

Stadt Cottbus/Chósebuz



**ABWÄGUNGSPROTOKOLL
zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus – Teilbereich „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“**

Teil 1 – Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Teil 2 – Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Stand: 31. Januar 2019

Teil 1 – Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Grundlage	Planfassung	Entwurf Stand Oktober 2017
	Aufforderung zur Stellungnahme am	26. Oktober 2017
	Fristsetzung bis zum	30. November 2017

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.

Nr.	beteiligte Stelle	Stellungnahme (Posteingang)	Zustimmung	Abwägungsrelevanz
1	Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Abt. GL 4	25.10.2017	☒	☐
2	Polizeipräsidium, Polizeidirektion Süd	13.11.2017	☒	☐
3	Zentraldienst der Polizei	03.11.2017	☒	☐
4	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege	keine	☐	☐
5	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	keine	☐	☐
6	Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2	02.12.2017	☒	☒
7	Landesamt für Umwelt Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2	02.12.2017	☒	☐
8	Cottbusverkehr GmbH	22.11.2017	☒	☐
9	Industrie- und Handelskammer Cottbus	30.11.2017	☒	☐
10	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)	keine	☐	☐
11	Lausitz Wasser GmbH & Co. KG	24.11.2017	☒	☐
12	Stadtwerke Cottbus GmbH	keine	☐	☐
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine	☐	☐
14	Verbundnetz Gas AG	keine	☐	☐
15	Großgemeinde Kolkwitz	30.11.2017	☒	☐
16	Landkreis Spree-Neiße	21.11.2017	☒	☒
17	Stadtverwaltung Cottbus FB 32 Ordnung und Sicherheit	keine	☐	☐
18	Stadtverwaltung Cottbus FB 63 Bauordnung	keine	☐	☐
19	Stadtverwaltung Cottbus FB 37 Feuerwehr	28.11.2017	☒	☐
20	Stadtverwaltung Cottbus FB 72 Umwelt und Natur	09.12.2017	☒	☐
21	Stadtverwaltung Cottbus FB 63 Bauordnung / Denkmalpflege	keine	☐	☐

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

6 Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2				
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
			Plan	Begründung
6.1 Teilgeltungsbereich Schweriner Straße – Gebietsausweisung „[...] Hinsichtlich dem vorhandenen „Gesundheitszentrum“ wird [...] eine entsprechende Teilung des Gebietes, z.B. in Teilgebiet SO Gesundheit und Teilgebiet SO großflächiger Einzelhandel, empfohlen. Derzeit wird eine Komplettnutzung für Einzelhandel suggeriert, die einer näheren Prüfung des zusätzlichen Zielverkehrs bedarf. [...]“		Die Bedenken wurden aufgegriffen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung des Teilgeltungsbereichs Schweriner Straße die Nutzungstypisierung „Nahversorgungszentrum“ (NVZ) eingeführt. In der Begründung wurden die Funktionen und die tatsächlichen Nutzungsarten des Nahversorgungszentrums näher beschrieben. Der Hinweis wurde berücksichtigt.	X	X

16 Landkreis Spree-Neiße				
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
			Plan	Begründung
16.1 Teilgeltungsbereich Schweriner Straße – Gebietsausweisung „[...] Hier wird angeraten, statt der Sonderbaufläche ein Mischgebiet (bezogen auf die weitere Umgebung) darzustellen. [...]“		Die Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich Schweriner Straße von einem gemischten Baugebiet in eine Sonderbaufläche mit der Nutzungstypisierung „Nahversorgungszentrum“ entspricht dem faktisch vorgefunden Bestand. Im Gebiet des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße findet keine Wohnnutzung statt. Eine Ansiedlung von Wohnnutzung entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung, entsprechend ist die Darstellung einer gemischten Baufläche nicht angezeigt. Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.		

Teil 2 – Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Grundlage	Planfassung	09. April 2018
	Aufforderung zur Stellungnahme am	02. Juli 2018
	Fristsetzung bis zum	14. August 2018

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.

Nr.	beteiligte Stelle	Stellungnahme (Posteingang)	Zustimmung	Abwägungsrelevanz
22	Polizeidirektion Frankfurt (Oder), Schutzbereich Cottbus/Spree-Neiße	keine	☐	☐
23	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege	31.07.2018	☒	☐
24	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	keine	☐	☐
25	Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2	14.08.2018	☒	☐
26	Landesamt für Umwelt Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2	14.08.2018	☒	☐
27	Cottbusverkehr GmbH	17.08.2018	☒	☐
28	Industrie- und Handelskammer Cottbus	keine	☐	☐
29	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)	12.07.2018	☒	☐
30	Lausitz Wasser GmbH & Co. KG	12.07.2018	☒	☐
31	Stadtwerke Cottbus GmbH	keine	☐	☐
32	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine	☐	☐
33	Verbundnetz Gas AG	keine	☐	☐
34	Landkreis Spree-Neiße	25.07.2018	☒	☐
35	Stadtverwaltung Cottbus FB 32 Ordnung und Sicherheit	14.08.2018	☒	☐
36	Stadtverwaltung Cottbus FB 63 Bauordnung	keine	☐	☐
37	Stadtverwaltung Cottbus FB 37 Feuerwehr	05.07.2018	☒	☐
38	Stadtverwaltung Cottbus FB 72 Umwelt und Natur	08.08.2018	☒	☐
39	Stadtverwaltung Cottbus FB 32 Straßenverkehrsbehörde	27.09.2018	☒	☐

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen.

