

Stadt Cottbus

Bebauungsplan Nr. N/36/83 "Am Nordrand"

Abwägungsprotokoll Behörden / TÖB / Nachbargemeinden Öffentlichkeit

Grundlage	Planfassung	Entwurf Juni 2013
	Verfahrensschritt	Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden, Öffentlichkeit
	Aufforderung zur Stellungnahme am	02.07.2013
	Fristsetzung bis zum	05.08.2013
	Beteiligung der Öffentlichkeit	Auslegung vom 01.07.2013 bis zum 01.08.2013
	Stellungnahmen berücksichtigt bis zum	19.08.2013

SVV-Beschlussvorlage IV-062/13
BBP- Nr. N/36/83 „Am Nordrand“
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 1

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über **alle beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden**. Im Weiteren werden nur die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (fett dargestellt)

If. Nr.	beteiligte Stelle	Abteilung	Ort	Stellungnahme vom
1	MIR/SenStadt	Gemeinsame Landesplanungsabt. Ref. GL 6	Cottbus	25.07.2013
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	Planungsstelle	Cottbus	keine Stelln.
3	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz	Regionalabteilung Süd	Cottbus	30.07.2013
4	MITnetz		Kolkwitz	10.07.2013
5	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	Wasserversorgung und Abwasserbehandlung	Cottbus	19.07.2013
6	Netzgesellschaft Berlin - Brandenburg	NBB	Cottbus	18.07.2013
7	Deutsche Telekom		Cottbus	01.08.2013
8	Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)		Cottbus	keine Stelln.
9	Landesbetrieb Forst Brandenburg Untere Forstbehörde	Oberförsterei Cottbus	Drachhausen	01.08.2013
10	Amt Burg/Spreewald	Bauamt	Burg/ Spreewald	29.07.2013
11	Landkreis Spree-Neiße11	Dienststelle Planungsamt	Forst	30.07.2013
12	Stadtverwaltung Cottbus	FB 32 Ordnung / Sicherheit	Cottbus	keine Stelln.
13	Stadtverwaltung Cottbus	FB 31 Grün- und Verkehrsflächen	Cottbus	01.08.2013
14	Stadtverwaltung Cottbus	FB 32 Bauordnung	Cottbus	keine Stelln.
15	Stadtverwaltung Cottbus	Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Cottbus	06.08.2013
16	Stadtverwaltung Cottbus	FB 37 Feuerwehr	Cottbus	keine Stelln.
17	Stadtverwaltung Cottbus	FB 72 Umwelt und Natur	Cottbus	09.08.2013

Die nachfolgende Tabelle gibt eine komplette Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der **Öffentlichkeit**. Die Namen der Verfasser der Stellungnahmen werden als Datenschutzgründen nicht als Klarnamen verwendet.

lfd. Nr.	Vertreter der Öffentlichkeit	Stn. vom	Bemerkung
1	Öffentlichkeit 1	11.07.2013	
2	Öffentlichkeit 2	30.07.2013	

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung Plan Begründung
01. Die geänderten Planungsunterlagen zur Neuordnung und Nachnutzung des Standortes Am Nordrand 45 in der Stadt Cottbus wurden erneut aus Sicht der Fachbereiche Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) geprüft. Danach bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Die bereits übermittelten Hinweise zur Beachtung artenschutzrechtlicher Vorschriften gelten fort.	Kenntnisnahme	
02. Naturschutz Die Hinweise zum Artenschutz aus der Stellungnahme vom 23.01.2012 behalten auch für den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit. <u>Artenschutz</u> Zum Artenschutz wird auf die Stellungnahme des LUGV vom 15.08.2011 verwiesen.	Die zitierten Stellungnahmen sind beachtet.	
03. Unabhängig davon wird darauf aufmerksam gemacht, dass es einer gutachterlichen Prüfung bedarf, ob und wo im näheren Umfeld des vorhandenen Turmfalken-Nistplatzes geeignete Gebäude für die Anlage eines Ausweich- Nistplatzes vorhanden sind. Ohne geeignete hohe Gebäude in der näheren Umgebung ist die Realisierung der CEF-Maßnahme nicht möglich und die Bebauungsplanung wegen entgegenstehender artenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht umsetzbar. Zudem müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) spätestens zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der ursprünglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wirksam sein. Grundsätzlich wird bezüglich des Artenschutzes darauf hingewiesen, dass die Rechtsvorschrift des §44 BNatSchG keiner einfachen Abwägung zugänglich ist.	Nach Kenntnis der Stadt hat der Vorhabenträger die Vorbereitung und Durchführung der erforderlichen CEF-Maßnahmen an ein Fachbüro vergeben. Die Untersuchungen laufen. Die uNB ist einbezogen. Gegenstand der Untersuchung wird auch sein festzustellen, ob und wo im näheren Umfeld des vorhandenen Turmfalken-Nistplatzes geeignete Gebäude für die Anlage eines Ausweich- Nistplatzes vorhanden sind. Der B-Plan wägt die Rechtsvorschrift des §44 BNatSchG nicht ab. Er hat allerdings den Nachweis erbracht, dass er nicht an den Verbotstatbeständen scheitern muss. Er wäre auch umsetzbar, wenn der Turmfalkenhorst erhalten werden müsste, wenn geeignete Gebäude für die Anlage eines Ausweich- Nistplatzes nicht vorhanden wären.	
04. Immissionsschutz und Wasserwirtschaft	Kenntnisnahme	

**Landesamt für Umwelt, Gesundheit und
Verbraucherschutz** Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung
Plan Begründung

Zum vorliegenden Planentwurf ergeben sich keine neuen Hinweise oder Anforderungen.

05. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung ist mitzuteilen. Kenntnissnahme

Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung Plan Begründung
06. Den Leitungsbestand hatten wir Ihnen mit unserer Stellungnahme zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes am 15.07.2011 übergeben. Zum Entwurf des Bebauungsplanes, Stand Juni 2013, nehmen wir wie folgt Stellung. Die bisherige Planung der inneren Erschließung durch das Büro INGBA ist zu prüfen und den Veränderungen anzupassen. <u>Trinkwasserversorgung:</u> Die Trinkwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet ist auch weiterhin durch einen Ringschluss aufzubauen. Dabei ist auch zu betrachten, ob eine Zuführung von der Straße am Nordrand möglich ist. Die Anzahl und Lage der Trinkwasserhausanschlussleitungen ist von der künftigen Parzellierung abhängig. Jeder Trinkwasserhausanschluss ist bei uns zu beantragen. Die Maßnahme ist unsererseits bereits im Investitionsplanentwurf für das Jahr 2014 eingeordnet, wobei der Investor die Zahlung der Baukostenzuschüsse sowie der öffentlichen Teile der Hausanschlüsse übernimmt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Inhalte des B-Planes. Sie werden bei der Erschließungsplanung, in die die Stadt eingebunden ist, beachtet. Einzelheiten werden bei Bedarf im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt.	X
07. <u>Schmutzwasserableitung:</u> Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt durch Herstellung von Grundstücksanschlüssen, ausgehend von den neuen Schmutzwasserkanälen der inneren Erschließung des Baugebietes. Für jedes Grundstück ist ein gesonderter Schmutzwasserhausanschluss vorzusehen. Das Vorhaben ist bereits mit der Stadt Cottbus abgestimmt und ebenfalls im Investitionsplanentwurf 2014 eingeordnet. Die Anzahl und Lage der Schmutzwassergrundstücksanschlüsse ist von der künftigen Parzellierung abhängig. Jeder Schmutzwasserhausanschluss ist bei der Stadt Cottbus zu beantragen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Inhalte des B-Planes. Sie werden bei der Erschließungsplanung, in die die Stadt eingebunden ist, beachtet. Einzelheiten werden bei Bedarf im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt.	X

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung
Anregung		Plan Begründung
08. <u>Regenwasserableitung:</u> Das unbelastete Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Die Kosten für die Außerbetriebnahme und den Rückbau der alten nicht öffentlichen Trinkwasserleitungen und Abwasserkanäle im Baugebiet gehen zu Lasten des Investors.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Inhalte des B-Planes. Sie werden bei der Erschließungsplanung, in die die Stadt eingebunden ist, beachtet. Einzelheiten werden bei Bedarf im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt.	X

Deutsche Telekom Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
09. In der Anlage erhalten Sie einen Lageplan des betroffenen Bereiches mit den eingezeichneten vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Ausdrücklich weisen wir hierbei auf die Kabelkanalanlage zwischen den Kabelschächten 8021 und 8026, mit ihrem Verlauf nördlich der Straße "Am Nordrand", hin. Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Bebauungsplangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. Aus heutiger Sicht besteht seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Notwendigkeit, in dem von Ihnen angezeigten Gebiet, die vorhandene linientechnische Infrastruktur zu erweitern, da gegenwärtig keine Bedarfsanforderung mit Kundenbeziehung existiert. Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge. Da diese Aufträge erfahrungsgemäß aber erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt durch die künftigen Bewohner gestellt werden, sollte die potentielle Erschließung des Wohngebietes auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages durchgeführt werden. Hierzu bitten wir um schriftliche Kontaktaufnahme durch den Vorhabenträger.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Inhalte des B-Planes. Sie werden bei der Erschließungsplanung beachtet.		
10. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.	Eine derartige Festsetzung ist nicht erforderlich. Der im B-Plan festgesetzte Straßenraum berücksichtigt in seiner Dimension die erforderlichen Trassen für alle Medien.		

