

Stadt Cottbus

Bebauungsplan Nr. O/20/106 „Sondergebiet Hermannstraße“

Auswertung

der Stellungnahmen zum Vorentwurf Juni 2019

Beteiligung der Behörden, TöB und Nachbargemeinden

Aufforderung zur Stellungnahme am	11.07.2019
Fristsetzung bis zum	16.08.2019

Information / Beteiligung der Öffentlichkeit

Informationsveranstaltung	am 08.11.2018
Redaktionsschluss	27.08.2019

Hinweis zum Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden zum entsprechenden Planungsstand bis zum Redaktionsschluss keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle zum entsprechenden Planungsstand beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen.

TÖB-Liste Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle		Stn. vom
1	MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabt.	07.08.2019
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	09.08.2019
3	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	30.07.2019
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmale	
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	01.08.2019
6	Landesamt für Umwelt	14.08.2019
7	MITnetz Strom	15.07.2019
8	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	30.07.2019
9	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	22.07.2019
10	Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)	
11	Deutsche Telekom	17.07.2019
12	50 Hertz	16.07.2019
13	Stadtverwaltung Cottbus, FB 23 Immobilien	
14	Stadtverwaltung Cottbus, FB 32 Ordnung und Sicherheit	
15	Stadtverwaltung Cottbus, FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster	16.07.2019
16	Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	09.08.2019
17	Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege	14.08.2019
18	Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	19.08.2019
19	Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	17.07.2019
20	Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	12.08.2019
21	Industrie- und Handelskammer Cottbus	16.08.2019
22	Handwerkskammer Cottbus	
23	Handelsverband Berlin-Brandenburg	26.07.2019
24	Landkreis Spree-Neiße	14.08.2019
25	Landesamt für Bauen und Verkehr	13.08.2019
26	Landesbetrieb Straßenwesen	16.07.2019
27	Amt Peitz	16.07.2019

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der **Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden** mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (in der Übersicht der Behörden und TÖB oben **fett** markiert). In der linken Spalte sind jeweils die relevanten Inhalte der Stellungnahme wörtlich wiedergegeben. Schwerpunkte im Text sind gegebenenfalls hervorheben. In der rechten Spalte ist der Abwägungsvorschlag begründet.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege

1 Bodendenkmal

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gern. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) als zuständige Denkmalfachbehörde zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Der westliche Teil des Plangebietes betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 6072 eingetragene Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern Sandow, Cottbus Fpl. 41".

Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Folgende Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz sind in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)."

2 Baudenkmalpflege

Bitte beachten: Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Das Denkmal sowie die Erlaubnispflicht und die Hinweise zur Realisierung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Landesamt für Umwelt

3 Gesetzliche Grundlagen

Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere

Kenntnisnahme

Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus.

4 Wasserwirtschaft

keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung **Kenntnisnahme**

5 Immissionsschutz - Sachstand Planung

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage **Kenntnisnahme**

Die Planaufstellung erfolgt im Interesse der Sicherung und städtebaulich verträglichen Erweiterung/Umgestaltung des im Bereich Sandower Hauptstraße/Herrmannstraße in Cottbus- Sandow bereits etablierten Einzelhandelskomplexes der REWE-Markt GmbH. Eine wesentliche Sortimentserweiterung der Bestandssituation (vorrangig Lebensmittel-Vollsortiment) wird nicht angestrebt. Die geplante Verkaufsflächen-Erweiterung (ca. 600 m² in nördlicher Richtung) dient vielmehr der Verbesserung von Warenhaltung, Wertstoffsartierung und Verkaufsraumnutzung für Kunden. Die sogenannten „Nicht-Verkaufsflächen“ sollen in ein zweites Obergeschoss ausgelagert werden. Darüber hinaus wird die Verbesserung der Parkplatzsituation durch Anlage größerer Stellflächen (91 PKW-Stellplätze) angestrebt.

Der vorliegende Planentwurf setzt zwei Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung "Grund- und Nahversorgungszentrum" fest, wobei das SO 2 eine erheblich geringere Baufläche (ca. 465 m² Netto-Verkaufsfläche) umfasst und einem Nutzungsmix für ergänzende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (Imbiss, Nagelstudio, Textilreinigung, Annahmestelle Post) dienen soll. Die umliegenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) werden bereits aktuell als Standort für den Wochenmarkt genutzt.

Die SO 1 –Teilfläche ist Standort für den REWE-Vollsortimenter, ein Bekleidungsgeschäft, Drogerie und Bäckerei mit insgesamt maximal ca. 3100 m² Verkaufsfläche.

An das Plangebiet grenzt im Osten und Westen Wohnbebauung mit teilweise sehr nah gelegenen mehrgeschossigen Wohngebäuden (allgemeine Wohngebietslage). Nördlich befindet sich ein derzeit ungenutztes Kita-Gelände, südlich grenzt die Sandower Hauptstraße an.

Der Zu- und Abfahrverkehr zur Versorgung des Nahversorgungszentrums führt über die Herrmannstraße bis hin zur Anlieferzone für den REWE-Markt im Norden des Geltungsbereiches.

Der Kundenzugang erfolgt über die Stellplatzanlage von der Sandower Hauptstraße im Süden.

Der neue REWE-Einkaufsmarkt soll bis 24.00 Uhr geöffnet sein. Warenanlieferungen für REWE und Rossmann sind auch im Nachtzeitraum geplant.

6 Immissionsschutz Stellungnahme

Die übergebenen Planunterlagen (Vorentwurf, Fassung **Die Hinweise sind bereits berücksichtigt und**

Juni 2019) wurden hinsichtlich der Anforderungen des vorbeugenden und anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft.

Danach ergeben sich nachfolgende Bewertungen und Hinweise für die weitere Planung.

