche Grünfläche zur Verfügung. Im Bereich des Parkplatzes stehen keine Flächen zur Verfügung.

Das Schutzgut ist darüber hinaus von der, allerdings relativ geringen, Reduzierung der nicht überbauten Fläche betroffen. Dabei geht es ausschließlich um Rasenflächen.

Der Eingriff in den Baumbestand ist, da ein nicht unerheblicher Teil des Bestandes betroffen ist und ein Ersatz am Standort nur begrenzt möglich ist, erheblich.

***erheblicher Eingriff***  
*Bäume*

Da es sich um eine relativ geringfügige Umnutzung eines bestehenden Standortes

*Biologische Vielfalt*

handelt, sind keine gravierenden Einflüsse auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Da der Standort weiterhin in der Größenordnung überbaut wird, wie bisher, ergeben sich hinsichtlich des Grundwassers keine wesentlichen Veränderungen. *Wasser*

Das Niederschlagswasser wird weiterhin auch in Zukunft direkt in die Kanalisation eingeleitet.

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

Das Landschaftsbild ist nicht betroffen. *Landschaft*

Auf das Schutzgut Klima /Luft werden sich, gemessen am Bestand, keine Auswirkungen ergeben. *Klima / Luft*

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

### 6.2.2.2 Sonstige Schutzgüter

Für den Menschen als „Schutzgut“ werden sich durch das Erweitern der bestehenden Nutzung und der baulichen Anlagen gegenüber der Ausgangslage keine erheblichen Veränderungen ergeben. *Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt*

Es liegt ein „Schalltechnisches Gutachten“ mit entsprechenden Aussagen vor. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Punkt 10 des „Schalltechnischen Gutachtens“ zusammengefasst.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass es mit den derzeitigen Nutzungen im Plangebiet zur Überschreitung von immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bezüglich der gewerblichen Lärmimmission im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich kommt. *Schallgutachten*

Die Überschreitung bezieht sich nur auf den Nachtzeitraum und wird vorrangig durch die nächtliche Anlieferung erzeugt.

Die Überschreitungsgröße wird auf der Grundlage der durchgeführten Messungen mit

- über 20 dB(A) durch den nächtlichen Anlieferungsbetrieb Roßmann
- mit ca. 4 dB(A) durch den nächtlichen Anlieferungsbetrieb REWE

im maßgeblichen Nachbarschaftsbereich Herrmannstraße überschritten.

Das Schallgutachten zeigt, dass die mit der nächtlichen Öffnungszeit des REWE-Marktes verbundenen Geräusche aus der Stellplatzanlage den Orientierungswert von 40 dB(A) im Bereich der vielgeschossigen Gebäudeanlage Sanzebergstraße deutlich überschreitet.

Grundsätzlich können schädliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

Insofern muss der Bebauungsplan Festsetzungen treffen, die auf eine Konfliktbewältigung abzustellen.

Die endgültige Konfliktbewältigung ist im Rahmen der Vorhabenplanung möglich.

Ohne entsprechende Gegenmaßnahmen sind die Auswirkungen auf den Menschen durch Schall erheblich. *Auswirkungen erheblich Mensch*

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

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

### 6.2.3 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 Ein-

griffen d. h. das Vermeidungsgebot nicht generell in Frage gestellt. Es geht vielmehr darum zu prüfen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.

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

### **6.2.3.1 Vermeidung / Minderung bzw. Verringerung**

#### **6.2.3.1.1 Eingriffsregelung**

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.

Zusätzlich zu den schon gewählten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, nämlich

- das Nachnutzen des vorhandenen Standortes
- der Erhalt der Grünflächen

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

Insbesondere der teilweise Eingriff in den Baumbestand lässt sich nicht vollständig reduzieren.

#### **6.2.3.1.2 Schallschutz**

Für das Beherrschen der gewerblichen Lärmimmissionen sind folgende Maßnahmen erforderlich

*Schallschutz  
Anlieferverkehr*

- Der Anlieferbereich REWE wird mit der geplanten Gebäudeerweiterung baulich eingehaust

Bauliche Schallschutzlösungen im Bereich der Roßmann-Anlieferzone sind hingegen nicht möglich. Hier muss auf organisatorische Lösungen zurückgegriffen werden, die im Rahmen der Vorhabenplanung nachzuweisen sind.

Dabei geht es darum, nächtliche Anlieferungen in der Weise, wie bisher praktiziert, auszuschließen.

Die Planung der Technischen Gebäudeausrüstung muss die Kontingentierungsvorgaben des Gutachtens beachten, dann sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen aus der Gebäudetechnik möglich.

