

**Stadt Cottbus, Bebauungsplan Nr. N/34/62**  
**„Sielower Landstraße Ost II“ zweite Änderung**  
Entwurf Juli 2015

# Abwägungsprotokoll

**Beteiligung der Behörden**

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Aufforderung zur<br>Stellungnahme am | 26.10.2015 |
| Fristsetzung bis zum                 | 02.12.2015 |

**Information / Beteiligung der Öffentlichkeit**

|                          |                |                    |
|--------------------------|----------------|--------------------|
| Auslegung                | vom 02.11.2015 | bis zum 03.12.2015 |
| <b>Redaktionsschluss</b> | 18.01.2016     |                    |

**Anlage: 2**

zur SVV Beschlussvorlage IV- 002/16

**Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Hinweis zum Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Von der Öffentlichkeit wurden während der Auslegungszeit keine Stellungnahmen abgegeben

**Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

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

| <b>TÖB-Liste Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle</b>            | <b>Ort</b>     | <b>Stn. vom</b>   |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>01. MIR/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabt. Ref. GL 4</b>                | <b>Cottbus</b> | <b>24.11.2015</b> |
| 02. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald                            | Cottbus        | 05.11.2015        |
| 03. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz                      | Cottbus        | 01.12.2015        |
| 04. MITnetz Strom                                                               | Kolkwitz       | 05.11.2015        |
| <b>05. LWG Lausitzer Wasser GmbH &amp; Co. KG</b>                               | <b>Cottbus</b> | <b>16.11.2015</b> |
| 06. NBB, Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG                          | Cottbus        | 10.11.2015        |
| 07. Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)                                               | Cottbus        | 07.12.2015        |
| 08. Deutsche Telekom                                                            | Cottbus        | 13.11.2015        |
| 09. Amt Peitz, Bauamt                                                           | Peitz          |                   |
| <b>10. Landkreis Spree-Neiße</b>                                                | <b>Forst</b>   | <b>16.11.2015</b> |
| <b>11. Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen</b>             | <b>Cottbus</b> | <b>30.11.2015</b> |
| 12. Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung                                   | Cottbus        | 19.11.2015        |
| <b>13. Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung</b> | <b>Cottbus</b> | <b>26.11.2015</b> |
| <b>14. Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr</b>                             | <b>Cottbus</b> | <b>05.11.2015</b> |
| 15. Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur                             | Cottbus        | 01.12.2015        |

Nachfolgend werden die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (in der Übersicht der Behörden und TÖB oben **fett** markiert).

## MIR/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabt. Ref. GL 4

### Plananzeige

Mit Ihrem Schreiben vom 26.10.2015 informierten Sie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) über die beabsichtigte 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sielower Landstraße Ost II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Kenntnisnahme

Nach Artikel 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14) besteht die Pflicht, jede Planänderung bei der GL anzuzeigen. Wir werten daher die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zugleich als Anfrage nach den Zielen der Raumordnung.

### Beurteilung Ziele

#### 1 Planungsabsicht

Mit der angezeigten 2. Änderung soll für eine Teilfläche des Geltungsbereiches, auf welcher bereits ein Einzelhandelsvorhaben angesiedelt ist, anstelle eines Gewerbegebietes nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel festgesetzt werden, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters zu schaffen.

Die Bestätigung der Anpassung des geänderten B-Planes an die Ziele der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

#### 2 Beurteilung der Planungsabsicht

##### 2.1 Rechtliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009

##### 2.2 Beurteilung/Wertung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Änderungsabsicht

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels, Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung)

- Ziel 2.7 LEP B-B (Stadt Cottbus als Oberzentrum festgelegt)

- Ziel 4. 7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B (Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung nur in Zentralen Orten; Beachtung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot und des Kongruenzgebotes)

- Grundsatz 4.8 Abs. 1, 2 und 5 LEP B-B (Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen; Zulässigkeit von Nahversorgungseinrichtungen bis maximal 5000 m<sup>2</sup> vorhabensbezogener Verkaufsfläche auch außerhalb Städtischer Kernbereiche, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt).

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen

**Anlage: 2**

zur SVV Beschlussvorlage IV- 002/16

worden.

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielfestlegungen 4.7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B erkennen, so dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB von einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung ausgegangen werden kann.

**Grundsatz: Integrationsgebot**

Im Änderungsverfahren sind jedoch auch die Grundsätze der Raumordnung angemessen zu berücksichtigen.

Insbesondere verweisen wir auf das zu berücksichtigende Integrationsgebot gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B, wonach die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 innerhalb Zentraler Orte nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen erfolgen soll. Das Plangebiet ist nicht dem Städtischen Kernbereich des Oberzentrums Cottbus zuzuordnen.

Die Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B bedarf einer Einzelfallprüfung.