Im Nahbereich des bereits langjährig als Nahversorgungszentrum genutzten Plangebietes sind östlich und westlich Wohngebäude lokalisiert, deren besonderer Schutzanspruch (WA-Gebiet) zu beachten ist. Insbesondere die während des Nachtzeitraumes vorhandenen und zu erwartenden anlagenbezogenen Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen (technische Anlagen und An- und Abfahrverkehr) beim Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen sind von Bedeutung.

7 schalltechnisches Gutachten

Um die Auswirkungen der Gesamtlärmeinwirkung des Gewerbestandortes beurteilen zu können, wurde von der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Cottbus mit Datum vom 22.01.2019 (Bericht-Nr. 17-067-J) auf Basis der aktuell bekannten Objektplanung ein vorläufiges schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Ergebnisse des Gutachtens dienen als Grundlage für Ermessensentscheidungen der Planverantwortlichen.

Als Beurteilungsgrundlage für den Gewerbelärm gilt die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017).

Prognose-Grundlage bildet die Messung am maßgeblichen Immissionsort entsprechend TA Lärm (Anhang A.3).

Im Umfeld (außerhalb des Plangebietes) des Einkaufszentrums wurden folgende Immissionsorte im Allgemeinen Wohngebiet ermittelt :

IO1 Wohnhaus Herrmannstraße 14

IO2 Wohnhaus Herrmannstraße 17

IO3 Wohnhaus Sanzebergstraße 7

IO4 Wohnhaus Sanzebergstraße 9

IO5 Wohnhaus Sanzebergstraße 12

IO6 Standort auf bisher unbebautes Grundstück nördlich des REWE-Marktes

Die maßgeblichen Emittenten sind der REWE-Einkaufsmarkt und die Rossmann-Drogerie. Die Messergebnisse bezüglich Gewerbelärms zeigen, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird. Nachts kommt es dagegen zu Überschreitungen, was maßgeblich durch die nächtliche Anlieferung durch REWE (> 4 dB(A)) und Rossmann (> 20 dB(A)) begründet ist.

Des Weiteren trägt die Stellplatzanlage sowie die Nutzung von Einkaufswagen während der geplanten Nachtöffnung im Bereich Sanzebergstraße (IO4 + IO5) zu den Immissionsrichtwert- Überschreitungen bei.

Zusätzlich wurde für die einzelnen Nutzungsbereiche ein Emissionskontingent vorgegeben, welches sich auf mögliche Schallemissionen aus dem Betrieb der technischen Gebäudeausrüstung der einzelnen Nutzungen ergibt.

8 Prüfung des Gutachtens

Das Gutachten wurde geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass die Messungen und Ergebnisse in nachvollziehbarer Weise

soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Aussagen im Umweltbericht werden aktualisiert.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden im Umweltbericht beachtet.

Kenntnisnahme.

dargestellt wurden. Es wird hierbei von einer Worst-Case-Betrachtung ausgegangen.

9 Empfehlungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen und Belästigungen der Wohnnutzung während der Nachtzeit gibt der Gutachten für die Planung nachstehende Empfehlungen:

- Einhausung des Anlieferbereiches REWE mit der geplanten Gebäudeerweiterung
- Neuorganisation der Rossmann-Anlieferung, da baulicher Schallschutz nicht möglich ist
- Beschränkung der Stellplatznutzung im Nachtzeitraum (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) auf die im Gutachten dargestellte Fläche (Anlage 1, Bild 6)
- keine Benutzung von Einkaufswagen im Nachtzeitraum (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)
- Lüftungs- und Klimatechnik sind so zu planen und auszuführen, dass die in Tabelle 3 unter Punkt 7.3 des Gutachtens aufgelisteten Emissionskontingente für die Teilflächen TF 1 bis TF 4 eingehalten werden.

Die Hinweise sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Hinweise sind im Umweltbericht aufgeführt.

10 Vorsorgemaßnahmen zur Einhaltung der Nacht-Immissionsrichtwerte

Mit dem vorläufigen Gutachten wird deutlich, dass die Vorhabenrealisierung entsprechende Vorsorgemaßnahmen zur Einhaltung der Nacht-Immissionsrichtwerte erfordert.

Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und sich die maßgeblichen Immissionsorte zudem außerhalb des Geltungsbereiches befinden, wird die endgültige Konfliktbewältigung auf das Baugenehmigungsverfahren delegiert.

Dieser Einschätzung wird grundsätzlich gefolgt, wobei neben der Zusammenfassung der Gutachten-Ergebnisse im Umweltbericht (Abschnitt Sonstige Schutzgüter, Seite 36) auch in der Planzeichnung das Erfordernis von Vorsorgemaßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB entsprechend Planzeichenverordnung darzustellen ist.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Der Umweltbericht wird ergänzt.

Die im Gutachten herausgearbeiteten Vorsorgemaßnahmen zum Schallschutz können allerdings nicht auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im B-Plan nicht festgesetzt werden.

Die entsprechenden durch die Rechtsprechung abgesicherten Möglichkeiten sind bereits im Punkt 5.7.1 der Begründung aufgeführt.

Lediglich die Einhausung wäre als technische Vorkehrung festsetzungsfähig.

Da aber der Standort der Anlieferung im B-Plan nicht festgesetzt ist und da demzufolge auch die Anlieferung an anderer Stelle realisiert werden könnte, muss auch diese Maßnahme mit der Vorhabenplanung abgesichert werden.

11 nochmalige Prüfung der angestrebten Nachtöffnung

Hinsichtlich der angestrebten Nachtöffnung des REWE-Marktes bis 24.00 Uhr und den daraus resultierenden Nutzungseinschränkungen (Stellflächenbegrenzung und Verzicht auf Einkaufswagenutzung) wird eine nochmalige Prüfung der Betriebszeiten angeregt.

