
3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus Teilbereich Lausitzer/Schweriner Straße

BEGRÜNDUNG

zum Änderungsentwurf gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Verfahrensstand:

ENTWURF

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Cottbus, 09.04.2018

Plangeber /
Verfahrensträger:

Stadt Cottbus
Geschäftsbereich IV – Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtentwicklung
03044 Cottbus

Verfasser:

mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

mit

Martina Faller
Freie Landschaftsplanerin
Köpenickerstraße 154a
Aufgang D
10997 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Landesrecht / Raumordnung	3
3.	Inhalte und Begründung der FNP-Änderung	4
4.	Umweltprüfung / Umweltbericht	6
5.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
6.	Verfahrensablauf	7
7.	Rechtsgrundlagen	8

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Am Standort des ehemaligen Gaswerkes an der Lausitzer Straße im Stadtteil Ströbitz sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Nachdem die Altlastensanierung im Jahr 2016 abgeschlossen wurde, steht das Areal nunmehr einer baulichen Entwicklung zur Verfügung.

In dem im Oktober 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Konzept über die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Einzelhandels- und Zentrenkonzept - EZK) wird der Standort als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) definiert. Darüber hinaus wurde im EZK dargelegt, welche Prämissen an die Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums (NVZ) Lausitzer Straße zu stellen sind, sodass von dem geplanten Vorhaben keine schädigenden Auswirkungen auf das in direkter Nachbarschaft bestehende NVZ Schweriner Straße ausgehen.

Entsprechend den übergeordneten, städtebaulichen Zielstellungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus in ihrer öffentlichen Sitzung am 28.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ (Plan-Nr.: W/39, 46/107) beschlossen.

Um die wechselseitige Funktionsergänzung der beiden benachbarten Nahversorgungszentren Lausitzer Straße und Schweriner Straße steuern zu können, wurden Teilbereiche des NVZ Schweriner Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen. Der Bebauungsplan verfügt somit über zwei räumlich voneinander getrennte Teilgeltungsbereiche.

Zugleich zur Aufstellung des Bebauungsplans W/39, 46/107 wurde beschlossen, dass der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus in der Fassung der 1. Änderung vom 11.09.2004 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend zu ändern ist. Die Erforderlichkeit der FNP-Änderung leitet sich aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ab, wonach Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind. Der rechtskräftige FNP stellt für den Teilgeltungsbereich Schweriner Straße größtenteils eine gemischte Baufläche und für den Teilgeltungsbereich Lausitzer Straße eine Wohnbaufläche dar. Um den beschriebenen Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, ist der FNP für beide Bereiche zu ändern.

Der Geltungsbereich für die FNP-Änderung entspricht in weiten Teilen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit je zwei Teilgeltungsbereichen. Abweichend zu den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans ist im Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) im Rahmen der FNP-Änderung auf die Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen der Berliner und Lausitzer Straße verzichtet worden. Im Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) hingegen, wurde das 11-geschossige Wohnhaus im Nordosten in den Geltungsbereich für die FNP-Änderung mit einbezogen, um hier Regelungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechend des Bestandes treffen zu können.

Zentrales Ziel der Planung ist es, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Cottbus, insbesondere des westlichen Stadtgebietes zu sichern und zu steuern. Dabei kommt der Verknüpfung und Funktionsergänzung der beiden künftigen Standorte Schweriner Straße und Lausitzer Straße eine besondere Bedeutung zu.

2. Landesrecht / Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie den festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der zwischenzeitlich für unwirksam erklärte Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) ist nach Behebung eines Formfehlers am 2. Juni 2015 erneut verkündet worden und gilt nunmehr wieder uneingeschränkt (Verordnung über den LEP B-B vom 27. Mai 2015, GVBl. II Nr. 24, in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009).

Der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wurden mit Anschreiben vom 21.09.2017 die Planungsabsicht der Aufstellung des Bebauungsplans W 39, 46/107 einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans bekannt gegeben.

Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt.

