

Stadt Cottbus

Bebauungsplan M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“

Abwägungsprotokoll Behörden / Öffentlichkeit

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

Stand 21.09.2016

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

Grundlage	Planfassung	Entwurf Stand 28.04.2016
	Aufforderung zur Stellungnahme am	07.06.2016
	Fristsetzung bis zum	13.07.2016
	Öffentlichkeitsbeteiligung	05.07.2016 - 06.08.2016

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.

beteiligte Stelle / Äußerung Vertreter der Öffentlichkeit	Stn. vom	Zustimmung	Abwägungsrelevanz
BLDAM Bodendenkmalpflege	keine	☐	☐
BLDAM Denkmalpflege	22.07.2016	☐	☒
Cottbusverkehr GmbH	16.06.2016	☒	☐
Handelsverband Berlin-Brandenburg	04.07.2016	☒	☐
IHK	11.07.2016	☒	☒
LK SPN	23.06.2016	☒	☐
Landesamt für Umwelt	30.06.2016	☒	☒
Lausitzer Wasser Gesellschaft (LWG)	21.09.2016	☒	☒
Polizei	12.07.2016	☒	☒
Untere Denkmalschutzbehörde	15.08.2016	☒	☐
Untere Straßenverkehrsbehörde	20.07.2016	☒	☐
Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde	11.07.2016	☒	☒
Stadtwerke Cottbus	19.07.2016	☒	☐
Zentraldienst der Polizei (Kampfmittel)	keine	☐	☐
Feuerwehr	21.07.2016	☒	☐

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind drei Stellungnahmen eingegangen.

Vertreter der Öffentlichkeit	Stn. vom	Abwägungsrelevanz
Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH	04.08.2016	☒
Bürger 1	05.07.2016	☐
Bürger 2	08.08.2016	☒

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege Stellungnahme		Änderung	
		Plan	Begründung
Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus			
01.	In unserem Schreiben hatten wir auch auf den Schutz der Umgebung des Denkmalbestands gem. § 9 BbgDSchG hingewiesen und darauf, dass eine etwaige Bebauung der Wirkung der Denkmale hinsichtlich angemessener Bauhöhen, Kubaturen, Proportionen und Freihaltung von Flächen im Sinne der ursprünglichen Pavillonbebauung Rechnung tragen muss. Der nunmehr vorliegende Entwurf berücksichtigt diese Hinweise nicht. Mit den im Entwurf dargestellten Kennzahlen wird ein Baukörper möglich, der die Denkmale verstellt und ihrer noch verbliebenen Wirkung beraubt. Von daher haben wir erhebliche Bedenken zu dem vorgelegten Entwurf. Begründung: Die im Geltungsbereich mögliche Bebauung beeinträchtigt nicht nur die Wohnscheibe und das Punkthochhaus Berliner Platz 1, sondern betrifft unter anderem die Stadthalle, die Wallanlagen und die Stadtmauer. Insbesondere die Wohnscheibe und das Punkthochhaus Berliner Platz 1 werden durch die möglichen neuen Baumassen in der perspektivischen Überschneidung und Wirkung nahezu vollständig überdeckt. Das bedeutet, dass die ursprüngliche Erscheinung als flächenbegrenzende Bebauung mit vorgelagerten Freiräumen und gewollten Blickbeziehungen vollständig verloren geht. Das ist aus denkmalfachlicher Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmalbestands. Die im Plan dargestellte Verbindung zwischen Wohnscheibe und dem EKZ verstärkt diese Beeinträchtigung noch. Hinzu kommt die deutliche Veränderung der städtebaulichen Situation durch die Heranführung der Baugrenze bis an die Straßenbahntrasse. Dadurch werden die Proportionen in Fläche und Bauhöhen zum Nachteil für die Stadtmauer verschoben. Die Stadtmauer verliert in ihrer prägenden Wirkung als Schutzbauwerk für die Stadt gerade an dieser Stelle an Kraft und wird in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Durch das dichte Heranrücken der Bebauung an das Straßenbahngleis werden große Teile des Denkmals Wallanlage überbaut. Der Bereich der Wallanlagen ist bisher glücklicherweise als nahezu ge-	Das BLDAM begleitet die Entwicklung der Stadtpromenade bereits seit Beginn der 2000er Jahre kritisch. So hat die Denkmalfachbehörde in ihren Stellungnahmen in den Jahren 2001 (Aufstellung B-Plan City-Galerie), 2009 (Änderung B-Plan City-Galerie bzw. Aufstellung VEP Stadtpromenade, 2. BA Blechen-Carré) Bedenken gegen die Überformung des DDR-Gebäudeensembles (Kaufhof, Milch-Mokka-Bar, Fußgängerbrücke, Wohnscheibe...) und gegen die Beeinträchtigung der historischen Wallanlagen vorgetragen. Demgegenüber hat sich die Stadt Cottbus intensiv mit der Problematik des Denkmalschutzes auseinandergesetzt. Sowohl die Begründungen der vorgenannten Bebauungspläne als auch die entsprechenden Abwägungsprotokolle enthalten dazu detaillierte Ausführungen. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene bauliche Ergänzung folgt der seit Beginn der 2000er Jahre verfolgten städtebaulichen Zielstellung, ein erlebbares zusammenhängendes Versorgungszentrum zu schaffen und die Innenstadt damit nachhaltig zu stärken. Diesem öffentlichen Belang wird seitens der Stadtverwaltung Cottbus auch weiterhin stärkeres Gewicht beigemessen als den denkmalrechtlichen Belangen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 15.08.2016 diese Sichtweise. Auch die oberste Denkmalschutzbehörde des Landes Brandenburg, das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur (MWFK) bestätigte diese Einschätzung, indem es der Errichtung des Blechen-Carré im Jahr 2006 im Dissens mit dem BLDAM zustimmte. In Abstimmung mit dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung gewichtete es die städtebaulichen und landesplanerischen Ziele zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Cottbuser Innenstadt stärker als die Belange des Denkmalschutzes. In der Begründung zum aktuell vorliegenden Bebauungsplan wird im Punkt 5.5 - „Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und die Bau- und Bodendenkmale“ auf die Aspekte des Denkmalschutzes eingegangen. Die stadträumliche Struktur erfuhr bereits durch die	