Die tatsächliche Durchsetzung der bezeichneten Nutzungseinschränkungen erscheint schwierig und der mit einer Nachtöffnung erfahrungsgemäß verbundene Soziallärm stellt für Wohngebietsstandorte ein erhöhtes Konfliktpotential dar.

Die Hinweise können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Öffnungszeiten können nicht in einem B-Plan geregelt werden.

Sie sind im Rahmen der Vorhabengenehmigung durchzusetzen.

Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG)

12 Leitungsbestand

Den Leitungsbestand entnehmen Sie bitte den zusätzlich beigefügten Lageplanauszügen aus unseren Bestandsunterlagen:

- Blatt 1, Maßstab 1:500, Leitungsbestand mit Topographie
- Blatt 2, Maßstab 1:500, Leitungsbestand mit Flurkarte und den Schutzstreifen der für die LWG gesicherten

Kenntnisnahme

Leitungen

13 Umverlegung der Trinkwasserleitung

Im Bereich des China-Imbisses (Flurstück 545) wird die Trinkwasserleitung 300 AZ umverlegt.

Außerdem wird ein neuer Trinkwasserhausanschluss für das Flurstück 545 hergestellt. Diese Maßnahmen sind noch nicht in der Leitungsinformation enthalten.

Kenntnisnahme

14 vorhandener Leitungsbestand

Zum vorhandenen Leitungsbestand:

Im Bebauungsplangebiet sind folgende Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt:

- Trinkwasserleitung 300 AZ, südlich, westlich und östlich des Gebäudes

Für die Trinkwasserleitungen besteht nach § 8 Absatz 1 der "Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)" Duldungspflicht. Es ist ein Schutzstreifen von 3 m beiderseits der jeweiligen Leitung zu beachten.

Östlich des Einkaufszentrums liegt die Trinkwasserleitung im Sondergebiet SO1, die Baugrenze endet aber an der Grenze der gegenwärtigen Bebauung.

Im Falle der Erweiterung der Bebauung ist für die Trinkwasserleitung eine Lösung zu finden.

Einer Überbauung unserer Trinkwasserleitung bzw. des Schutzstreifens stimmen wir nicht zu.

- Trinkwasserhausanschluss 50x4,6 PE80

Im Falle einer Erweiterung der Bebauung in östliche Richtung ist der Trinkwasserhausanschluss umzuverlegen.

- Trinkwasserleitung 110x10,0 PE80, nördlich des Einkaufszentrums

Auch für diese Leitung besteht Duldungspflicht nach der AVBWasserV. Der Schutzstreifen für diese Leitung beträgt 4 m, also beiderseits der Leitung 2 m.

Im Falle einer Erweiterung der Bebauung in nördliche Richtung ist für diese Trinkwasserleitung eine Lösung zu finden.

Einer Überbauung unserer Trinkwasserleitung bzw. des Schutzstreifens stimmen wir nicht zu.

- Regenwasserkanal 200 PVC östlich der Bebauung

Schutzstreifen 6 m, beiderseits der Leitung 3 m

- Regenwasserkanäle, jeweils 200 Stz.

Diese Kanäle sind als Bestandteile der Grundstücksabwasseranlage nicht in unserem Eigentum und werden auch nicht von uns betrieben. In der Leitungsinformation haben wir diese Kanäle daher schwarz unterlegt.

Unabhängig davon empfehlen wir für diese Kanäle die Einhaltung eines Schutzstreifens von 4 m, beiderseits der Leitung 2 m.

- Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal, jeweils 200 Stz., nördlich des Gebäudes

Diese beiden Kanäle sind als Bestandteile der Grundstücksabwasseranlage nicht in unserem Eigentum und werden auch nicht von uns betrieben.

Im Falle einer Erweiterung der Bebauung in nördliche Richtung werden diese Kanäle überbaut. Der Eigentümer muss entsprechende Maßnahmen vorsehen.

Außerhalb der geplanten Bebauung sind nahe der

Die Hinweise sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Die bereits in der Planzeichnung dargestellten Leitungsbestände werden überprüft.

Die jeweiligen **Schutzstreifen werden als Hinweis** in die Planzeichnung nach den Angaben der LWG übernommen.

Der Bestand und mögliche notwendige Veränderungen werden im Rahmen der Vorhabenplanung beachtet.

Auf die bestehenden Leitungen mit ihren Schutzstreifen wird in der Begründung hingewiesen.

Grundstücksgrenze neue Revisionsschächte für Schmutz- und Regenwasser zu errichten.

- Mischwasserhauptkanal Eiprofil 800/1200 B und 1200/1350 B und 1500 B

Dieser Mischwasserkanal ist über eine Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung seit dem 12.02.2008 unter dem Aktenzeichen ARB82 für die LWG im Grundbuch gesichert. Der Schutzstreifen ist im Blatt 2 als gelber Balken dargestellt und beträgt 10 m, also beiderseits der Leitung 5 m.

15 Schutzstreifen

Innerhalb der vorgenannten Schutzstreifen ist eine Überbauung oder Überlagerung der Leitungen nicht zulässig. Die Schutzstreifen ist von jedweder ober- und unterirdischer Bebauung und einer Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten. Erforderliche Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten müssen geduldet werden. Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig. Das betrifft sowohl die im Grundbuch gesicherten Schutzstreifen als auch Schutzstreifen, die aus technischer Sicht erforderlich sind, aber die im Grundbuch nicht gesichert werden müssen.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise zu den Schutzstreifen werden in die Begründung übernommen.

16 Mischwasserhauptkanal

Im westlichen Bereich der vorhandenen Bebauung ist unser Mischwasserhauptkanal bereits mit einer eingeschossigen Bebauung überbaut. Nunmehr lässt der Bebauungsplanentwurf eine Erhöhung der Geschossigkeit auf 2 Geschosse und eine maximale Bauhöhe von 6,50 m in diesem Bereich des Sondergebiets SO1 zu.