Mit Schreiben vom 23.10.2017 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die dargelegten Planungsabsichten zum Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

3. Inhalte und Begründung der FNP-Änderung

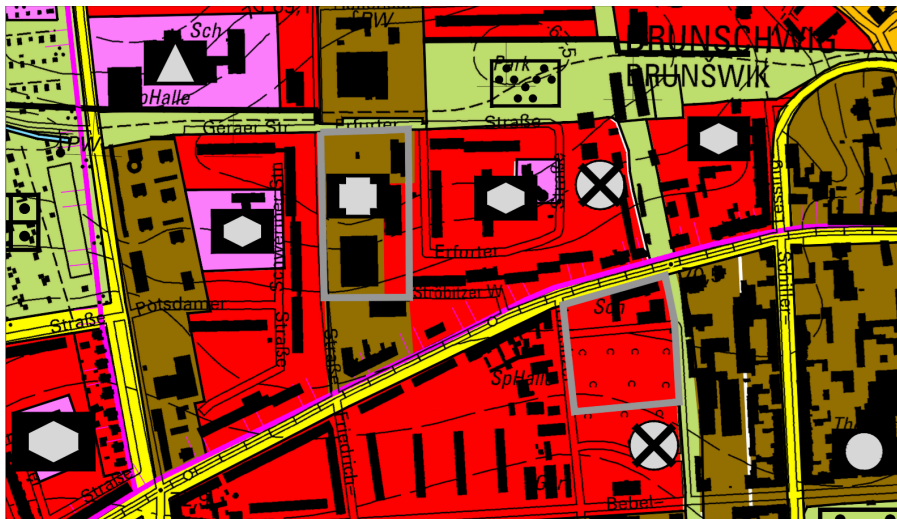


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (i. d. F. der 1. Änderung vom 11.09.2004)



Abb.: geänderte Darstellung Flächennutzungsplan (Entwurf zur 3. Änderung)

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus, in der Fassung der 1. Änderung vom 11.09.2004 sind die Flächen des Teilbereichs an der Lausitzer Straße als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit dieser Darstellung wurde das grundlegende Ziel der städtebaulichen Planung verdeutlicht, die zum damaligen Zeitpunkt bereits brachliegende Liegenschaft der ehemaligen Gasanstalt einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen und sie in den umgebenden Stadtraum zu integrieren, der von Wohnbebauung dominiert wird. Konkretisierende Darstellungen oder Erläuterungen zur weiteren baulichen Entwicklung des Areals konnten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans noch nicht getroffen werden, da die tatsächliche Nachnutzung bzw. deren zeitliche Abfolge nicht absehbar waren. Östlich der Änderungsfläche sind ein schmaler Grünzug im Verlauf der ehemaligen Pferdeeisenbahn sowie, daran anschließend, gemischte Bauflächen dargestellt.

Entsprechend der ehemaligen Nutzung als Gaswerk, wurde die für bauliche Nutzungen vorgesehene Entwicklungsfläche als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Im Teilbereich 2 an der Schweriner Straße weist der rechtskräftige FNP überwiegend gemischte Bauflächen aus. Lediglich im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein Streifen, der als Wohnbaufläche dargestellt wird. Das Ärztehaus West ist mit der Signatur „Einrichtung und Anlagen für Gebäude, die gesundheitlichen Zwecken dienen“ gekennzeichnet. Westlich und östlich sind die bestehenden Wohngebietslagen als Wohnbauflächen dargestellt.

Entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen soll innerhalb des Teilbereichs Lausitzer Straße eine gemischte Baufläche sowie eine Sondergebietsfläche mit der Nutzungstypisierung „Großflächiger Einzelhandel und Großhandel“ (GH/EH) ausgewiesen werden.

Die Ausweisung der gemischten Baufläche ist für das bebaute Grundstück an der Berliner Straße vorgesehen. In den teilweise denkmalgeschützten Gebäuden wird eine Berufsbildungseinrichtung betrieben. Die Darstellung als gemischte Baufläche entspricht der Gebäudetypologie, die sowohl eine gewerbliche als auch eine wohnbauliche Nutzung zulässt und fügt sich in die östlich angrenzenden gemischt genutzten Areale der Westlichen Stadterweiterung ein.