	schlossener, bewusst gestalteter bebauungsfreier Grünring erhalten geblieben und stellt ein außerordentlich bedeutendes Zeugnis des historischen Stadtgrundrisses dar. Bei der Errichtung des Ensembles Stadtpromenade in der DDR-Zeit war die Erhaltung des bebauungsfreien Raums im Bereich der Wallanlagen Ausgangspunkt für die Planung und erreichte mit der Bewahrung des historischen Stadtgrundrisses eine hervorragende städtebauliche Lösung, zu der es kaum vergleichbare Beispiele gibt. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme des Bereichs der Wallanlagen wird daher nicht befürwortet.	Realisierung des Blechen-Carré eine grundlegende Überformung. Es wurde ein städtebauliches und funktionales Bindeglied in das historische Gebäudeensemble „Stadtpromenade“ implantiert, das nachhaltige positive Auswirkungen auf die oberzentrale Funktion der Cottbuser Innenstadt hatte. Zudem ist die Stadt Cottbus der Ansicht, dass die Belange des Denkmalschutzes auch durch die in dem aktuell gegenständlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gebührend berücksichtigt werden. Die bestehenden Einzeldenkmale (Wohnscheibe, Punkthochhaus, Stadthalle und Stadtmauer) wurden bereits bei der Auslobung und Bearbeitung des städtebaulichen und architektonischen Gutachterverfahrens im Sommer 2015 berücksichtigt. Die von den erfahrenen ortskundigen Architekten vorgelegten drei Entwürfe berücksichtigten das städtebauliche Spannungsfeld und entwickelten bauliche/räumliche Konzepte mit einer sich in die Umgebung einfügenden Bebauung, die zwischen der Wohnscheibe und der Altstadt vermittelt und die Verbindung beider Bereiche herstellt. Dazu wurde das aus den 70er Jahren stammende städtebauliche Grundkonzept der Bebauung des Ensembles Stadtpromenade angemessen ins Heute und in die Zukunft weitergedacht. Eine fachkundige Jury bewertete die vorgelegten Entwürfe und entwickelte Gestaltungsvorgaben für den beabsichtigten Neubau des Einkaufszentrums. Diese Vorgaben (zur Einordnung des Baukörpers, zur Gebäudehöhe und -gestaltung) wurden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen und entsprechend festgesetzt bzw. ergänzend im städtebaulichen Grundsatzvertrag vereinbart. Eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ist damit nicht erforderlich.		
IHK		Änderung		
		Plan	Begründung	
Stellungnahme				
02.	Wesentliche Inhalte der Planung wurden bereits bei der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus intensiv diskutiert. Die in unserer diesbezüglichen Stellungnahme vom 28.04.2016 (siehe Anlage) mitgeteilten Anregungen zum geplanten Einkaufszentrum behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit. Aus der Stellungnahme zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom	Die IHK wandte sich in ihrer in Bezug genommenen Stellungnahme zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 28.04.2016 gegen die im Entwurf zum Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag zur Begrenzung der Verkaufsfläche geplante detaillierte Regelung zur Verkaufsflächenbegrenzung und -aufteilung. Aus Sicht der Stadtverwaltung Cottbus ist die beabsichtigte Regelung zur Begrenzung und Feinsteuerung der Verkaufsfläche alterna-		