Dem können wir nur zustimmen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind und gegenüber der LWG nachgewiesen werden:

- Es erfolgt kein zusätzlicher Lasteintrag auf unseren Mischwasserhauptkanal.
- Die Zugänglichkeit zum Schacht M543481580 ist jederzeit gewährleistet.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Auf die besondere Situation wird in der Begründung hingewiesen.

Zu beachten ist, dass der Bereich des Bestandsgebäudes, der über dem Mischwasserhauptkanal liegt nicht zweigeschossig überbaut werden darf.

17 Ver- und Entsorgbarkeit des Bebauungsplangebiets

Zur Ver- und Entsorgbarkeit des Bebauungsplangebiets nehmen wir wie folgt Stellung:

- Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebiets ist auch weiterhin über die vorhandenen Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen gesichert. Der Trinkwasserdruck für das Objekt Hermannstraße 16 beträgt 3,7 bar- 4,5 bar. Die Druckangabe bezieht sich auf den Hausanschluss bei Nulldurchfluss und Geländehöhe.
- Die Schmutzwasserableitung und die Niederschlagswasserableitung der zum gegenwärtigen Zeitpunkt angeschlossenen Flächen (Dachfläche Einkaufszentrum 2.542 m² und Dachfläche Imbiss 263 m²) ist weiterhin über die vorhandene Mischwasserkanalisation gesichert.
- Im Löschbereich ist aus unseren Wasserverteilungsanlagen Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 96,0 m³/h verfügbar.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

18 Auswirkungen durch die geplante Erweiterung der Bebauung

Eine geplante Erweiterung der Bebauung und eine ggf.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren

geplante Erhöhung der Bebauung sind rechtzeitig mit uns abzustimmen. Insbesondere betrifft dies erforderliche Umverlege- und Sicherungsmaßnahmen für die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

beachtet.

Sie sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

19 Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung

Des Weiteren entnehmen wir dem Bebauungsplanentwurf, dass die Niederschlagswasserentsorgung der Gebäude und des Parkplatzes neu konzipiert werden soll. Das neue Konzept ist uns rechtzeitig zur Prüfung vorzulegen.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Sie sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Telekom

20 Leitungsbestand

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.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Sie sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Im Bereich Ihrer geplanten Maßnahme befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinie stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

21 Hinweis

Hinweis: Es folgen in der Stellungnahme weitere Ausführungen zur Realisierungsphase und zu eventuell möglichen Änderung/Verlegung der Anlagen der Telekom.

Stadtverwaltung Cottbus, FB Grün- und Verkehrsflächen Straßenrechtliche Belange

Durch den Fachbereich (FB) Grün- und Verkehrsflächen ergeht zum o. g. Planverfahren folgende Stellungnahme.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Straßenrechtliche Belange

Das im B-Plan festgesetzte Gebiet grenzt im Süden an die Sandower Hauptstraße und im Norden an die Hermannstraße und an die Max-Grünebaum-Straße. Alle angrenzenden Straßen gelten nach § 48 Abs. 7 BbgStrG als gewidmet.

23 Freiraumplanerische Belange

Im Rahmen der "Vorabbeteiligung in Vorbereitung Aufstellung Bebauungsplan" wurde seitens des FB Grün- und Verkehrsflächen mit Schreiben vom 08. Februar 2018 an den FB Stadtentwicklung erstmals Stellung genommen.

Die Hinweise sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Sie sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Hier heißt es unter anderem:

Die berechtigten Fragen der Fördermittelbindung sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen wurden 2008/2009 mit Städtebaufördermitteln errichtet. Die Bindefrist ist somit noch nicht abgelaufen. Der Eingriff in die geförderten Grünflächen muss mit dem Fördermittelgeber abgestimmt werden. Rückzahlungen für die Inanspruchnahme von geförderten Flächen müssen vom Investor getragen werden.

Ein Lageplan mit Kennzeichnung der derzeitigen

Straßenbaulastträgergrenze der Stadt Cottbus ist der Stellungnahme meines Fachbereiches beigelegt.

Darin sind auch die öffentlichen Grünflächen, abgetrennt vom Straßengrün als Bestandteil der Verkehrsflächen, ersichtlich.

Der Lageplan wird als Anlage nochmals beigelegt.

Im Rahmen der Grundstücks-Tausch-Verhandlungen wurde dem hierfür zuständigen FB Immobilien ebenfalls die Problematik der Stadtumbauförderung mitgeteilt.

Hier heißt es:

Die Teilfläche aus dem Flurstück 613 wurde über Stadtumbau mit Fördermitteln gebaut und die erforderliche Rückzahlung von Fördermitteln ist von der REWE Märkte 7 GmbH zu übernehmen.

24 Grünordnerische Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan. Vorentwurf Juni 2019
Grünordnerische Festsetzungen sind nicht nur auf den Baumerhalt auszurichten.

Es sind Festsetzungen zu Pflanzungen (Baumersatz) und zur Qualifizierung des Grüns (Dach- und Fassadenbegrünung) aufzunehmen (s. u. Vermeidungsgebot und Entwicklungsauftrag).

Die Hinweise können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Festsetzungen zu Pflanzungen (Baumersatz) und zur Qualifizierung des Grüns (Dach- und Fassadenbegrünung) können in einen B-Plan aufgenommen werden.

Die Formulierung „... sind aufzunehmen“ ist hier nicht zutreffend.

25 Baumschutz

Der Baumersatz ist bereits im B-Plan zu regeln. Kein Verweis auf später.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Belange werden Bestandteil vertraglicher Regelungen.

Es ist zu beachten, dass die beurteilte Planung einem Vorentwurf entspricht, der naturgemäß noch nicht alle Fragen abschließend lösen kann.

Aus dieser Sicht können die Frage „später“ d. h. spätestens bis zum Satzungsbeschluss, geregelt werden.