Deutsche Telekom Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
11. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Für den vorhandenen Anlagenbestand gilt: Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen vor den zu erwartenden mechanischen Einflüssen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen! Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien bestehen. Sollten im Zuge Ihrer weiterführenden Planungen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Veränderung oder Verlegung der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Zuge Ihrer Baumaßnahme unabdingbar machen, bitten wir um Bekanntgabe der Konfliktpunkte, sowie um Zuweisung einer mit technischem und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbaren Ersatztrasse. Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand benötigen wir Ihre Beauftragung rechtzeitig, mindestens 16 Wochen vor Baubeginn mit detaillierten Angaben zu Ihrer Baumaßnahme (Lage-, Querschnittspläne, Bauablauf). Vorsorglich weisen Sie darauf hin, dass die Kosten dafür, entsprechend dem Verursacherprinzip, vom Auftraggeber zu übernehmen sind. Ihren Auftrag zur Erstellung eines Kostenangebotes richten Sie bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Mitte-Ost PTI 11 Fertigungssteuerung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Inhalte des B-Planes. Sie werden bei der Erschließungsplanung beachtet.		

Deutsche Telekom Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
01059 Dresden			
Vor der Aufnahme von Arbeiten, bitten wir Sie, uns den Baubeginn bei unserer Außenstelle unseres Ressort PTI 1			
12.	Über die genaue Kabellage informieren Sie sich bitte vor Aufnahme der Arbeiten in unserer kostenlosen Online-Anwendung "Trassenauskunft für Kabel der Telekom Deutschland GmbH", dort erhalten Sie immer unsere aktualisierten Lagepläne über den Kabelbestand.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Inhalte des B-Planes. Sie werden bei der Erschließungsplanung beachtet.	
Sollten Sie noch keinen Zugang zu unserer Online-Anwendung haben, so senden wir Ihnen kurzfristig die notwendigen Unterlagen. Bei einer Auskunft in Papierform kann es unter Umständen zu längeren Wartezeiten kommen.			
Wir weisen Sie darauf, dass diese Auskunft dann kostenpflichtig ist. Diese Stellungnahme besitzt eine Gültigkeit von zwei Jahren.			

Landesbetrieb Forst Brandenburg Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
13. Das Vorhaben habe ich auf Betroffenheit forstlicher Belange auf der Grundlage des LWaldG¹ geprüft. Betroffen ist demnach Wald im Sinne des § 2 LWaldG im sachlichen und örtlichen Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebes Forst Brandenburg – untere Forstbehörde, der Oberförsterei Cottbus. Für die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten ist die Genehmigung der unteren Forstbehörde einzuholen. Die nachteiligen Wirkungen für die Schutz oder Erholungsfunktion sind auszugleichen.	Die Waldeigenschaft einiger Flächen im Geltungsbereich ist im B-Plan-Verfahren beachtet worden.		
14. Dazu wurde am 07. März 2012 vor der 3.Kammer des Verwaltungsgerichtes Cottbus unter dem Aktenzeichen 3K 444/11 zwischen der CFL Immobilien Verwaltungs UG & Co KG und dem Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB) ein Vergleich geschlossen. In diesem sichert der LFB zu, einer Waldumwandlung nach Bekanntgabe des B-Planes im Amtsblatt der Stadt Cottbus zuzustimmen, unter der Maßgabe, dass der Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung im Verhältnis 1:2 als materieller Ersatz (Erstaufforstung im hiesigen Naturraum) erbracht wird.	Die Zusicherung des Landesbetriebes Forst Brandenburg (LFB) wird als die für den B-Plan erforderliche „Inaussichtstellung einer Waldumwandlungsgenehmigung“ zur Kenntnis genommen. Damit ist der B-Plan grundsätzlich umsetzbar. Einzelheiten der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen regelt der Vorhabenträger direkt mit der Forstbehörde.		
15. Im Baugenehmigungsverfahren müssen diese vorgegebenen Rahmenbedingungen jedoch noch präzisiert und durch die untere Forstbehörde verbindlich festgelegt werden. So ist zu klären, ob die 2010 durch den Antragsteller ausgewiesenen Ersatzflächen noch verfügbar sind. In diesen Zusammenhang weise ich darauf hin, dass auch bei einer parzellenweisen Waldumwandlung Ersatzpflanzungen erforderlich werden. Gleichfalls sind die entsprechenden Sicherheitsleitungen durch den Antragsteller zu erbringen.	Die Hinweise werden im Baugenehmigungsverfahren beachtet. Die Begründung wird angepasst.		X
16. Ich bitte Sie, diese Verfahrensweise verbindlich in den B-Plan aufzunehmen, um spätere Interessenskollisionen mit potentiellen Bauherren von vornherein auszuschließen.	Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird angepasst.		X

Landesbetrieb Forst Brandenburg	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Plan	Begründung
¹ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. Nr 6, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I Nr. 8, S. 175, 184)				