28.04.2016: Unsere Hinweise zu einigen Aussagen zum EKZ "Stadtpromenade" lauten wie folgt: Zu den Szenarien der Innenstadtentwicklung im Zusammenhang mit dem geplanten EKZ "Stadtpromenade" (Abschnitt 4.2.) begrüßen wir das Resümee des Szenario 2 "Realisierung". Nach diesem wird von den Gutachtern die Erweiterung des Bleichen-Carre (damals noch 2. BA, jetzt eigenes EKZ) empfohlen, wenn das Angebotskonzept auf die ausgewiesenen Entwicklungschancen - funktionale Vernetzung der innerstädtischen Einkaufslagen und Verdichtung der Einzelhandelsangebote - ausgerichtet ist. Inhaltlich können wir aber den vorgeschlagenen Flächenvorgaben nicht folgen. Die Gutachter empfehlen in ihrer Stellungnahme zwei Festsetzungen für das EKZ: • 2.000 m² müssen von einem oder max. zwei großflächigen Anbietern aus der Warengruppe Bekleidung/persönliche Ausstattung belegt werden Dass ein größerer Ankermieter im EKZ gewünscht und für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes auch erforderlich ist, ist unstrittig. Jedoch sollte es statt einer strikten Vorgabe eher einen Orientierungswert geben. Eine entsprechende Umsetzung muss mit Augenmaß und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Höherwertigkeit des geplanten Sortimentes erfolgen. • 50 % der Fläche müssen für Ladeneinheiten über 300 m² genutzt werden Auch hier sehen wir die Vorgabe als zu stringend an und würden eine Aussage zu möglichen Abweichungen von der gutachterlichen Empfehlung vorschlagen. Der umgesetzte Mietermix im EKZ wird maßgeblich für die Attraktivität des Handelsangebotes sein, nicht die Einhaltung von Flächenvorgaben. Auch unter Berücksichtigung des Schutzes der bestehenden	tivlos, um sicherzustellen, dass das neue Einkaufszentrum eine Magnetwirkung auch auf das Umland entfaltet. Kommt diese Magnetwirkung nicht zum Tragen, besteht aus Sicht des Gutachters BBE die realistische Gefahr, dass kein Zugewinn von Kaufkraft aus dem Umland generiert wird und sich die in Cottbus vorhandene Kaufkraft nur neu verteilt. Diese Entwicklung hätte negative Auswirkungen auf die Sprem. Zur Erzeugung der Magnetwirkung sind insbesondere großflächige Angebote erforderlich. Die BBE sieht diesbezüglich eine Größenordnung von insgesamt mindestens 2000 m² als geeignet an. Diese Verkaufsfläche kann unter 2 Anbietern am besten aus der Textilbranche aufgeteilt werden. Erst mit den großflächigen Anbietern gewinnt das EKZ Stadtpromenade aus Sicht von BBE an Attraktivität gegenüber den Angeboten auf der Grünen Wiese am Cottbuser Stadtrand. Zudem wird mit der Festlegung, dass 50% der Verkaufsfläche größer als der Cottbuser Nachbarschaftsladen sein sollen sichergestellt, dass attraktive Verkaufsraumzuschnitte für international tätige Filialisten entstehen. Die empfohlene Differenzierung der Flächengrößen entspricht gängigen Strukturen für einen wirtschaftlichen Branchen-/mietermix in Einkaufszentren. Der Investor hat dem vorliegenden Vertragsentwurf zur Begrenzung der Verkaufsflächen mit Stand vom 20.05.2016 zugestimmt. Es besteht keine Veranlassung zur Änderung der Planung bzw. des Vertrages.		
--	---	--	--