26 Vermeidungsgebot u. Entwicklungsauftrag

Es gilt das Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (hier Stadt-Landschaftsbild/Ortsbild) (§ 1a BauGB, i.d.F.d. Bek. v. 23.09.2004 I 2414; zul. geänd. durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722); §15 (1) BNatSchG, i.d.F.d. Bek. v. 29.07.2009, BGBl. I S. 2542).

Gemäß § 1 BNatSchG ist Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen, der Schutz schließt die Pflege und Entwicklung explizit mit ein. Damit besteht vom Bundesgesetzgeber her ein Entwicklungsauftrag für Grün im besiedelten Bereich, in der Stadt.

Gemäß Beschluss des HHA des deutschen Bundestages zu "Grün in der Stadt" (Weißbuch Stadtgrün, Grün in der Stadt - Für eine lebenswerte Zukunft) ist eine bauliche Verdichtung mit einer entsprechenden Qualifizierung, d. h. mit einer qualitativen Aufwertung von Stadtgrün zu realisieren.

Die Hinweise sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Es gibt für die Bauleitplanung keinen uneingeschränkten „Entwicklungsauftrag für Grün“. Vielmehr hat der Plangeber bei der Aufstellung von Bauleitplänen neben denen des Naturschutzes alle anderen Belange in die Abwägung ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Belange von Natur und Landschaft (nicht die des Ortsbildes) werden Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung untersucht. Dabei geht es darum Vermeidungs-, Minderungs- oder bei Bedarf Ausgleichsmaßnahmen zu definieren, die ohne das Infragestellen des Vorhabens als solches realisierbar sind.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt und werden Gegenstand der städtebaulichen Abwägung.

Im Ergebnis dieses Prozesses muss sich nicht immer das „Grün“ durchsetzen.

Im vorliegenden Fall wurde die Eingriffsregelung abgearbeitet und die Ergebnisse sind in den B-Plan eingeflossen.

27 Fehlende Textliche Festsetzungen

Es fehlen bisher:

- Textliche Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung am neuen Gebäude
- Textliche Festsetzung eines Mindestanteils an Grünflächen auf den Grundstück (unabhängig von der Fassadenbegrünung)
- Textliche und zeichnerische Festsetzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen (s. Begründung Pkt. 7.5.5 Baumschutz)

Diese Festsetzungen sind in den B-Plan mit aufzunehmen und damit dem Vermeidungsgebot und dem Entwicklungsauftrag gemäß BNatSchG Rechnung zu tragen.

Die Hinweise können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Wie oben dargelegt kann nicht pauschal von einem Fehlen der aufgeführten Festsetzungen (etwa im Sinne dass solche bei jedem B-Plan zwingend erforderlich sind) gesprochen werden.

Solche Regelungen lassen sich im vorliegenden Fall nicht begründen.

In der Stellungnahme finden sich auch keine Hinweise darauf, welche erheblichen Beeinträchtigungen mit solchen Festsetzungen ausgeglichen werden sollen.

Dem Vermeidungsgebot wird im vorliegenden Fall vor allem dadurch Genüge getan, dass der bestehende Innenstadtstandort ertüchtigt wird und keine neuen Flächen im Außenbereich aber auch keine erheblichen Grünflächen in Anspruch genommen werden.

28 Baumstandorten für Neupflanzungen

Prüfung der Festsetzung von Baumstandorten für Neupflanzungen.

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich Bäume, die aufgrund der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (CBSchS vom 01.03.2013, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. vom 23. März 2013) geschützt sind.

Nach vorliegender Planung ist die Entnahme von Bäumen geplant.

Für diese Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzusehen. Dies wird in dem Fällantrag entsprechend beauftragt und sollte -sofern möglich (unter Berücksichtigung der baumspezifischen Ansprüche u.a. Baumscheibengröße) in der Nähe des Eingriffes erfolgen (z.B. Solitär, 2-er oder 4-er Block). Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise unmöglich, ist nach § 7 Absatz 7 CBSchS eine Ersatzzahlung zu leisten.

Die Hinweise werden im weiteren

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

29 Festsetzung Grünfläche

Die derzeitige Böschung in der südöstlichen Ecke des geplanten Parkplatzes ist vegetativ ausgebildet.

Ein Teil der Böschung soll Bestandteil des Kundenplatzplatzes werden. Der verbleibende Teil ist zum Schutz der Baumreihe wieder als Vegetationsfläche herzustellen.

Kenntnisnahme

30 Lageplan mit den standortbezogenen Baumnummern

Hinweise:

Für die Nachvollziehbarkeit der im "Baumgutachten" benannten Bäume ist ein Lageplan mit den standortbezogenen Baumnummern beizufügen.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Ein entsprechender Plan wurde beigelegt.

Cottbus, untere Denkmalschutzbehörde

31 Bodendenkmale

Nach Prüfung der o.g. Beteiligungsunterlagen wurde festgestellt, dass sich im Bereich des Vorhabens das ortsfeste Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern Sandow" befindet. Das Bodendenkmal ist Bestandteil der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Teil Cottbus und wird unter der Bodendenkmalnummer 6072 gelistet. Über Art und Umfang der im Zuge des Vorhabens zu realisierenden archäologischen Dokumentations-

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Das Denkmal sowie die Erlaubnispflicht und die Hinweise zur Realisierung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

maßnahmen gemäß § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG kann sich das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum erst bei Vorliegen konkreter Planungsunterlagen, aus denen das Ausmaß geplanter Bodeneingriffe (z. B. Gründung, Leitungsräben) hervorgehen soll, äußern.

Eine erneute Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist deshalb erforderlich. Dabei wird die Benachrichtigung mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege erfolgen.