FB Grün- und Verkehrsflächen Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
17. Durch den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen ergeht zum o. g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme. Begr. Seite 9 - Wertstoffsammelplatz Die Stadt Cottbus als zukünftiger Träger der öffentlichen Straßenbaulast übernimmt und verwaltet keine Nebenanlagen. Insoweit wird unterstellt, dass der "öffentliche Raum" für die Unterbringung von Anlagen Dritter kein Bestandteil der zukünftigen öffentlichen Straßen darstellt. Die hierfür erforderlichen Grundstücksflächen sind als private Grundstücksflächen den jeweiligen Anlagen zuzuordnen.	Der B-Plan regelt nicht die Unterbringung von Nebenanlagen, unabhängig davon, ob es sich um öffentliche oder private handelt. Diese sind, soweit sie dem Wohngebiet dienen, grundsätzlich sowohl im Straßenraum als auch auf den Bauflächen zulässig. Das betrifft auch einen eventuell erforderlichen Wertstoffsammelplatz.		
18. Begr. Seite 9 - Umwelt Im Umweltbericht zum B-Plan wird der Kompensationsbedarf für den Baumverlust außerhalb des Waldes gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus vom 01.04.2003 ermittelt.	Das Planungsbüro hat den Umweltbericht vor dem März 2013 erarbeitet.		
19. Die Stadt Cottbus hat sich mit Datum vom 01.03.2013 eine neue Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) gegeben, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 3 vom 23. März 2013 und im Internet unter www.cottbus.de. Geschützt sind i. d. R. nur noch Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und Gemeine Kiefern mit einem Stammumfang ab 100 cm. Das Baumkataster des Umweltberichtes ist entsprechend zu präzisieren. Gegebenenfalls kann die Straßenbepflanzung entfallen. Der Wald wurde bereits vollständig beseitigt, eine nachträgliche Begründung hierfür erübrigt sich u. E. im B-Plan.	Im Rahmen der Abwägung aller städtebaulicher Belange ist der B-Plan von dem auf Grund der alten Satzung ermittelten Kompensationsbedarf nach „unten abgewichen“, so dass sich durch die Anwendung der aktuellen Fassung der Cottbuser Baumschutzsatzung keine Änderungen ergeben. Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen weniger der naturschutzfachlichen Kompensation als der Gestaltung des Ortsbildes. Die Festsetzung bleibt aus diesem Grund erhalten. Die Rechtsgrundlagen werden beachtet.		X
20. Von den 4 zur Erhaltung festgesetzten Eichen südlich der Kaufhalle ist 1 Eiche bereits abgestorben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall ist nicht erkennbar, welche vier Eichen hier gemeint sein sollen. Die Vierergruppe südlich der neuen Kaufhalle wird nach dem Baumkataster nicht aus Eichen gebildet. Es handelt sich vielmehr um	X	X

FB Grün- und Verkehrsflächen Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
	Kirschen ssp. (Prunus ssp.). Der B-Plan setzt allerdings bisher nicht das Erhalten von Bäumen fest. Vielmehr handelt es sich um einen Verweis auf das Vorhandensein von Bäumen, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind. Wenn ein Gehölz nicht mehr existiert, entfällt formell die Schutzwirkung der Satzung. Die Vierergruppe soll aus gestalterischen Gründen erhalten werden. Es wäre also eine Nachpflanzung zur Erhaltung erforderlich. Der B-Plan wird geändert. Die Bäume, die zwingend erhalten (oder ersetzt) werden sollen, werden entsprechend festgesetzt, unabhängig davon, ob sie unter die Gestaltungssatzung fallen oder nicht.		

Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung
Anregung		Plan Begründung
21. Mit Schreiben vom 12.08.2011/ 30.01.2012 wurden die zu berücksichtigenden Belange unseres Amtes für den Bebauungsplan Nr. N/36/83 „Am Nordrand“ übergeben. Die darin enthaltenden Forderungen und Hinweise bitten wir weiterhin zu beachten. Über folgende Ergänzungen möchten wir Sie wie folgt informieren. Wertstoffcontainerstandplatz Im Textteil der Begründung Planungskonzept Seite 9 wird darauf verwiesen: dass, „Ein Wertstoffsammelplatz im öffentlichen Raum als Nebenanlage grundsätzlich zulässig ist.“ „Eine Ausweisung ist im B-Plan nicht erforderlich und nicht sinnvoll.“ Dem wird aus unserer Sicht nicht entsprochen. Über einen konkreten Standort ist noch nicht entschieden. Weiter in der Begründung heißt es: „Die konkrete Einordnung und Gestaltung eines öffentlichen Wertstoffsammelplatzes für Altglas ist in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger zu regeln.“ 22. Diese Aussage allein verpflichtet den Vorhabenträger nicht, sich an die Planungsumsetzung bezüglich der Einordnung eines Altglasstandortes zu halten. Der Erschließungsvertrag mit dem Investor bezieht sich auf Erschließungsanlagen innerhalb des Entwicklungsgebietes. 23. Die Einordnung eines Altglasstandortes ist nicht nur für die Wohnbaustandorte im Gebiet erforderlich, sondern ebenso für die Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (siehe Punkt 4.3.1 Begründung Seite 17). 24. Bitte um Ergänzung der Formulierung in der Begründung auf der Seite 9, Sachstand Wertstoffsammelplatz, 1. Absatz, hinter dem Satz 3 „Über einen konkreten Standort ist noch nicht entschieden.“ „Die Einordnung und Gestaltung dieses öffentlichen Standplatzes ist im öffentlichen Raum, außerhalb des zukünftigen öffentlichen Straßenraumes festzusetzen und im Erschließungsvertrag mit dem Investor zu regeln.“	Der Fachbereich „Grün- und Verkehrsflächen“ hat die Einordnung eines Wertstoffsammelplatzes für „Dritte“ im Straßenraum abgelehnt. Ob ein Wertstoffsammelplatz als Nebenanlage im Einzelfall zulässig ist, ist abhängig von den zu erwartenden Immissionen. Der B-Plan kann also schon wegen der fehlenden Kenntnis der konkreten Auswirkungen einen Standort nicht verbindlich festsetzen und damit gleichzeitig andere ausschließen. Generell ist zu beachten, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im Wohngebiet kein konfliktarmer Standort zu finden sein wird. Auch das Festsetzen eines Standortes würde den Vorhabenträger nicht zur Einrichtung eines Wertstoffsammelplatzes verpflichten. Das ist nur durch vertragliche Regelungen möglich. Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet nur eingeschränkt zugelassen. Ein besonderer Bedarf lässt sich also nicht ableiten. Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.	

Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung
Anregung		Plan Begründung
25. Darüber hinaus bitten wir im 2. Absatz, Satz 2 die Formulierung“und nicht sinnvoll“.... zu streichen. Grund: Da diese Formulierung den Investor darin bestärkt, eine solche öffentliche Einrichtung nicht zur Verfügung zu stellen.	Die Formulierung“und nicht sinnvoll“... stellt darauf ab, dass sich die Stadt mit dem Festsetzen eines konkreten Standortes unnötig binden würde. Der Spielraum für eine Lösung im Rahmen der Realisierung des Vorhabens wäre eingeschränkt. Die Begründung wird nicht geändert.	
26. Abwasserentsorgung Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus (Abwassersatzung - AWS) i.V.m. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus 26.11.2008, in der jeweils geltenden Fassung. (Veröffentlichungen in den Amtsblättern der Stadt Cottbus und im Internet unter www.cottbus.de) Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten. Die Abwassererschließung im betreffenden Gebiet soll öffentlich erfolgen. Dafür ist notwendig, dem Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung umgehend die Pläne zur künftigen Parzellierung sowie eine zeitliche Übersicht der einzelnen Bauabschnitte mitzuteilen. Laut Mitteilung der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG muss die Planung überprüft werden, ob sich neben der Erweiterung des Gebietes auch aus der Abfolge der Bauabschnitte Probleme ergeben können (Ringschließungen, Überleitungen, Löschwasserbereitstellung,). Aus Überhang 2012 sind für Schmutzwassererschließung 120 T€ n. im Plan 2013 eingeordnet. Bei dem derzeitigen Vorbereitungsstand wird eine ernsthafte Erschließung erst ab 2014 ins Auge gefasst werden können. Die schmutzwasserseitige öffentliche Erschließung wird als Bestandteil im Erschließungsvertrag mit der Stadt Cottbus enthalten sein, welcher jedoch erst nach Übergabe der noch fehlenden Unterlagen im Entwurf	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Inhalte des B-Planes. Sie werden bei der Erschließungsplanung beachtet.	

Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
fertig gestellt werden kann.			
Die im Rahmen der TÖB-Beteiligung durch die LWG gegebenen Hinweise und Informationen in der Stellungnahme vom 19.07.2013 unter Registriernummer 643110357 sind zu beachten. Alle technischen Forderungen sind rechtzeitig und direkt mit der LWG abzustimmen.			
27. Belange der öffentlichen Straßenbeleuchtung			
Nach der aktuellen Leitungsauskunft von der Alliander Stadtlicht GmbH, vom 15.07.2013 sind keine Anlagen in diesem Bereich vorhanden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Inhalte des B-Planes. Sie werden bei der Erschließungsplanung beachtet.		
Im weiteren Verfahren bitten wir das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung rechtzeitig zu beteiligen.			