	Handelsschwerpunkte in der Innenstadt sollte ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb möglich sein. Nur dann ist eine Angebotskonsolidierung und die Stärkung des gesamten Innenstadtbereiches für den Handel möglich. Neben dem zwingend notwendigen Ankermieter könnte u. E. alternativ zur Vorgabe der kleineren Ladeneinheiten ebenso ein höherer Anteil an multifunktionalen Flächen (z. B. innovative Gastronomiekonzepte) Bestandteil der Festsetzung werden.				
Landesamt für Umwelt		Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Änderung	
				Plan	Begründung
03.	Zu Lärmimmissionen: ... Das Schalltechnische Gutachten und die in Begründung und Umweltbericht erfolgten Erläuterungen sind plausibel und nachvollziehbar, in der Planzeichnung allerdings nicht eindeutig erkennbar. Hierzu wird die Ergänzung eines Teilplanes zum Thema Geräuschkontingentierung mit klar definierter Abgrenzung der Teilflächen TF 1 bis TF 3 einschließlich Kennzeichnung und Bestimmung der maßgeblichen Immissionssorte in Planzeichnung und Umweltbericht (z. B. unter Abschnitt 2.5.1 zum Thema Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch) empfohlen.		In die Planzeichnung wird eine entsprechende Nebenzeichnung mit der Abgrenzung der Teilflächen TF 1 bis 3 aufgenommen.	X	
04.	Bezüglich der Festsetzung zur möglichen Inanspruchnahme von Zusatzkontingenten (Tabelle 2 zur textlichen Festsetzung 1.10 lt. Planzeichnung vom 28.04.2016) ist auf das Erfordernis einer Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren hinzuweisen.		Der Hinweis wird aufgenommen	X	
05.	Die textliche Festsetzung 4.7 zur Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" sollte durch einen Hinweis auf das zugrunde liegende Schalltechnische Gutachten ergänzt werden.		Der Hinweis 4.7 dient der Information der Bürger zum Ort der Einsichtnahme in die bei der Schallschutzfestsetzung 1.10 in Bezug genommene DIN. Der Aufnahme dieses Hinweises liegen entsprechende Rechtsprechungen zugrunde, nach denen der Bürgerschaft die Möglichkeit einzuräumen ist, im Bebauungsplan (Gutachten bzw. Festsetzung) in Bezug genommene DIN einzusehen. DIN-Vorschriften sind im Regelfall nicht allgemein bzw. nur entgeltlich zugänglich. Die Verknüpfung zur schalltechnischen Untersuchung wurde bereits über die Begründung zum Bebauungsplan hergestellt. Ein weiterer		

		Hinweis ist nicht erforderlich.		
06.	<u>Zu Monitoring:</u> Grundsätzlich wird den Ausführungen zu Erfordernis und Umfang der Umweltüberwachung gefolgt. Angesichts der Standortlage des IO 1 (Wohnhaus Berliner Platz 1) im direkten Einwirkungsbereich der Haupt-Anlieferzone und der im Gutachten berücksichtigten Realisierung eines schallabsorbierenden Vordachs im Bereich der Anlieferung 1 wird zumindest die Anordnung einer Messung der Geräuschentwicklung nach Inbetriebnahme des Einkaufszentrums für notwendig erachtet. Hierzu ist eine im Sinne des § 26 BImSchG im Land Brandenburg anerkannte Messstelle zu beauftragen.	Die Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan eingestellt.		X
Lausitzer Wassergesellschaft (LWG) Stellungnahme		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Änderung	
			Plan	Begründung
07.	<u>Abwasserableitung:</u> Die Schmutzwasserableitung des Einkaufszentrums ist über den umverlegten Mischwassersammler gesichert. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist ebenfalls gesichert. Für die Ableitung ist der Regenwasserhauptsammler 1600/2000 B (Kastenprofil) zu nutzen. Entsprechend des Bebauungsplanes ist eine Überbauung des neuen Mischwassersammlers 1600 GFK-VT geplant. Hierbei handelt es sich um einen Hauptsammler, durch den das Abwasser von über 60% der Einwohner der Stadt Cottbus und angrenzenden Orten zur Kläranlage geleitet wird. Mit der notariellen "Vereinbarung über die Bestellung eines Leitungsrechts vom 08.09.2016 sind die Leitungsrechte und damit die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers gesichert. Wir gehen davon aus, dass mit der Veräußerung der städtischen Grundstücke an die EKZ der Sicherung der Leitungsrechte Rechnung getragen wird und ein Nachweis nachgereicht wird. Eine dreiseitige Vereinbarung zwischen der Stadt Cottbus, der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG und der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH zu der geplanten Überbauung des städtischen Mischwassersammlers in der Stadtpromenade liegt seit 20.09.2016 von allen Partnern unterzeichnet vor. Hierin sind die Nachweise aufgeführt, die der Stadt Cottbus und der LWG vorzulegen sind um sicher zu stellen, dass der Mischwasser-	Die Bewilligung und Beantragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der LWG erfolgte vor Verkauf des Grundstücks an die EKZ GmbH. Die dreiseitige Vereinbarung ist das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses zwischen EKZ GmbH, LWG und Stadt. In die Vereinbarung wurde zum einen aufgenommen, dass der Investor vor Baubeginn einen Nachweis dafür vorlegt, dass der Mischwassersammler durch die Gründungsarbeiten des EKZ nicht beschädigt wird. Zum anderen muss auch ein Nachweis dafür erbracht werden, dass im Falle einer Havarie am Mischwassersamm-		X