32 Baudenkmalschutz

Es liegen keine Belange zum Baudenkmalschutz vor. **Kenntnisnahme.**

Stadtverwaltung Cottbus, FB Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Grundlage der Abfallentsorgung

Zum vorliegenden Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes gibt es aus der Zuständigkeit des Amtes für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung folgende Forderungen und Hinweise zu berücksichtigen:

Grundlage der Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus vom 26.11.2008 in der jeweils geltenden Fassung (Abfallentsorgungssatzung). Ab dem 01.01.2019 gilt die 9. Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus vom 24.10.2018. Veröffentlichungen finden Sie in den Amtsblättern für die Stadt.

Cottbus und im Internet unter www.cottbus.de/abfallentsorgung.

34 Entsorgungsfahrzeuge

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, gewährleistet sein.

Satzungsgemäß sind u. a. die Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter nach § 22 sowie die Bedingungen für Behälterstandplätze und Zuwegungen nach § 23 der Abfallentsorgungssatzung zu beachten. 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) vom 25.10.2017, in der jeweils geltenden Fassung, i.V. mit den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus vom 19.12.2018 (veröffentlicht in den Amtsblättern der Stadt Cottbus und im Internet unter www.cottbus.de).

Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten.

35 Schmutzwasserableitung

Die Stellungnahme und der Lageplan der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG zum oben genannten Bebauungsplan liegen vor. Beides ist der Stellungnahme als Anlage beigelegt. Die darin enthaltenen Ausführungen zum Leitungsbestand sind zwingend zu beachten.

Kenntnisnahme.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Sie sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Kenntnisnahme.

Die Schmutzwasserableitung ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation gesichert.

36 Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserentsorgung ist über den vorhandenen Leitungsbestand (Mischwasserkanalisation) gesichert.

Kenntnisnahme.

37 vorhandener Leitungsbestand

Lage zum vorhandenen Leitungsbestand:

- Entsprechend des vorliegenden Leitungsbestandes ist das B-Plangebiet abwassertechnisch vollständig erschlossen.
- Ein Regenwasserkanal 200PVC östlich der Bebauung.
- Mehrere Regenwasserkanäle 150 und 200 Steinzeug als Bestandteil der Grundstücksabwasseranlage.
- Ein Schmutzwasser- und Regenwasserkanal jeweils 200 Steinzeug, die ebenfalls Bestandteil der Grundstücksabwasseranlage sind.
- Der Mischwasserhauptkanal Eiprofil 800/1200B und 1200/1350B und 1500B trägt öffentlichen Charakter und dient der Ableitung eines Großteils des Abwassers aus dem Cottbuser Osten. Über eine Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung ist der öffentliche Charakter der Leitung gesichert.

Da keine flächige Bebauungserweiterung vorgesehen ist, sind der vorhandene Leitungsbestand und die vorhandenen Schächte zu nutzen.

Für die Erhaltung der Funktionalität der Grundstücksabwasseranlagen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Es ist jedoch sinnvoll alle hierzu stattfindenden Arbeiten mit der LWG GmbH & Co.KG abzustimmen.

Nach § 8 Abs. 1 der "Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) besteht Duldungspflicht.

Das Überlagern oder Überbauen dieser Leitung ist unzulässig. Bauwerke sind gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilstellungsanlagen (TRWV, Teil 1 Planung" vom Februar 2015 mindestens in einem Abstand von 2,00 m zu dieser Leitung zu errichten. Die Schutzstreifen der Leitungen sind grundsätzlich von jeder Überlagerung, Bebauung und Bepflanzung jeglicher Art freizuhalten.

Die Hinweise sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Die bereits in der Planzeichnung dargestellten Leitungsbestände werden überprüft.

Die jeweiligen **Schutzstreifen werden als Hinweis** in die Planzeichnung nach den Angaben der LWG übernommen.

Der Bestand und mögliche notwendige Veränderungen werden im Rahmen der Vorhabenplanung beachtet.

Auf die bestehenden Leitungen mit ihren Schutzstreifen wird in der Begründung hingewiesen.

38 Mischwasserhauptkanal

Forderung: Im B-Planentwurf wird nicht von einer flächigen Bebauungserweiterung ausgegangen, dafür jedoch von einer teilweisen 2-geschossigen Bebauung. Im westlichen Bereich ist der Mischwasserhauptkanal bereits eingeschossig überbaut. Eine höhergeschossige Bebauung darf kein zusätzlicher Lasteneintrag auf den Mischwasserhauptkanal zur Folge haben und die Stabilität des Mischwasserkanals gefährden. Die Zugänglichkeit des Schachtes M543481580 ist jederzeit zu gewährleisten.

Entsprechende Baumaßnahmen im Bereich des Hauptwassersammlers sind zwingend mit der LWG GmbH & Co.KG abzustimmen, wobei entsprechende Nachweise der Nichtgefährdung des Mischwasserhauptkanals beizubringen sind.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Auf die besondere Situation wird in der Begründung hingewiesen.

39 Niederschlagswasserentsorgung

Die Niederschlagswasserentsorgung des Grundstückes soll zumindest in Teilen neu konzipiert werden. Das

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren

neue Konzept ist rechtzeitig mit der LWG GmbH & Co.KG abzustimmen.

beachtet.

Sie sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

40 Öffentliche Straßenbeleuchtung

Zur öffentlichen Straßenbeleuchtung gibt es keine Hinweise.

Kenntnisnahme.

41 Straßenreinigung/Winterdienst

Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es aus dem Sachgebiet Straßenreinigung/ Winterdienst keine Belange.

Kenntnisnahme.

Im weiteren Verfahren bitten wir Sie das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung rechtzeitig zu beteiligen.

42 Anlage LWG

Anlage: Stellungnahme der LWG vom 16.07.2019

Kenntnisnahme.