*Schallschutz  
Gebäudetechnik*

Konzeptionell sind zur Reduzierung der Immissionen vom Parkplatz im Nachtzeitraum die nachstehenden Konfliktlösungen möglich:

*Schallschutz  
Stellplatz*

- a) Verzicht auf die Nachtöffnung
- b) Einschränkung der Stellplatznutzung im Nachtzeitraum auf einen begrenzten Teilbereich des Parkplatzes.

Mit dieser Maßnahme bleibt die Immissionssituation immer noch mit 2 - 3 dB Überschreitung grenzwertig.

- c) Zusätzlich zur Maßnahme nach Position b) kann die Nutzung von Einkaufswagen ausgeschlossen werden. Die Orientierungswerte werden mit dieser zusätzlichen Maßnahme sicher eingehalten.

### 6.2.3.1.3 Artenschutz

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.

Das Ziel besteht darin, die Eingriffe in die Zeiten, in denen die sensiblen Arten nicht brüten oder ihre Jungen aufziehen, zu verlegen.

Dabei geht es insbesondere um die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (15. März bis 30. August).

Eine generelle Bauzeitenregelung ist aber nicht erforderlich.

Wenn durch ein konkretes Vorhaben nachweislich z. B. keine Arten betroffen sind, darf natürlich zu jeder Zeit gebaut werden.

Das gilt aber nicht für Eingriffe in den Gehölzbestand.

Zusätzlich können sowohl Plangebiet als auch im nahen Umfeld an den Gebäuden oder an Bäumen Nisthilfen angebracht werden.

*Nisthilfen*

### 6.2.3.2 Ausgleich

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

Im vorliegenden Fall ist der Verlust von Bäumen zu kompensieren.

Ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet ist nicht möglich. Das schließt nicht aus, dass unter Beachtung der Maßnahmen im unterirdischen Bauraum im Plangebiet einzelne Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Auf der Basis der Baumschutzverordnung erfolgt der Ersatz auf externen Flächen, die noch zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger festzulegen und zu sichern sind.

### 6.2.4 Alternativen

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.

## 6.3 Zusätzliche Angaben

### 6.3.1 Technische Verfahren

Es liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor. Hier sind die technischen Verfahren im Punkt 1 (Auftrag und Herangehensweise), im Punkt 7.1 (Berechnungs- und Bewertungsmethodik) und im Punkt 8.1 (Messgeräte, Software) beschrieben.

*Immissionsschutz*

Es liegt ein Bodengutachten vor.

*Boden*

Es enthält im Punkt 8 Aussagen zu den durchgeführten Untersuchungen hinsichtlich der Sondierungen (Punkt 8.1) und der chemischen Analyse des Bodens (Punkt 8.2).

Es liegt ein Baumgutachten vor.

*Gehölze*

Dort sind im Punkt 1.2 Hinweise zu den einschlägigen Richtlinien und Normen, hier im Punkt 1.2.1 auf die FLL-Baumkontroll-Richtlinie, enthalten.

Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

*Hinweise auf Schwierigkeiten*

## 6.3.2 Überwachungsmaßnahmen

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*

Nach einer angemessenen Zeitspanne (sinnvoll vor Ende der Gewährleistungsfrist) ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle für die Pflanzung erforderlich.

*Funktions- und Erfolgskontrolle*

Die Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen prüft die Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde. Die Fachbehörden werden beteiligt und unterstützen die Zulassungsbehörde.

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.

Prognoseunsicherheiten, die sich bei der Umweltprüfung zum Bauleitplan ergeben haben und die deshalb nachträglich beobachtet werden müssten, sind nicht erkennbar.

*Prognoseunsicherheiten*

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.

## 6.3.3 Zusammenfassung

Das Grundversorgungszentrum an der Sandower Hauptstraße im Stadtteil Sandow soll an die geänderten Anforderungen angepasst werden.

Dazu wird das bestehende Gebäude etwas vergrößert und ein Teil wird mit einem zweiten Geschoss aufgestockt.

Da die Maßnahmen keine Außenbereichsflächen beanspruchen und auch der Überbauungsgrad nicht wesentlich verändert wird, ergeben sich für alle wesentlichen Schutzgüter, mit Ausnahme des Baumbestandes, keine erheblichen Beeinträchtigungen.

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.