	sammler durch die Überbauung in seinem Bestand und in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird und die Zugänglichkeit für Wartungszwecke sowie im Schadens- und Havariefall ausreichend gesichert ist. Wir gehen davon aus, dass zur Absicherung der tatsächlichen Erfüllung der Vereinbarung die vereinbarten Bedingungen zum Gegenstand des B-Plan-Beschlusses gemacht werden und eine entsprechende Baugenehmigung nur erteilt wird, wenn die Bedingungen erfüllt sind. Bei Erfüllung der in der Vereinbarung enthaltenen Bedingungen und der Aufnahme dieser in das Planverfahren stimmt die LWG dem Bebauungsplan M/4/100 "Einkaufszentrum Stadtpromenade" zu.	ler ein Rohraustausch in offener Bauweise möglich ist. Zudem wurde vereinbart, dass die diesbezüglichen Punkte der Ausführungsplanung von der LWG freigegeben werden müssen, bevor mit der Bauausführung begonnen wird. Auch hat sich die EKZ GmbH verpflichtet, für einen mit dem EKZ überbauten Schacht Ersatz zu schaffen. Die Erfüllung der vorgenannten Bedingungen kann nicht zum Gegenstand des Bebauungsplanbeschlusses gemacht werden. Mit dem Abschluss des Planverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung geschaffen. Der Abschluss des Aufstellungsverfahrens ist gerechtfertigt, da mit der abgeschlossenen Vereinbarung die Bestätigung dafür vorliegt, dass die Überbauung des Mischwassersammlers grundsätzlich möglich ist. Weitere Details zur Konstruktion werden erst im Rahmen der Ausführungsplanung erarbeitet, abgestimmt und der LWG zur Freigabe vorgelegt. Zur Sicherstellung der vereinbarten Bedingungen werden im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Vorkehrungen getroffen.		
Polizei	Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Änderung	
			Plan	Begründung
08.	Die unter cottbus.de/stadtpromenade vorliegenden Unterlagen wurden durch die Polizeidirektion Süd zur Kenntnis genommen. Aus verkehrsorganisatorischer Sicht wird die Anlieferung 2 als sehr kritisch angesehen, da der Bereich zwischen Einkaufszentrum und Gleistrasse der Aufenthaltsfunktion von Fußgängern und Radfahrern gilt. Warenanlieferungen zur Anlieferung 2 sollten nicht zu den Öffnungszeiten des Einkaufszentrums erfolgen. Wie hoch ist der Anteil der An- und Ablieferverkehre zur Anlieferung 2? Es sind ausreichend Fahrradstellflächen zu errichten.	Als Antwort auf die in der Stellungnahme der Polizeidirektion Süd (PD Süd) aufgeworfenen Fragen wurden per E-Mail vom 14.07.2016 folgende Informationen übermittelt: „Die südliche Anlieferzone ist nach Aussage des Investors zwingend für den Betrieb des Einkaufszentrums (EKZ) erforderlich. Diese soll in erster Linie dem Ankermieter dienen, der im südlichen Bereich seine Geschäftsfläche haben wird. Der Investor hat gegenüber der Stadt angegeben, dass die südliche Anlieferzone für 1 bis 2 LKW-Fahrten pro Tag genutzt werden soll. Die Entsorgung des EKZ findet vollständig über die nördliche Lieferzone statt. Die Befahrung der Lieferbereiche erfolgt mit Schrittgeschwindigkeit. Die Beschränkung der Anlieferungen auf Zeiten außerhalb der Öffnungszeiten des EKZ ist nicht praktikabel. Die Lieferfahrzeuge steuern mehrere Einkaufszentren auf einer festgelegten Tour an und sind abhängig vom Streckenverlauf zu einer bestimmten Zeit in Cottbus.“ Zugleich wurde die Polizeidirektion Süd gebeten, weitere Hinweise		