Fachbereich Umwelt und Natur Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
28. Seitens der unteren Behörden und Servicebereiche im Fachbereich Umwelt und Natur gibt es folgende Hinweise und Ergänzungen zum Entwurf des B-Plans „Am Nordrand“. Untere Naturschutzbehörde Erhaltenswerter Baumbestand Auf der Seite 25 der Begründung zum B-Plan wird die Stieleiche (Nr. 15 Baumkataster) als Naturdenkmal eingestuft. Dies ist nicht der Fall. Die Stieleiche stellt einen alten, wertvollen und den Raum prägenden Baumbestand dar, der in jeder Hinsicht zu schützen und zu erhalten ist, jedoch bislang keinen gesetzlichen Schutzstatus erhalten hat.	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.		X
29. Des Weiteren befinden sich im Eingangsbereich bzw. an der ehemaligen Auffahrt zum Hauptgebäude an der Straßenseite „Am Nordrand“ zwei weitere raumprägende und erhaltenswerte Einzelbäume. Zum einen geht es dabei um die Winterlinde (Nr. 13 Baumkataster) und eine in der Bestandsaufnahme nicht erfasste Blutbuche (siehe beigefügte Karte in der Anlage). Diese Einzelbäume sind aus unserer Sicht unbedingt zu erhalten und im B-Plan (Karte und textliche Festsetzung) so einzustufen.	Die Hinweise können nicht beachtet werden. Die entsprechenden Bäume befinden sich innerhalb der überbaubaren Flächen., Es handelt sich nicht um Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt geschützt sind. Sie sollen allerdings erhalten werden, wenn, die Flächen nicht für eine Bebauung benötigt werden.		X
30. Diese Bäume sollten im Rahmen der Abriss- und Bauarbeiten zweckmäßig durch Anwendung erforderlicher Regelwerke wie der DIN 18920 vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt werden. Hierbei empfehlen wir dringend die Abrissarbeiten des Hauptgebäudes nach Norden hin zu orientieren, um den Freiflächenbereich und seine zu schützenden Gehölzbestand zu schonen und erhebliche Auswirkungen zu vermeiden. Gleichermaßen sollten Abriss- und Bauarbeiten vorzugsweise außerhalb der Vegetations- bzw. Brutperiode durchgeführt werden, um negative Einflüsse auf z.B. die pauschal geschützten Europäischen Vogelarten zu vermeiden und verringern.	Die Hinweise werden bei der Planumsetzung beachtet.		
31. Es sollte zusätzlich folgende Vermeidungsmaßnahme als textliche Festsetzung aufgenommen werden: Alle Bäume, die dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus (vom 21.11.2001 erschienen im	Der Hinweis wird beachtet. Auf das Erfordernis wird nachrichtlich verwiesen.	X	X

Fachbereich Umwelt und Natur Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
Amtsblatt für die Stadt Cottbus Nr. 1/2001) unterliegen, sind so lange zu erhalten und zu schützen, bis die Entnahme auf Baugenehmigungsebene bzw. auf Grund von Erschließungsarbeiten unumgänglich ist. Dafür muss ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung an den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen der Stadt Cottbus gerichtet werden.			
32. Zum Schutzgut Boden lassen sich noch folgende Aspekten zum Ausgleich empfehlen und im B-Plan formulieren: Als Vermeidung gelten hier auch z.B. die Minimierung der Versiegelung (Terrassen, Wege, Stellplätze, Zufahrten) auf ein unbedingt notwendiges Maß sowie die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem hohen Fugenanteil.	Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt. Zu beachten ist allerdings, dass es bei der Planumsetzung zu einer Nettoentsiegelung kommt.		X
33. Des Weiteren werden folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen genannt, die im B-Plan als Empfehlung formuliert werden sollten: 1. Erhalt von vorhandenem Strauch- und Baumbestand soweit möglich, 2. Begrünung von Fassaden und Mauern, 3. Anlage eines Teiches, 4. Anlegen von Lesestein und Totholzhaufen.	Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.		X
34. Der gesondert erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag [24] mit Angabe der Landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation muss der unteren Naturschutzbehörde nachgereicht werden, da er bislang nicht vorliegt (siehe Seite 33, Kapitel 3.2 des Umweltberichts). Die Tabellen im Umweltbericht „Flächenbilanz“, Seite 5 und Seite 8, stimmen in den Zahlen nicht überein (siehe Veränderungswerte). Hier ist noch eine Anpassung notwendig.	Beim „Landschaftspflegerische Fachbeitrag [24]“ handelt es sich um die Anlage 3 des Umweltberichtes. Diese ist Bestandteil der Entwurfsunterlagen.		X
35. Artenschutz Die UNB akzeptiert den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bis auf nachfolgende Sachverhalte: Fledermäuse: Bemängelt werden Aussagen hinsichtlich der angegebenen Methodik.	Trotz der angesprochenen methodischen Mängel ist der Artenschutzbeitrag in seinen Schlussfolgerungen für die Bauleitplanung hinreichend aussagefähig. Erst mit einem konkreten Vorhaben können die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG verletzt werden. In diesem Licht ist auch das methodische Herangehen zu sehen. Mit		