Die erforderliche Kompensation für den zu beseitigenden Baumbestand wird außerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Die Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

## 6.3.4 Referenzliste der Quellen

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

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 0/20/106 "Sondergebiet Herrmannstraße", Cottbus; GWJ Januar 2019

*Schallgutachten*

Das Gutachten enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:

- Vorbelastung
- Immissionsorte
- Anforderungen und Schutzziele
- Lärmimmissionsprognose Ergebnisse zur Emissionskontingentierung für das Plangebiet
- Messergebnisse Akustische Datenerhebung durch Messung
- Ergebnisse und Hinweise zur Abwägung

Umwelttechnisches Gutachten Boden, Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-

*Bodengutachten*

Brandenburg GmbH, Mai 2014

Das Gutachten enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:

- Bebauung und Topographie
- Geologischer und hydrogeologischer Überblick
- Nutzungen des Grundstückes und Altlastenverdacht
- Untergundaufbau
- Grundwasserverhältnisse
- Ergebnisse der chemischen Analysen
- Empfehlungen und Hinweise

Baumgutachten, Subatzus & Bringmann GbR, Juni 2017

*Baumgutachten*

Das Gutachten enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:

- Zustandsbeschreibung und eine Fotodokumentation je Baum
- Zusammenfassende Bewertung
- Maßnahmenvorschläge
- Ersatzpflanzungen

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*

# 7 Planrechtfertigung / Auswirkungen

## 7.1 Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vorhanden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt für den Planbereich ein Sondergebiet für den Einzelhandel dar.

Der B-Plan ist aus dem FNP entwickelt.

## 7.2 Beachtung informelle Planungen

Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB sind informelle Planungen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen

Das betrifft im vorliegenden Fall insbesondere das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt in der Fortschreibung mit Stand 2015.

## 7.3 Landesplanung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird landesplanerisch durch die im Punkt 2.1 der Begründung zusammengefassten Ziele gesteuert. *Vorgaben*

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 (siehe dort Punkt 8.3). *Beeinträchtigungsverbot  
Ziel Z 2.7*

Das Ziel Z 2.13 (Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte) wird ebenfalls nicht verletzt (siehe Auswirkungsanalyse Punkt 8.3). *Integrationsgebot  
Ziel Z 2.13*

Auch den übrigen Zielen wird mit der Aufstellung des B-Planes nach gegenwärtigem Kenntnisstand entsprochen. Gegenwärtig ist nicht erkennbar, dass durch das Planvorhaben die eingangs aufgeführten Ziele der Landesplanung verletzt werden. *Fazit*

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

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 planerischen Zielen der Gemeinde ist nicht zu erkennen.

## 7.4 Städtebauliche Auswirkungen

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.

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

Einzelne städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens sind im Rahmen einer Auswirkungsanalyse untersucht worden. Dort zeigt der Punkt 8.3 die städtebaulichen Auswirkungen detailliert auf.

Städtebauliche Auswirkungen können demnach aufgrund der spezifischen Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes innerhalb der Zentrenstruktur im Stadtgebiet Cottbus-Ost aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden.

- Das Planvorhaben führt zu einer Stärkung des Stadtteilzentrums Sandow
- Es übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion innerhalb der Nahversorgungsstrukturen für Cottbus-Ost
- Es führt zur partiellen Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen
- Die Weiterentwicklung der Grundversorgungsstrukturen ist auch zukünftig abgestimmt auf das verfügbare Nachfragepotenzial vor Ort

Das Erweiterungsvorhaben entspricht dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus. Der Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption ist beachtet.

*Einzelhandels- und Zentrenkonzept*

Im Punkt 9 der Auswirkungsanalyse findet sich das folgende Fazit zu den untersuchten städtebaulichen Auswirkungen.

*Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Planvorhaben zur Stärkung und nachhaltigen Sicherung des Stadtteilzentrums Sandow beiträgt und eine wichtige Funktion in der umfassenden Grundversorgung des Stadtgebietes Cottbus-Ost mit Angeboten im kurzfristigen sowie ergänzenden mittel- und langfristigen Bedarfsbereich übernimmt. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden. Das Vorhaben folgt den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Cottbus, die mit dem Beschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Oktober 2016 determiniert worden.*

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.

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

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.

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

## 7.5 Umwelt / Natur

### 7.5.1 Umweltprüfung

Bei dem gewählten Planverfahren ist eine Umweltprüfung (UP) erforderlich.

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

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

*Umweltrelevante  
Fachbeiträge  
Gutachten*

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

*Umweltrelevante  
Stellungnahmen*

Eine entsprechende Übersicht ist ebenfalls Bestandteil des Umweltberichtes.

### 7.5.2 Besonderer Artenschutz

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

*Vorbemerkungen Arten-  
schutz*

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

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.

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

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

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.

Das Vorhandensein relevanter Arten kann vorliegend nicht ausgeschlossen werden.

*Betroffene 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.

Für beide 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 der Brutzeiten möglich sind, sofern nicht zum konkreten Zeitpunkt der Realisierung nachgewiesen werden kann, dass z. B. brütende Vögel nicht betroffen sind.

Der Plangeber darf also davon ausgehen, dass der B-Plan aus Sicht des besonderen Artenschutzes umsetzbar ist.

### **7.5.3 Natura-2000-Schutzsystem**

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

*Habitatschutz*

Diese Kategorien sind nicht betroffen.