		bzw. Anregungen bis zum 20.07.2016 vorzubringen. Von diesem Angebot hat die PD Süd keinen Gebrauch gemacht. In der aktuell vorliegenden Außenanlagenplanung (Flaniermeile) wurden Anzahl und Lage der erforderlichen Fahrradabstellplätze berücksichtigt. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.		
Untere Naturschutzbehörde (UNB) Stellungnahme		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Änderung	
			Plan	Begründung
09.	Untere Naturschutzbehörde Die Untere Naturschutzbehörde stimmt der Bilanzierung des Eingriffs durch den B-Plan zu. Gleichzeitig plädieren wir jedoch weiterhin für die Erhöhung des Flächenanteils der nicht versiegelten Fläche und deren Begrünung ... Freiraum / Innerer Grüning in der Stadt Cottbus In Bezug auf die Leitlinien für die Entwicklung des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus-Innenstadt (Rahmenplanung 2015) möchte die Untere Naturschutzbehörde auf die Bedeutung und Wertigkeit der Gestaltung der Flaniermeile aus naturschutzfachlicher Sicht hinweisen. „Die Einbeziehung von „Natur“ in den Stadtraum ist ein selbstverständlicher Bestandteil der Stadterneuerung.“ (Leitlinie 6). Dies sollte sich auch in der Planung und Umsetzung der Flaniermeile unbedingt widerspiegeln. Der gemäß Rahmenplanung 2015 des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus-Innenstadt zu erhaltende und zu entwickelnde innere Grüning der Stadt Cottbus sollte mit Hilfe dieser Freifläche unbedingt gestärkt werden. Dies kann nur durch einen höheren Anteil an offenen und begrünter Flächen innerhalb der Flaniermeile erreicht werden... Wenn von diesem Grundsatz bzw. o.g. Leitlinie abgewichen wird, sind in der Begründung zum B-Plan die Gründe dafür plausibel darzustellen. Ein höherer Anteil an offenen Grünflächen innerhalb der Platzgestaltung kann wichtige Erholungs- und Erlebnisfunktionen des Aufenthaltsraumes Flaniermeile wesentlich besser erfüllen, als eine großflächig versiegelte Fläche, die durch ihre Strahlungsintensität im	Im Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 28.04.2016 wurde in der textlichen Festsetzung 1.8 -Pflanzmaßnahmen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- ein Anteil entsiegelter Fläche von mindestens 5% festgesetzt. Die UNB wandte sich in ihrer Stellungnahme gegen den damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad von 95% im Bereich der öffentlichen Freifläche. Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit Stand 28.04.2016, der Gegenstand der Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB war, lag noch keine Außenanlagenplanung vor. Daher wurde in der Konzeption dieses B-Planentwurfs der dem Ergebnis des Gutachterverfahrens im Sommer 2015 entstammenden Entwicklung einer urbanen befestigten Flaniermeile Rechnung getragen. Folglich wurde ein entsprechend hoher Versiegelungsgrad gewählt. Zwischenzeitlich liegt die innerhalb der Stadtverwaltung abgestimmte Entwurfsplanung zur Außenanlagengestaltung vor. Der Entsiegelungsgrad ist mit ca. 19 % deutlich höher als im Entwurf des B-Plans vom 28.04.2016 enthalten. Die Festsetzung 1.8 wird entsprechend angepasst. Der Entsiegelungsgrad wird mit etwas Puffer zur vorliegenden und zur Ausführung bestimmten Planung auf mindestens 15 % erhöht. Die UNB wurde nochmals beteiligt. Die Zustimmung zur geänderten Planfassung/ Begründung wurde mit Schreiben vom 12.08.2016 erteilt.	X	X