Hierzu ist festzustellen, dass der Vorhabenstandort einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich zugeordnet werden kann. Die geplante textliche Festsetzung (hier: Verkaufsfläche von insgesamt 1000 m<sup>2</sup> zulässig) lässt auch erkennen, dass der in Plansatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B festgelegte Schwellenwert von 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch das Einzelhandelsvorhaben nicht überschritten und auch die Ausrichtung auf die ganz überwiegende Nahversorgung sichergestellt wird.

Der Standort liegt innerhalb des Versorgungsbereiches des Ortsteils Sielow. Der Schwellenwert des LEP B-B für die Größe der Verkaufsfläche wird deutlich unterschritten.

Deshalb ist das Planvorhaben auf die ganz überwiegende Nahversorgung ausgerichtet. Das Abweichen vom Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B ist zulässig.

**Hinweis**

3 Hinweise

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Der Hinweis wird beachtet.

**LWG**

**Ver- und Entsorgung TW / SW**

Den Leitungsbestand entnehmen Sie bitte dem zusätzlich beigefügten Lageplanauszug aus unseren Bestandsunterlagen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan mit Stand Juli 2015 nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserableitung sind über die vorhandenen Grundstücksanschlüsse 40x3,7 PE80 für Trinkwasser und 150 Stz. für Schmutzwasser auch weiterhin gesichert. Wir können davon ausgehen, dass sich die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche nicht oder nur unwesentlich auf den Trinkwasserverbrauch und damit auf die anfallende Schmutzwassermenge auswirkt. Die Belange der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserableitung werden daher durch die geplante Erweiterung nicht berührt.

Es bestehen Kundenverhältnisse der LWG für die Lieferung von Trinkwasser und die Ableitung von Schmutzwasser mit der ALDI GmbH & Co. KG Hoyerswerda. Diese Kundenverhältnisse können in der gegenwärtigen Form unverändert bestehen bleiben.

Die Tatsache, dass die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserableitung weiterhin gesichert sind, wird zur Kenntnis genommen.

**Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserableitung ist nicht gesichert. Es besteht kein Anschluss zum vorhandenen Regenwasserkanal 800 B, dies ist auch künftig nicht vorgesehen.

Das Niederschlagswasser ist auch weiterhin auf dem

Der Hinweis wird beachtet. Die Lösung für die Versickerung des Niederschlagswassers „Vor-Ort“ ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

**Anlage: 2**

zur SVV Beschlussvorlage IV- 002/16

Grundstück zu versickern.

**Löschwasser**

Im Löschbereich ist aus unseren Wasserverteilungsanlagen unserer Trinkwasserleitung Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 96 m³/h verfügbar.

Kenntnisnahme.

**LK SPN**

**Art der Nutzung**

Aus der Sicht des Sachgebietes Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus werden zum vorgelegten Planentwurf folgende Hinweise gegeben:

Laut Begründung auf Seite 5 soll zukünftig nur noch ein großflächiger Verbrauchermarkt im Sondergebiet zulässig sein mit einer Verkaufsfläche von bis zu insgesamt 1.000 qm.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel", wo Einzelhandelsbetriebe mit ..... zulässig sind, ist so nicht zulässig.

Laut BVerwG, Beschluss vom 09.02.2011, - 4 BN 43/10 kann eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung auf § 11 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. 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.

Es sollte geprüft werden, ob nicht besser ein Sonstiges Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter", welches der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters dient mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm, festgesetzt werden sollte.

Die Art der baulichen Nutzung sollte auch unabhängig davon, dass die Stadt Cottbus davon ausgeht, dass in diesem Gebiet aufgrund der begrenzten Größe nicht mehrere großflächige Betriebe angesiedelt werden können, geändert werden.

**Der B-Plan wird nicht geändert.**

Die entsprechende Formulierung auf Seite 5 bezieht sich auf den ursprünglichen B-Plan, der auf allen Grundstücken Handelseinrichtungen ohne Flächenbegrenzung zuließ (siehe erster Absatz unter Punkt 3.1).

Die Festsetzung zur Art der Nutzung ist maßgeblich. Eine „baugebietsbezogene Begrenzung der Verkaufsfläche“ ist nicht festgesetzt, sondern die Verkaufsfläche ist je Einzelhandelseinrichtung auf 1.000 m² begrenzt.

Die Stadt hat bewusst den B-Plan nicht auf einen „Lebensmitteldiscounter“ (also auf ein begrenztes Angebot) ausgelegt.

Es ist auch nicht zulässig die Zahl der Einrichtungen (also Formulierung“ ...eines Lebensmitteldiscounters...“) festzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist auf Grund der Größe des Baugebietes praktisch aber nur eine Einrichtung realisierbar.

**Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen**

**Baumpflanzung**

In der ersten Fassung des o. g. B-Planes ist folgende Festsetzung enthalten:

Gemäß zeichnerischer Darstellung sind entlang der nordsüdlich verlaufenden Erschließungsstraße 23 großkronige Laubbäume, aus extra weitem Stand, StU 18-20 cm zu pflanzen. Eine Standortbindung erfolgt nicht.