Fachbereich Umwelt und Natur Anregung		Sachaufklärung / Abwägung		Änderung	
		Plan	Begründung		
Hier ist nicht klar zu welchem genauen Zeitpunkt (Uhrzeit) die Untersuchungen gemacht wurden. Vor allem hinsichtlich der Fledermäuse ist damit nicht klar, inwieweit die getroffenen Schlüsse hinsichtlich der Berührung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zutreffen und müssen daher angezweifelt werden. Auch Aussagen wie- „die Gebäude sind für Fledermäuse nicht geeignet“ entbehren jeder Begründung und können daher nicht prüfbar nachvollzogen werden. Den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sehen wir daher hinsichtlich der Fledermäuse als nicht abgeschlossen an.		einer Kombination aus konkreten Erfassungen und einer Potenzialanalyse können für den gegenwärtigen Zeitpunkt und die absehbare Zukunft Aussagen getroffen werden, die der Planungsebene B-Plan entsprechen. Das bedeutet, dass in Abhängigkeit vom jeweiligen konkreten Vorhaben und dem geplanten Zeitpunkt der Realisierung noch eine konkretisierende Bestandserfassung erfolgen muss. Der Bauherr hat grundsätzlich den Nachweis zu bringen, dass er mit seinem Bauvorhaben nicht gegen §44 BNatSchG verstößt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist hingegen „nur“ sicherzustellen, dass der B-Plan nicht an den Verboten scheitern muss. Diesen grundsätzlichen Nachweis erbringt der Artenschutzbeitrag. Er schließt aus, dass bei der Umsetzung des B-Planes gravierende Verstöße auftreten werden. Gegenwärtig wird der Rückbau der vorhandenen Bürogebäude vorbereitet. Nach Kenntnis der Stadt hat der Vorhabenträger in diesem Zug die Vorbereitung und Durchführung der erforderlichen CEF-Maßnahmen an ein Fachbüro vergeben. Die Untersuchungen laufen. Die uNB ist einbezogen. Gegenstand der Untersuchung wird auch sein festzustellen, ob und wo im näheren Umfeld des vorhandenen Turmfalken-Nistplatzes geeignete Gebäude für die Anlage eines Ausweich- Nistplatzes vorhanden sind. Der B-Plan wäre auch umsetzbar, wenn der Turmfalkenhorst erhalten werden müsste, d. h. wenn geeignete Gebäude für die Anlage eines Ausweich-Nistplatzes nicht vorhanden wären.			
36. Turmfalke:	Die angegeben umliegenden geeigneten Gebäude für eine Umsiedlung des Nistplatzes befinden sich alle in Fremdeigentum. Die Möglichkeit einer Umsiedlung muss daher bis zum Beweis des Gegenteils angezweifelt werden. Damit würden jedoch die Verbotstatbestände zutreffen und eine Darlegung der Gründe für eine Ausnahme wäre erforderlich. Jedoch wäre auch diese nur unter Festsetzung einer Ersatzregelung möglich. Es wird daher dringende empfohlen bereits jetzt einen Nistersatzstandort unter Einbeziehung umliegender Eigentümer „festzumachen“.				
37. Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	Im Umweltbericht auf Seite 16 ist aufgeführt, dass die Tankstelle vollständig zurückgebaut wurde und deshalb davon auszugehen ist, dass die Fläche nicht verunreinigt ist. Dies ist nur zum Teil korrekt. Wie in der Begründung im Teil I auf Seite 13 richtig beschrieben, wurde zwar die Tankstelle fachgerecht zurück gebaut, die Sanierung bezog	Die Hinweise werden beachtet. Es wird eine aktuelle Gefährdungsabschätzung unter Beachtung der geplanten Wohnnutzung erstellt. Die entsprechenden Maßnahmen, die in der Gefährdungsabschätzung herausgearbeitet werden, sind vor der Nutzung der entsprechenden Teilflächen zu realisieren.			
				X	X

Fachbereich Umwelt und Natur Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung Plan Begründung	
sich jedoch auf eine weitere gewerbliche Nutzung. Bei Veränderung der Expositionsbedingungen und des Nutzungsszenarios ist das Erstellen einer aktuellen Gefährdungsabschätzung erforderlich. Da diese Untersuchungen noch ausstehen und demzufolge keine abschließende Altlastenbeurteilung erfolgen kann, ist diese Fläche im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück noch mehrere gewerblich genutzte Gebäude, Flächen und Anlagen (u.a. Kfz-Werkstätten, Garagen und Leichtflüssigkeitsabscheider), welche bisher noch nicht auf Mauerwerks-, Boden- und/oder Grundwasserkontaminationen untersucht wurden. Siehe auch Anlage „Kennzeichnung „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“.	Grundsätzlich kann aber weiterhin davon ausgegangen werden, dass die geplante Wohnnutzung möglich ist. Die entsprechenden Teilbereiche werden als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im B-Plan gekennzeichnet.	Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.	
38. Untere Wasserbehörde Die Ausführung aus Seite 13 bzgl. der Niederschlagswasserversickerung im Bereich von Altlastenverdachtsflächen sind nicht hinreichend und sind wie folgt zu ändern: Sofern vorgesehen ist, im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche anfallendes Niederschlagswasser zu versickern bedarf dies der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Grundsätzlich ist zu beachten, dass das Versickern anfallenden Niederschlagswassers über Anlagen (Mulden, Rigolen u. a.) eine Gewässerbenutzung darstellt, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Dazu sind der unteren Wasserbehörde aussagefähige Unterlagen zu der jeweiligen Entwässerungsanlage vorzulegen. Bei der Auslegung und Errichtung der Versickerungsanlagen sind die geltenden Vorschriften und technischen Regelwerke zu beachten und einzuhalten. Dies gilt insbesondere für den Mindestabstand zum Grundwasser, d. h. zum maximalen Grundwasserstand.			X