	Sommer und fehlende Regulationsfunktion des Bodens und von Pflanzen (Versickerung, Wasserrückhaltung, Verdunstung) die mikroklimatischen Verhältnisse für Anwohner und Bürger nachteilig beeinflussen wird... Konkrete Begründungen, warum man von den Zielstellungen und Leitlinien der Rahmenplanung des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus-Innenstadt und die im Bürgerdialog geforderte Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsqualität abweicht, sind bislang nicht genannt. Die Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde und des FB 66 diesbezüglich bleiben deshalb bislang unbeantwortet. <u>Forderung:</u> Nachreichung einer plausiblen städtebaulichen Begründung für die Ausführung der Flaniermeile als größtenteils versiegelte Fläche (Textliche Festsetzung 1.8 Pflanzmaßnahmen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), um Nachvollziehbarkeit im Rahmen der Abwägung zu erlangen.			
10.	Weitere Forderungen zum Thema „Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes“ <u>Forderung, Siehe Karte, Hinweis 4.5:</u> Die ökologische Aufwertung durch Begrünung der Fläche außerhalb des B-Plangebietes in Schmellwitz (Gotthold-Schwela-Straße) ist im Text konkreter zu erläutern (Art und Umfang von Bepflanzungen) bzw. konzeptionell zu untersetzen.	Die Zuordnung der vormalig mit einer Schule bebauten kommunalen Flächen in Neu-Schmellwitz als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ dient der rechnerischen Kompensation für die im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässige zusätzliche Versiegelung. Im Bebauungsplan wurden auf Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE“ (MLUL 2009) die potentiell versiegelten zusätzlichen Flächen (im Vergleich zum B-Plan City-Galerie) im Verhältnis 1:1 mit den in Neu-Schmellwitz entsiegelten Flächen gegengerechnet. Darüber hinaus ist im B-Plan keine weitere ökologische Aufwertung bzw. Anrechnung von Bepflanzungen beabsichtigt. Die entsiegelten Flächen werden als Bürgergarten genutzt. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.		
11.	<u>Forderung:</u> Die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des B-Plangebietes ist als Festsetzung in den B-Plan zu übernehmen, nicht nur als Hinweis.	Der Hinweis der UNB wird aufgenommen. Es wird eine textliche Zuordnungsfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.	X	X
12.	<u>Forderung:</u> Abbildung 5, Seite 40 muss als Kompensationsfläche außerhalb des Bebauungsplanes auch auf der Karte dargestellt werden.	Die grafische Darstellung der Ausgleichsfläche in der Begründung zum Bebauungsplan ist auskömmlich. Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Eine zusätzliche Aufnahme als Nebenzeichnung in die Planzeichnung ist nicht erforderlich.		

Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH Anregung		Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Plan	Begründung
13.	Hinweise zum Bebauungsplanentwurf u. Begründung (v. 28.04.2016) In der Begründung zum Bebauungsplan wird mehrfach auf die Problematik der <u>Lärmimmissionen</u> hinsichtlich der Wohngebäude Stadtpromenade 10-12 und Berliner Platz 1 hingewiesen. Die Lärmimmissionen sind dabei im Wesentlichen zum einen auf die gewerblichen Geräusche auf den Verkehrsflächen durch den Anlieferungsverkehr zurückzuführen. In den Ausführungen wird darauf hingewiesen, dass dadurch mit einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu rechnen ist, d.h. eine Verschlechterung der Situation gegenüber dem Bestand eintreten wird. Die prognostizierte Immissionssituation wird vor allem am Wohngebäude Berliner Platz 1 aus als grenzwertig eingeschätzt. Deshalb ist von Seiten der Mieter des Berliner Platz 1 mit Forderungen nach Mietminderungen zu rechnen. Ursache dafür ist in erster Linie die unmittelbare Nähe der Anlieferzone. Auf Grund dieser Situation bleibt die Forderung der GWC bestehen, im Rahmen der Planung und Umsetzung den Investor zu entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zu verpflichten, da sonst der GWC GmbH ein wirtschaftlicher Schaden wegen der zu erwartenden Mietminderungen zu entstehen droht.	Mit dem Belang des Nachweises gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Stadtpromenade, Berliner Platz im Zusammenhang mit der Errichtung des Einkaufszentrums, insbesondere dem Schutz vor Lärmimmissionen aus Verkehrserschließung und Anlieferung hat sich das Schalltechnische Gutachten vom 27.01.2016 auseinandergesetzt. Ergebnisse sind in Planfestsetzung unter Pkt. 1.10 und Begründung eingestellt. Mit Stellungnahme LfU vom 30.06.2016 wurde das vorgenannte Gutachten als plausibel und nachvollziehbar bewertet. In die textliche Festsetzung 1.10 wurde der konkrete Hinweis zur Einzelfallprüfung der Einhaltung des Immissionskontingentes im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen. Siehe Abwägung unter Lfd. Nr. 4.		
14.	Darüber hinaus ist durch die Nutzungsintensivierung für die Bewohner der beiden GWC-Objekte mit zunehmenden <u>Lichtimmissionen</u> zu rechnen. Die dadurch entstehenden Belastungen der Mieter können zu Forderungen nach Mietminderungen führen. Als positiv betrachten wir den Ausschluss von Blink und Wechselbeleuchtungen.	Dem Belang wurde mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen Rechnung getragen: s. Festsetzung Nr. 2.1 - Werbeanlagen nur im 1. Vollgeschoss		
15.	Die GWC fordert, dass insbesondere die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens bereits eingeschätzte Auswirkung von <u>Verschattungen</u> auf die GWC-Objekte Stadtpromenade 10-12 sowie Berliner Platz 1 im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens und nach Fertigstellung des EKZ überprüft wird. Die Festlegung für Werbeanlagen muss aus Sicht der GWC GmbH dahingehend Spielräume bieten, die es der GWC ermöglichen, für die durch den Baukörper des neu zu errichtenden Einkaufszentrums verdeckten GWC-Gewerbeeinheiten, insbesondere „Rossmann“ beleuchtete, nicht blinkende Werbeanlagen auch oberhalb des ersten	Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Lage der Baulinien, Baugrenzen und Zulässigkeit der Gebäudehöhen im MK 1 sind auch im Baugenehmigungsverfahren zwingend einzuhaltende und nachzuweisende Bauvorschriften. Evtl. Abweichungen / Befreiungen sind nur unter den Voraussetzungen des § 31 BauGB, d.h. unter entsprechender Würdigung nachbarlicher Interessen zulässig. Zur Wahrung der Interessen der GWC wird in die textliche Festsetzung 2.1 für das MK 2 die ausnahmsweise Zulässigkeit von Werbung oberhalb des 1. Vollgeschosses aufgenommen.	X	X