Die für die Entwicklung als Einzelhandelsstandort vorgesehene Fläche im Teilbereich Lausitzer Straße stellt aufgrund der, trotz durchgeführter Altlastensanierung im Erdreich verbliebenen Schadstoffe, keine für Wohnbauzwecke verwertbare Fläche dar. Entsprechend ist die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche nicht umsetzbar.

Der Standort ist im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus (EZX) als Nahversorgungszentrum ausgewiesen, insofern entspricht die Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Großhandel der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Cottbus. Als Planungsalternative wäre lediglich die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche möglich. Die Ansiedlungspolitik der Stadt Cottbus hält jedoch für Gewerbebetriebe sehr attraktive Flächen am Technologie- und Industriepark sowie im Bereich des östlichen Stadtrings vor. Eine Gewerbeansiedlung am Standort hätte auf die umgebende Wohnnutzung negative Auswirkungen bzw. würde die neuen Gewerbebetriebe starken Beschränkungen unterwerfen.

Im Teilbereich Schweriner Straße soll durch die Änderung des FNP eine Sonderbaufläche mit der Nutzungstypisierung „Nahversorgungszentrum“ (NVZ) dargestellt werden. Im Gebiet befinden sich derzeit neben einem Lebensmitteleinzelhandel weitere, kleinere Einzelhändler, ein Ärztehaus (im FNP mit der Signatur „Gesundheit“ gekennzeichnet) sowie weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die die Nahversorgungsfunktion des NVZ unterstützen. Die Darstellung einer gemischten Baufläche im aktuellen FNP widerspricht der tatsächlichen Nutzung, da innerhalb des Gebietes lediglich im dem 11-geschossigen Wohnhaus im Nordosten des Geltungsbereiches

Wohnnutzung vorhanden ist. Die im Osten des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellte Fläche hingegen, umfasst Teilbereiche der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes sowie das eingeschossige Dienstleistungsbäude, jedoch keine Wohnnutzung. Diese Darstellung einer Wohnbaufläche ist auf die nicht parzellenscharfe Darstellungsweise im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zurückzuführen, dergleichen gilt für die Einbeziehung des nördlich angrenzenden Wohnhauses in die gemischte Baufläche.

Entsprechend soll mit der Änderung des FNP im Teilbereich Schweriner Straße der tatsächlichen Nutzungsstruktur Rechnung getragen und gleichzeitig auf die besondere Funktion als Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Ströbitz hingewiesen werden. Für den Bereich des 11-geschossigen Wohnhochhauses wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung in die östlich angrenzenden Wohnbauflächen mit einbezogen.

Die mit dem Parallelverfahren angestrebten Änderungen entsprechen in beiden Teilbereichen den übergeordneten planerischen Entwicklungszielen des Plangebers.

4. Umweltprüfung / Umweltbericht

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll für den Fall, dass für ein Plangebiet eine Umweltprüfung in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Dieser Sachverhalt ist hier gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. W/39, 46/107 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der auf Grundlage des Scopingtermins vom 25.01.2017 alle wesentlichen Umweltauswirkungen untersucht wurden.

Im Änderungsverfahren des FNP konnten bisher keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Demnach besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer separaten Umweltprüfung.

Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr. W/39, 46/107 wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und entsprechende Ausgleichmaßnahmen mittels grünordnerischer Festsetzungen abgesichert. Insgesamt können die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken kompensiert werden.

Der Umweltbericht als Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf liegt als Anlage bei.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Für den Teilbereich Schweriner Straße sind wesentliche Auswirkungen durch die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zu erwarten, da die Planänderung hier lediglich die tatsächliche örtliche Situation nachvollzieht. Die Grundzüge der Nutzung und der Nutzungsintensität im Teilbereich Schweriner Straße bleiben unverändert.

Im Teilbereich Lausitzer Straße hat die Planänderung von einer Wohnbaufläche zu einer Sondergebietsfläche mit der Nutzungstypisierung „Großflächiger Einzelhandel und Großhandel“ wesentliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße. Um die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus bezüglich der Stärkung des NVZ Schweriner Straße und der wechselseitigen Funktionsergänzung mit dem NVZ Lausitzer Straße steuern zu können, sind die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Steuerungsmöglichkeiten anzuwenden.