Nr.	Äußerung Vertreter der Öffentlichkeit	Stellungnahme (Posteingang)	Zustimmung	Abwägungsrelevanz
40	RA Dr. Kreikenbohm (Berlin), bevollm. Vertreter des Grundstückseigentümers Berliner Straße 27	18.07.2018	☐	☒

40 Rechtsanwalt Dr. Kreikenbohm (Berlin), bevollm. Vertreter des Grundstückseigentümers Berliner Straße 27			
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	
		Berücksichtigung	
		Plan	Begründung
40.1 Einwendungen hinsichtlich des Bebauungsplans W 39, 46/107, vorsorglich auch gegen die Festlegungen der Flächennutzungsplanänderung „[...] Die Einwendungen werden nachfolgend anhand der Planunterlagen für den Bebauungsplan W/39, 46/107 formuliert. Soweit die parallelen Änderungen des Flächennutzungsplanes hier beanstandete Festlegungen mit vorbereiten bzw. diese mittragen, richten sich die nachfolgend erhobenen Einwendungen sinngemäß auch gegen die entsprechenden Festlegungen des Flächennutzungsplanes. [...] [...] 2. Festsetzung als Urbanes Gebiet betrifft lediglich das Grundstück unserer Mandantin und führt entgegen der Zielsetzung zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten [...]			
			Da sich die Einwendungen auf die Planunterlage für den Bebauungsplan W/39, 46/107 beziehen, werden im Folgenden nur diejenigen Einwendungen behandelt, die hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung relevant sind. Das Grundstück stellt sich unter Berücksichtigung der näheren Umgebung, insbesondere der östlich angrenzenden Bereiche und unter Einbeziehung der auf dem Grundstück ausgeübten Nutzung als faktisches Mischgebiet dar. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus, in der Fassung der 1. Änderung vom 11.09.2004 sind die Flächen des gesamten Teilgeltungsbereichs 1 des gegenständlichen Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt. Mit dieser Darstellung wurde das grundlegende Ziel verdeutlicht, die zum damaligen Zeitpunkt bereits brachliegende Liegenschaft der ehemaligen Gasanstalt einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen und sie in den umgebenden Stadtraum zu integrieren. Die im Parallelverfahren durchgeführte FNP-Änderung sieht für diesen Teilgeltungsbereich die Änderung der Wohnbaufläche in eine Sondergebietsfläche mit der Nutzungstypisierung „Großflächiger Einzelhandel und Großhandel“ (GH/EH) sowie die Ausweisung einer gemischten Baufläche im Bereich des Grundstücks Berliner Straße 27 vor. Die Darstellung als gemischte Baufläche entspricht der Gebäudetypologie, die sowohl eine gewerbliche als auch eine wohnbauliche Nutzung zulässt und fügt sich in die östlich

	angrenzenden gemischt genutzten Areale der Westlichen Stadterweiterung ein. Des Weiteren nimmt diese Darstellung Rücksicht einerseits auf die derzeitige Bestandsnutzung, die sich mit einer Berufsbildungseinrichtung als gewerbliche Nutzung darstellt und andererseits auf das Ansinnen des Eigentümers, der sich die Option auf eine spätere Wohnnutzung im Sinne einer flexiblen Nutzbarkeit seiner Immobilie wünscht. Die Entscheidung, ob das Gebiet im Bebauungsplan als Mischgebiet oder Urbanes Gebiet ausgewiesen wird, erfolgt unabhängig von der Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan. Die Beibehaltung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan sowie die Ausweisung eines Wohngebietes im Bebauungsplan würde sowohl den städtebaulichen Zielstellungen des Plangebers als auch dem Begehren des Grundstückseigentümers, nach einer möglichst flexiblen Nutzung seines Grundstückes, widersprechen. Dem Einwand wird nicht gefolgt.		
40.2 Einzelhandelsstandort widerspricht Einzelhandelskonzept „[...] 6. Die Ansiedelung des Lebensmittelmarktes im Sondergebiet SO 1 widerspricht dem Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus [...]“	Die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes bedingt die Änderung der im Flächennutzungsplan derzeit als Wohnbaufläche dargestellten Fläche zu einer Sondergebietsfläche mit der Nutzungstypisierung „Großflächiger Einzelhandel und Großhandel“ (GH/EH). Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse („Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben Lausitzer Straße und Schweriner Straße in Cottbus“ vom 07.06.2017, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig) wurden die städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel fachgutachterlich mit dem Ergebnis untersucht, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus		

	(EZX) für das Stadtgebiet Cottbus West umgesetzt werden können. Dabei wurden auch die im Vergleich zum EZK veränderten Funktionsverteilungen zwischen dem Standort Schweriner Straße und dem Standort Lausitzer Straße berücksichtigt. Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes widerspricht nicht dem Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus. Dem Einwand wird nicht gefolgt.		
--	--	--	--