Diese Festsetzung ist z. T. umgesetzt. Von den anteilig entlang der Änderungsfläche zu pflanzenden Bäumen (10 Stück) sind 7 Stück realisiert.

Es ist zu prüfen, ob für diese 10 Bäume eine Erhaltungsbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB festgesetzt werden kann. Außerdem ist dann nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen, dass diese Bäume bei Abgang an gleicher Stelle durch Bäume derselben Art mit einem Stammumfang 18-20 cm als Ersatz zu pflanzen sind.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob für die bisher nicht realisierten anteiligen 3 Bäume ist eine Anpflanzfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB auf dem Grundstück des Discounters (Gem. Brunschwig, Flur 38, Flurstück 504) neu formuliert werden kann.

Die in den Vorgängerfassungen enthaltenen Pflanzfestsetzungen betreffen die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Sie liegen nicht im Geltungsbereich der Planänderung.

**Der B-Plan wird nicht geändert.**

**Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung**

**Anlage: 2**

zur SVV Beschlussvorlage IV- 002/16

**Ver- und Entsorgung**

Zu vorliegender Änderung des B-Planes Sielower Landstraße Ost II gibt es aus der Sicht des Amtes für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung keine erkennbaren Hinweise und Änderungen, die Belange zur satzungsgemäßen Abfallwirtschaft und der Straßenreinigung sowie der öffentlichen Beleuchtung berühren könnten.

Die Schmutzwasserableitung für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist über den bereits vorhandenen Grundstücksanschluss gesichert. Das Niederschlagswasser ist weiterhin zu versickern.

Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus (Abwassersatzung - AWS) i. V. m. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus vom 26.11.2008, in der jeweils geltenden Fassung. (Veröffentlichungen in den Amtsblättern der Stadt Cottbus und im Internet unter [www.cottbus.de](http://www.cottbus.de))

Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten.

Die Herstellung oder die Änderung des Anschlusses an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Cottbus. Gemäß § 11 der AWS i. V. mit § 4, hier insbesondere Abs. 1 und 7 der AEB-A ist das Zustimmungsverfahren durchzuführen. Die dazu erforderlichen Antragsunterlagen liegen bisher weder dem Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung noch der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG trotz des langjährigen Kundenverhältnisses nicht vor. Das beiliegende Antragspaket ist auszufüllen und umgehend bei der Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung, Karl-Marx-Str. 67, 03044 Cottbus, einzureichen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Realisierung beachtet.

## Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr

### Brandschutz

Nach Einsicht in die von Ihnen übergebenden Unterlagen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken zum Bebauungsplan.

Für bauliche Maßnahmen oder Nutzungen, welche aus den künftigen Bauantragsunterlagen ersichtlich sind, können weitere brandschutztechnische Maßnahmen im Genehmigungsverfahren gefordert werden.

Zusätzlich zu den in den Antragsunterlagen beschriebenen Maßnahmen sind nachstehende Punkte zu berücksichtigen:

#### 1. Straßensperrungen

Sollte es im o.g. Bereich zu Straßensperrungen und geänderte Verkehrsführungen kommen bitte rechtzeitige Informationen an den Fachbereich 37 -Feuerwehr.

#### 2. Zufahrten, Flächen für die Feuerwehr

Die erforderlichen Zufahrten müssen während der gesamten Bauzeit ständig freigehalten werden. Sofern eine Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten im Baustellenbereich erforderlich wird, sind Hinweisschilder und Verkehrszeichen (z.B. Halteverbot) entsprechend der Straßenverkehrsordnung zu verwenden. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen den Forderungen der BbgBO § 5 sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand Juli 2007) entsprechen.

Bei Feuerwehruzufahrten bzw. Aufstellflächen, welche sich auf benachbarten Grundstücken befinden, ist öffentlich-rechtlich sicherzustellen, dass die Nutzung jederzeit möglich ist. Die Sicherstellung hat durch eine Baulast zu erfolgen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.

**Anlage: 2**

zur SVV Beschlussvorlage IV- 002/16

Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind in Zu- und Durchfahrten zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können. Geöffnet werden kann die Sperrvorrichtung, wenn sie z. B. eine Verschlusseinrichtung hat, die mit dem Feuerwehr-Dreikantschlüssel DIN 3223 (Pollerschlüssel) oder mit der Schließung Cottbus betätigt werden kann.

**3. Löschwasser**

Für Baubauungsgebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 96m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten.

Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Bei den Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) und Arbeitsblatt W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen) Teil1: Planung, sind Hydrantenabstände von max. 150 m zulässig.

Um die Umsetzung der Maßnahmen sowie der weitergehenden Forderungen der Brandschutzdienststelle in Augenschein nehmen zu können, wird seitens der Brandschutzdienststelle darum gebeten, über den weiteren Verlauf der baulichen Maßnahmen informiert zu werden.