### **7.5.4 Sonstige bindende Umweltbelange**

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.

### **7.5.5 Baumschutz**

Für den zu beseitigenden Gehölzbestand, der nach der Baumschutzsatzung 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.

### **7.5.6 Eingriffsbewältigung**

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.

## 7.6 Sonstige Auswirkungen

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 Stadtteil Sandow wird dadurch, dass die Versorgung der Einwohner auch in Zukunft gesichert ist, gestärkt. Sandow bleibt attraktiv, da kurze Entfernungen zu Einkaufsmöglichkeiten für den Großteil der Bevölkerung wichtig sind.

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. Dadurch, dass verbrauchernahe die Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs für einen großen Bevölkerungskreis auch in Zukunft gesichert ist, wird ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung mit allen begleitenden positiven Effekten geleistet.

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

Der unterirdische Leitungsbestand auf dem Grundstück wird teilweise erhalten

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

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.

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

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

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

Das Suchen nach Standortalternativen ist also bereits auf der Planungsebene FNP erfolgt. *Standort*

Im Plangebiet selbst war insbesondere die Frage zu prüfen, ob der Parkplatz lagemäßig erhalten bleibt oder neu gestaltet wird. *Parkplatz*

Der Erhalt hätte dazu geführt, dass die Stellplätze in ihren Dimensionen nicht mehr den gegebenen Anforderungen entsprechen.

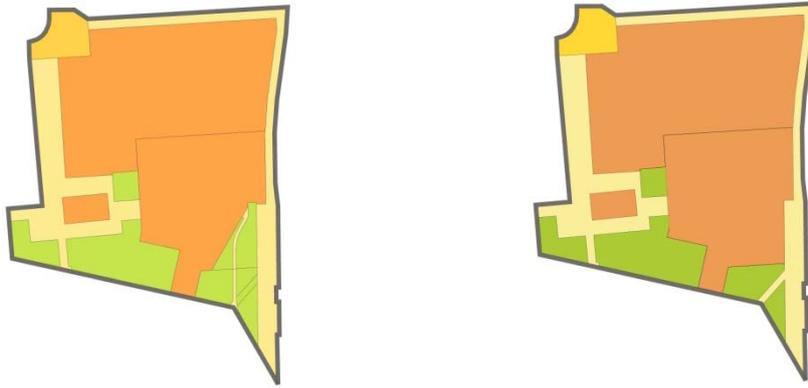
## 8 Anhang

### 8.1 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand	Planung	Bilanz
	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Fläche (ha)
Sondergebiet	0,90	0,93	0,03
Verkehr	0,36	0,36	0,00
Grünfläche	0,23	0,2	-0,03
<b>Summe</b>	<b>1,49</b>	<b>1,49</b>	<b>0,00</b>

**Bestand Flächen**

**Planung Flächen**

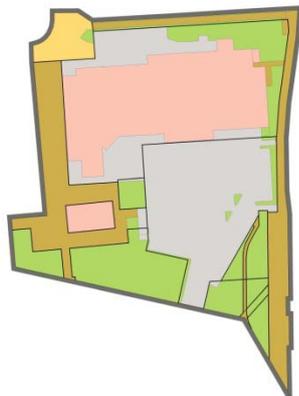


Dargestellt sind die Nutzungsarten, die in der Tabelle oben erfasst sind.

## 8.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Überbauungsgrad (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad (%)	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)
Sondergebiet	90%	0,81	98%	0,90	0,09
Verkehr	89%	0,32	89%	0,32	0
Grünfläche	0%	0	0%	0	0
<b>Summe</b>	<b>76%</b>	<b>1,13</b>	<b>82%</b>	<b>1,22</b>	<b>0,09</b>

### Bestand Überbauung



Dargestellt sind die Gebäudeflächen, die Stell- und sonstigen Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück sowie auf den öffentlichen Grundstücken die Verkehrs- und Grünflächen, die in der Tabelle oben erfasst sind.

## 8.3 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)

## 8.4 Quellenangaben

Die die Umweltprüfung tangierenden Quellen sind im Umweltbericht zusammengefasst.

Neben diesen Informationen wurden folgende zusätzliche Untersuchungen für den B-Plan herangezogen.

- Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens an der Hermannstraße in Cottbus, BBE Handelsberatung, August 2017 *Auswirkungsanalyse Handel*

## 8.5 Rechtsgrundlagen

(Auszug Stand Juni 2019)

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

**BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

## 9 Anlagen

Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Stand August 2017)

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 0/20/106 "Sondergebiet Herrmannstraße", Cottbus; GWJ Januar 2019

Umwelttechnisches Gutachten Boden, Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH, Mai 2014

Baumgutachten, Subatzus & Bringmann GbR, Juni 2017