Cottbus, Fachbereich Umwelt und Natur

43 Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Vielen Dank für die Übermittlung Ihrer Unterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Servicebereiche des Fachbereichs 72 nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Sie sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Hinweise:

1. Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.
2. Die im "Umwelttechnischen Gutachten Boden" des Baugrundinstitutes Franke- Meißner Berlin vom 15. Mai 2014 nachgewiesenen Auffüllungen sind als abfallrechtliche Problematik während der Baumaßnahme zu betrachten.

44 Untere Wasserbehörde

Zustimmung mit folgenden Hinweisen:

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

1. Änderungen im Entwässerungsnetz (Schmutzwasser sowie z. T. Regenwasser) können der Anzeigepflicht bei der unteren Wasserbehörde unterliegen.
2. Sofern Änderungen der Niederschlagsentwässerung hinsichtlich einer Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, ist die untere Wasserbehörde zur Prüfung zu beteiligen.

Sie sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

45 Immissionsschutz

Gemäß § 21 Landesimmissionsschutzgesetz liegt die Zuständigkeit der immissionsschutzrechtlichen Bewertung beim Landesamt für Umwelt (LfU). Die Stellungnahme des LfU ist einzuholen.

Das LfU wurde beteiligt.

46 Untere Naturschutzbehörde – Nachforderungen: hier Potentialanalyse

Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Gebäudebrütende Arten und Fledermäuse am Gebäude sind bislang nicht Untersuchungsgegenstand.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

1. Nachforderung: Die fehlende Darlegung dieser Thematik ist in einer gesamtartenschutzrechtlichen Potentialanalyse nachzureichen.

Ein entsprechender Fachbeitrag ist beauftragt. Er wird für die Planungsebene B-Plan prüfen, ob der B-Plan an den Verbotstatbeständen scheitern muss oder ob er grundsätzlich umsetzbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass eine Potentialanalyse letztendlich keine konkrete Erhebung vorkommender Arten ersetzt. Vor Baubeginn ist diese Erhebung Grundlage einer weiteren Beurteilung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Ein B-Plan selbst kann die Verbotstatbestände nicht verletzen.

Wir weisen weiterhin in Folge darauf hin, dass

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung ist zeitnah im Vorgriff auf die Baumaßnahmen eine konkrete Erfassung durchzuführen.

Erhebungen kurz vor Baubeginn ggf. zu baulichen Verzögerungen führen können.

47 Baumgutachten

Im Baumgutachten von Subatzus & Bringmann GbR (30.06.2017) werden die Bestandsbäume im Plangebiet untersucht und bewertet (insgesamt 26 Bäume).

2. Nachforderung: Hier ist ein Lageplan/Übersichtsplan mit den Baumstandorten und Baumnummern nachzureichen, um eine Verortung der untersuchten Bäume für die Prüfung zu ermöglichen.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Ein entsprechender Plan wird erstellt.

48 Fällung von Bäumen

3. Abweichung zum B-Plan (Begründung): Im Gutachten von Subatzus sind insgesamt 13 Bäume zur Fällung vorgesehen (siehe Tabelle unter 3. Zusammenfassung). In der Begründung zum B-Plan wird auf 12 Bäume zur Fällung verwiesen (siehe Seite 35). Dies ist zu korrigieren.

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

49 Baumdarstellung

4. In der Karte zum B-Plan ist der Baum mit der Nummer 1 nicht dargestellt. Dieser steht am westlichen Ende des Fuß- und Radweges (südlich); an der Ecke zur zukünftigen Anlieferungsfläche von REWE gemäß Maßnahmenkonzept zum Aufstellungsbeschluss, Anlage 3 vom 29.09.2018. Oder ist dieser bereits entfallen (gefällt)?

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

50 Ersatz für die Baumfällungen

Der Ersatz für die Baumfällungen ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus/Chosebuz zu berechnen und darzustellen. Laut Baumgutachten fallen insgesamt 5 Bäume unter den Schutz der Baumschutzsatzung (Stammumfang >60cm).

Zusätzlich weisen die Bäume leichte bis starke Schädigungsgrade auf. Die Vitalität ist beeinträchtigt.

Die Anzahl der Ersatzbäume wird deshalb voraussichtlich unter 5 Bäumen liegen.

6. Die genaue Berechnung der Anzahl der Ersatzbäume ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen nachzureichen. Eine Pflanzung innerhalb des B-Plangebietes ist auf Grund der geringen Anzahl der Ersatzbäume im Plangebiet des B-Planes möglich und zu realisieren;

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Sie sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

51 Eingriffsbilanzierung / Ausgleich

Eingriffsbilanzierung gemäß BauGB (Umweltprüfung im Umweltbericht)

Gemäß Tabelle 8.2 Bilanz Grundflächen/Überbauung werden insgesamt zusätzlich 900m² überbaut.

Diese zusätzliche Überbauung erhöht den Versiegelungsgrad im Planungsraum und muss ausgeglichen werden, vorrangig im Plangebiet des B-Planes.

Ausgehend von einem Ersatzverhältnis: je angefangene 50 m² Versiegelung wird ein Baum gepflanzt, sind im Plangebiet 18 Bäume als Ersatz für die zusätzliche versiegelte Fläche zu pflanzen.

Alternativ ergeben sich bei 10 Sträucher pro Baum: 180 Sträucher.

Diese Gehölzpflanzungen sind vorrangig im B-Plangebiet bzw. im Nahbereich umzusetzen- zur Erhöhung der natürlichen Vielfalt im Stadtgebiet.

Alternativ ist eine Dachbegrünung auf dem Neubau (und

Kenntnisnahme

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Bilanzierung wird in den Umweltbericht übernommen.

Die endgültige Lösung für den Ausgleich wird im Rahmendes Verfahrens noch festgelegt.