Vollgeschosses anbringen zu dürfen, um eine Benachteiligung bei der Wahrnehmung durch die Öffentlichkeit gegenüber den Centermietern zu vermeiden. Wir gehen davon aus, dass ... bei aller Bedeutung des Vorhabens für die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, wie auch in der Vergangenheit die Interessen der Anlieger und Nachbarn entsprechend geachtet und gewürdigt werden.					
Bürger 1		Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
				Plan	Begründung
16.	Betrifft westliche Seite entlang der Straßenbahntrasse: Punkt 2.4.1 (<i>Schutzgut Mensch und seine Gesundheit</i>) und 3.1.7 (<i>Grünfestsetzungen</i>) Auch mit dem aktuellen Entwurf sollte die Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsqualitäten (Erlebnis- und Erholungsqualität, vor Café etc. gewährleistet sein		Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Fläche besonderer Zweckbestimmung lassen weite Spielräume zur späteren Gestaltung der Freianlagen (Flaniermeile). Mit der Umsetzung der zwischenzeitlich vorliegenden Entwurfsplanung zu den Freianlagen wird eine hohe Erlebnis- und Aufenthaltsqualität geboten.		
Bürger 2		Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
				Plan	Begründung
17.	Die Anregung bezieht sich auf den „Städtebaulichen Vertrag“, zu § 9 – Vertragserfüllung sollte eine deutlich höhere Strafzahlung (mehr als 1 Millionen Euro) vereinbart werden: Die Bausumme des EKZ liegt im 2-stelligen Millionenbereich, bei Verletzung der Verpflichtungen zur Baudurchführung (§ 4) ist eine Vertragsstrafe bis zu 250.000,00 € zu zahlen. Diese Summe scheint mit Blick auf das bisherige Geschehen und die Höhe der Bausumme als zu niedrig.		Der Bebauungsplan eröffnet ein Baurecht zur Errichtung eines Einkaufszentrums nach Maßgabe der entsprechenden Festsetzungen, begründet jedoch kein Baugebot mit entsprechenden Sanktionen. Der zwischen dem Eigentümer des Baugrundstückes Stadtpromenade und der Stadt Cottbus abgeschlossene Städtebauliche Vertrag dient der Vereinbarung von Leistungen und Regelungen zwischen den Vertragspartnern zur Vorbereitung, Planung und Umsetzung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichtenden Bauvorhabens. Insbesondere das begründete öffentliche Interesse an der architektonischen Gestaltung und Wirkung des künftigen Gebäudes des Einkaufszentrums in den öffentlichen Stadtraum mit angrenzender Grünanlage/ Flaniermeile hat Eingang in den Vertrag unter § 9 gefunden und ist im Umfang der verpflichtend zu erbringenden Leistung mit 250 000 Euro in einer angemessenen Größenordnung verbürgt.		