Fachbereich Umwelt und Natur Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung Plan Begründung
39. Immissionsschutz Das Grundstück befindet sich im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Cottbus. Das bedeutet, dass bei Neubau und/oder Modernisierung der Heizungsanlage der Anschluss an die Fernwärme erfolgen muss. (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.12.2006). Ausnahmegenehmigungen können im Fachbereich Umwelt und Natur, Ansprechpartner Frau Rattei, Neumarkt 5, beantragt werden. Die am 11.8.2011 abgegebene Stellungnahme des SG Immissionsschutz hat weiter Bestand. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Einzelfall jeweils zu prüfen, ob die Ansiedlung bzw. Einordnung eines Gewerbes stört oder nicht stört. Bei der Festlegung eines öffentlichen Standplatzes des Wertstoffsammelplatzes ist der § 22 BImSchG zwingend zu beachten.	Die Hinweise werden bei der Realisierung beachtet. Die Begründung wird ergänzt.	X

Öffentlichkeit 1 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
40. Die im Umweltbereich zum Schutzgut Boden und hier insbesondere bezüglich vorhandener Altlasten getätigten Angaben sind falsch. Richtig ist, dass auf dem Grundstück im ehemaligen Tankstellenbereich eine bestätigte Altlast vorliegt, für die unter dem Aspekt der gewerblichen Nachnutzung als z.B. Kfz-Standort eine Teilsanierung erfolgte, für deren Funktion die Flächenversiegelung Bedingung war, ebenso wie der Erhalt und die weitere Beprobung von Grundwassermessstellen. Im Boden, im Grundwasser und mutmaßlich auch in der Bodenluft wurden erhebliche Schadstoffbelastungen vorrangig auch durch das krebserregende Benzol belassen. Weitere Altlastenverdachtsflächen (LFA-Anlagen, Kfz-Waschrampen, Wartungsgruben u.a) wurden leider nicht gefähndungsspezifisch untersucht. Aktuell liegt kein Kenntnisstand dazu vor, ob aufgrund vorhandener Kontamination eine gesunde Grundstücksnutzung bei der beabsichtigten Wohnbebauung möglich ist bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, diese möglich zu machen.	Die Hinweise werden beachtet. Es wird eine aktuelle Gefährdungsabschätzung unter Beachtung der geplanten Wohnnutzung erstellt. Die entsprechenden Maßnahmen, die in der Gefährdungsabschätzung herausgearbeitet werden, sind vor der Nutzung der entsprechenden Teilflächen zu realisieren. Grundsätzlich kann aber weiterhin davon ausgegangen werden, dass die geplante Wohnnutzung möglich ist. Die entsprechenden Teilbereiche werden als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ im B-Plan gekennzeichnet.	X	X

Öffentlichkeit 2 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
41. Es ist selbstverständlich und doch zu begrüßen, dass das Naturdenkmal Alteiche- S. 7 Baufeld 1.11 Artenschutzbeitrag – Baumkartierung Nr. 15 – erhalten bleibt. Schön wäre es auch, wenn man die beiden Blutbuchen, die vor und hinter den Verwaltungsgebäuden stehen- Baufeld 1.11 – erhalten würde. Sie sind ca. 30 Jahre alt, im Umweltbericht Seite 23 2.4.1 m.E. nicht aufgeführt.	Die Hinweise werden beachtet. Soweit die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche es zulassen, werden die aufgeführten Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Im vorliegenden Entwurf liegen die Bäume allerdings innerhalb der überbaubaren Flächen. Ihr Erhalt ist nur so lange möglich, wie die Flächen nicht in Anspruch genommen werden. Ein Schutz über die Baumschutzsatzung der Stadt besteht zurzeit nicht.	X	
42. Bei der Gelegenheit der Bebauung sollte unbedingt die öde, lieblose, schattenlose Umwehung des Netto-Kaufhauses Baufeld 5.2. bepflanzt werden, mit Großgrün, wo es die unterirdischen Leitungen erlauben, sonst mit etwas Buschwerk	Die Kaufhalle ist genehmigt und errichtet. Zusätzliche Pflanzfestsetzungen im B-Plan wären praktisch wirkungslos.		
43. Es gehört nicht zum Baugebiet selbst, ist aber ein Anliegen, dass die Kiefern-Waldstreifen, die eine Eigenart in Cottbus sind, kostenlose Parkstreifen, die die Wohnqualität ungemein erhöhen, unbedingt erhalten bleiben (z. B. Drachhausener Str., Nordparkstr., Brahms-Str. Hochschule Lausitz und andere).	Kenntnisnahme		