Die Flächenausweisung folgt den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus, welches als eine von der Gemeinde beschlossene, städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Änderung der Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche und eine Sonderbaufläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar. Das Gebiet ist hervorragend an das übergeordnete Verkehrsnetz und den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Gebietsänderung begründet jedoch einen Nutzungskonflikt zwischen der neu ausgewiesenen Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Großhandel und den umgebenden Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Die dem Einzelhandel dienende Sonderbaufläche erzeugt nach ihrer Eigenart Schallemissionen, die auf die umgebenden Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen und Arbeiten dienen, einwirken. Im Sinne einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und gutachterlichen Untersuchungen, Lösungsmöglichkeiten für diesen Konflikt aufzuzeigen und mittels Festsetzungen umzusetzen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lässt sich einschätzen, dass die durch die Einzelhandelsansiedlung zu erwartenden Lärmemissionen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in direkter Nachbarschaft nicht grundsätzlich gefährden. Eine wesentliche Auswirkung der FNP-Änderung ist demnach nicht gegeben.

Weitere, wesentliche Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt ist mit der Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche und eine Sonderbaufläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar.

6. Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W/39, 46/107.

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan W/39, 46/107 einschl. Aufstellungsbeschluss zur FNP-Änderung	28.06.2017
Scopingtermin	25.01.2017
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	12.10.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	30.10.2017 – 30.11.2017

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 12.10.2017 von 16:00 bis 18:00 Uhr im Rahmen einer Bürgersprechstunde im Beratungsraum des Fachbereichs Stadtentwicklung statt.

Die Amtliche Bekanntmachung über die Möglichkeit, sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre Auswirkungen zu informieren und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu erhalten erfolgte zusammen mit der Amtlichen Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes W/39, 46/107 am 23.09.2017 sowie der Flächennutzungsplanänderung im Amtsblatt Cottbus.

Diesem Angebot sind leider keine Bürger*innen und sonstige Interessierte gefolgt, es gingen keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ein.

Mit Schreiben vom 26.10.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 30.10.2017 bis 30.11.2017. Nachfolgend werden Stellungnahmen mit Bedenken, Hinweise und Anregungen, die im Hinblick auf das weitere Verfahren maßgeblich sind, aufgeführt.

Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz

Ausgehend vom Nutzungsbestand und der Standortlage bestehen gegen die Sonderbauflächenausweisung an der Schweriner Straße keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Hinsichtlich des vorhandenen „Gesundheitszentrums“ wird allerdings eine entsprechende Teilung des Gebietes, z. B. in Teilgebiet SO Gesundheit und Teilgebiet SO großflächiger Einzelhandel, empfohlen. Derzeit wird eine Komplettnutzung für Einzelhandel suggeriert, die einer näheren Prüfung des zusätzlichen Zielverkehrs bedarf. Gegen eine Zweckbestimmung für Großhandel bestehen angesichts der im Nahbereich vorhandenen Wohnnutzung Bedenken aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes.

Die Bedenken werden aufgegriffen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung des Teilungsbereichs Schweriner Straße die Nutzungstypisierung „Nahversorgungszentrum“ (NVZ) eingeführt. In der Begründung werden die Funktionen und die tatsächlichen Nutzungsarten des Nahversorgungszentrums näher beschrieben.

Landkreis Spree-Neiße

Der Landkreis Spree-Neiße äußert keine Einwände. Es erfolgt jedoch ein Hinweis in Form einer fachlichen Stellungnahme zur FNP-Änderung. Darin wird für den Teilbereich Schweriner Straße die Darstellung eines Mischgebietes (bezogen auf die weitere Umgebungsbebauung) angeregt.

Die Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich Schweriner Straße von einem gemischten Baugebiet in eine Sonderbaufläche mit der Nutzungstypisierung Nahversorgungszentrum entspricht dem faktisch vorgefunden Bestand. Im Gebiet des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße findet keine Wohnnutzung statt. Eine Ansiedlung von Wohnnutzung entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung, entsprechend ist die Darstellung einer gemischten Baufläche nicht angezeigt.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) - in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)