Altbau) als Ausgleich möglich, unter folgenden Voraussetzungen: Mindestdicke 10 cm. Bei 10 cm Substrataufbau werden 12,5% der Dachbegrünungsfläche als Kompensationsäquivalent angerechnet.

Industrie- und Handelskammer Cottbus IHK

52 heutiger Standard im Einzelhandel

Wir begrüßen die Aufstellung des B-Plans zur Anpassung der Verkaufsflächen. Zur Stärkung des Stadtteilzentrums Sandow ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche zur Anpassung an heutige Standards im Einzelhandel durchaus notwendig. Zudem unterstützen wir die Verbesserung der Parkplatzsituation und die Neugestaltung der fußläufigen Beziehungen. Die derzeitigen Quer- und Längsverbindungen über den Parkplatzbereich sind für Pkw-Fahrer teilweise nicht deutlich genug zu erkennen und führen daher zu einem erhöhten Unfallrisiko für Radfahrer und Fußgänger.

Kenntnisnahme

53 Hinweise zur Verkaufsflächen

Seitens der IHK Cottbus gibt es folgende Hinweise für die weitere Bearbeitung des B-Plans:

Im Punkt 4 "Planungskonzept" gehen Sie auf die Verkaufsflächen der einzelnen Nutzer ein.

Jedoch fehlt uns hier der Vergleich zum Ist-Stand. Derzeit können wir nicht detailliert ermitteln, welcher Nutzer sich um wieviel Verkaufsfläche vergrößert. Daher bitten wir Sie an dieser Stelle eine detailliertere Darstellung der beabsichtigten Veränderungen aufzunehmen. Hierbei wäre zudem auch interessant um wieviel Fläche sich das Lager verkleinert.

Wir bitten Sie, uns weiterhin an dem Planverfahren zu beteiligen.

Die Hinweise können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die gewünschten Daten und weitere Hintergrundinformationen können bei Bedarf der „Auswirkungsanalyse“ der BBE Handelsberatung (Stand August 2017) entnommen werden.

Der B-Plan geht nicht von der bestehenden Situation aus, sondern orientiert sich am aktuellen Einzelhandelskonzept mit seinen relativ konkreten Vorgaben.

Der B-Plan wird auch in enger Abstimmung mit dem Betreiber aufgestellt.

Landkreis Spree- Neiße

54 Hinweise zur Vorhabenbezogenheit

Fachliche Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Seitens des Sachgebietes Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus gibt es zum o.g. Bebauungsplan keine Einwände. Folgende Hinweise sollten im weiteren Aufstellungsverfahren berücksichtigt werden:

Die Aussagen in der Begründung auf Seite 18 zur Vorhabenbezogenheit sind nachvollziehbar dargestellt, jedoch sind die getroffenen Festsetzungen nicht vorhabenorientiert.

Aus den Festsetzungen geht hervor, dass es sich hier um eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung (je m² Baugrundstücksfläche max. 0,34 m² Verkaufsfläche) statt um eine vorhabenbezogenen Verkaufsfläche (z.B. ein Lebensmitteldiscounter) handelt. Dies wäre nur bei der Zulässigkeit nur eines Einzelhandelsbetriebes möglich.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 09.02.2011 (4 BN 43/10) heißt es, dass "eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung auf § 11 BauNVO gestützt werden kann, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig

Die Hinweise können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Ausführungen zur „Vorhabenbezogenheit“ bzw. zur „Baugebietsbezogenheit“ handeln von der Frage, in welcher Form im B-Plan die zulässige Verkaufsfläche festgesetzt werden kann.

Die Rechtsprechung lässt mit wenigen Ausnahmen nur eine baugebietsbezogene Regelung zu, wie sie hier auch zur Anwendung kommt.

Bei der Regelung Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche handelt es sich um eine baugebietsbezogene Regelung.

ist. Dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenze identisch.

Es genügt nicht, dass die Gemeinde im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - z.B. weil sie mit einem Vorhabenträger einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag geschlossen hat- davon ausgehen kann, dass im Sondergebiet tatsächlich nur ein einziger Handelsbetrieb verwirklicht werden wird.

Gebiets- und vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung sind nur dann identisch, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans nur die Errichtung eines einzelnen Einzelhandelsbetriebs zulassen."

Eine zukunftsorientierte Planung (hohe Verkaufsflächenflexibilität) hinsichtlich der Verkaufsflächenbegrenzung hat der Gesetzgeber derzeit nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan kann daher nur nach der aktuellen Konzeption aufgestellt werden. Spätere Änderungen wären dann durch Planänderung entsprechend anzupassen.

55 Erforderlichkeit der Festsetzung zur GR gegenüber einer GRZ

Die Erforderlichkeit der Festsetzung zur GR gegenüber einer GRZ ist gemäß den Ausführungen in der Begründung (Pkt. 5.5.1, Absatz 2) nicht nachvollziehbar. Mit der Festsetzung der GR kann nur die maximale Grundfläche eines Gebäudes geregelt werden, was bei der GRZ (max. überbaubare Grundstücksfläche) nicht möglich ist.

Laut Begründung wird die GRZ von 0,8 innerhalb des Sondergebietes gemäß § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO überschritten, was bereits städtebaulich nachvollziehbar dargestellt wurde.

Eine entsprechende Festsetzung zur Überschreitung der Obergrenze der GRZ ist auf der Planzeichnung zu ergänzen.

Die Hinweise können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Bei der Frage GRZ oder GR geht es um die Frage der Zweckmäßigkeit.

Die BauNVO lässt dem Plangeber dabei die Wahl. Beide Möglichkeiten sind gleichrangig.

Die Gründe, warum hier die GR gewählt wurde, ist in der Begründung dargelegt.

Mit der Festsetzung der GR ist quasi automatisch, das Überschreiten der GRZ verbunden. Das ist in der Begründung dargelegt. Eine zusätzliche Festsetzung hierzu bedarf es nicht.