

Stadt Cottbus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“

**Beteiligung TÖB und der Öffentlichkeit – zweite öffentliche Auslegung des Entwurfes zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 11.01.2010 bis 16.02.2010**

Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Die folgende Tabelle fasst die im Rahmen der 2.Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zusammen. Stellungnahmen **mit abwägungsrelevantem Inhalt** sind hervorgehoben. Nur diese werden im Abwägungsvorschlag behandelt.

lfd. Nr.	beteiligte Stelle / Äußerung Vertreter der Öffentlichkeit	Abteilung/Dienststelle	Ort	Stn. vom
1	Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“		03096 Burg	25.01.2010
2	envia Verteilnetz GmbH		Cottbus	26.01.2010
3	Landesbetrieb Straßenwesen	Niederlassung Süd Hauptsitz Cottbus	Cottbus	28.01.2010
4	Spreegas Cottbus	Bereich Netzentwicklung	Cottbus	29.01.2010
5	Fachbereich Geoinformation und Liegenschaften	Stadt Cottbus, Hausmitteilung	Cottbus	01.02.2010
6	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz Spreewald	Regionale Planungsstelle	Cottbus	01.02.2010
7	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG		Cottbus	16.02.2010
8	Landkreis Spree-Neiße		Forst	10.02.2010
9	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege		Zossen	09.02.2010
10	Fachbereich 72 / Untere Naturschutzbehörde	Stadt Cottbus, Hausmitteilung	Cottbus	15.02.2010
11	Polizeipräsidium Frankfurt/Oder	Schutzbereich Cottbus	Cottbus	18.01.2010
12	Industrie- und Handelskammer	Cottbus	Cottbus	22.02.2010
13	Landesumweltamt	Regionalabteilung Süd	Cottbus	05.03.2010
B1	Bürger	Anwohner	Cottbus	17.01.2010
B2	Bürger	Anwohner	Cottbus	4.02.2010
B3	Bürger	Anwohner	Cottbus	10.02.2010
B4	Bürger	Anwohner	Cottbus	15.02.2010
B5	Bürger	Anwohner	Kolkwitz	11.02.2010
B6	Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH GWC	Eigentümer angrenz. Gebäude	Cottbus	11.02.2010
B7	EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH	Investor	Brieselang	12.02.2010
B8	Bürger	Anwohner	Cottbus	18.02.2010
B9	Bürger	Anwohner	Cottbus	18.02.2010

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG (7)		Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
				Plan	Vertrag	Begründung
	Die Forderungen und Hinweise dieser Stellungnahme sind weiterhin in vollem Umfang gültig. Die prinzipielle Ver- und Entsorgbarkeit des Bebauungsplangebiets hatten wir bestätigt. Auch zur vorhandenen Trinkwasserleitung DN 250 St, die im bestehenden Nord-Süd-Kollektor verlegt ist, haben wir keine weiteren Hinweise. Bezüglich des westlich des Kollektors verlaufenden Mischwasserhauptsammlers („Stadtsammler“ Eiprofil 1250/1700 B bzw. Rechteck mit Gerinne 1200/1750 B) erfolgten weitere Untersuchungen, über deren Ergebnisse wir Sie informieren möchten. Bitte übernehmen Sie diese Ergebnisse in den Bebauungsplan. Im Zuge der Errichtung des 1. Bauabschnitts des Blechen-Carres wurde dieser Sammler im Jahr 2008 auf einer Länge von ca. 250 m als Mischwasserkanal Eiprofil 1200/1800 GFK umverlegt. Auch im 2. Bauabschnitt verläuft dieser Mischwasserkanal im Bereich des Baufelds. Teilweise liegt der Mischwasserkanal direkt unter dem geplanten Untergeschoss. Es war daher die Entscheidung zu treffen, ob dieser Mischwasserkanal saniert und überbaut werden kann oder ob auch im 2. Bauabschnitt der Neubau eines Sammlers mit einer Trassenführung außerhalb des Baufelds erforderlich wird. Wir hatten daher Ende 2009 das Ingenieurbüro Beer mit einer Variantenuntersuchung zur Sanierung und/oder Erneuerung des Stadtsammlers beauftragt. Die Ergebnisse dieser Vorplanung liegen uns nunmehr vor. Als Vorzugsvariante wird der Neubau eines Mischwasserkanals als GFK Eiprofil 1200/1800 in offener Bauweise mit einer neuen Trasse außerhalb des Baufelds herausgearbeitet und von der LWG bestätigt. In den weiteren Planungen ist damit von einer notwendigen Umverlegung des Mischwasserkanals auszugehen. Bitte beachten Sie, dass die vorliegende Variantenuntersuchung den Charakter einer Vorplanung trägt. Weitergehende Planungen wurden bisher noch nicht ausgelöst. Die Finanzierung der Umver-	Hintergrund der LWG-Untersuchung ist nicht nur die ursprünglich geplante Überbauung durch den 2.BA, sondern der insgesamt schadhafte Zustand des Stadtsammlers. Grundsätzlich wäre nach der Untersuchung auch eine Sanierung des Kollektors durch ein „Inliner-Verfahren“ technisch möglich und würde die derzeitigen baulichen Mängel dauerhaft beseitigen. Nicht beseitigt würden durch die Sanierung die derzeit vorhandenen hydraulischen Probleme des Kollektors. Insbesondere daraus resultiert die Präferenzvariante der LWG den Stadtsammler umzuverlegen. Der neue Stadtsammler soll östlich des neuen Baukörpers im Bereich des geplanten Geh- und Radweges verlegt werden. Grundsätzlich ist eine Lösung mit verhältnismäßigem Aufwand möglich, so dass die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes gewährleistet ist. Die Durchführung und Finanzierung der Baumaßnahme wird zwischen Vorhabenträgers, Leitungsträger LWG und Stadt Cottbus in separaten Vereinbarungen geregelt, die als Anlagen Bestandteil des abzuschließenden Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 BauGB werden.		X	X	

	legemaßnahme ist derzeit nicht geklärt. Die Maßnahme ist nicht im Investitionsplan der LWG für 2010 und 2011 eingeordnet.				
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege (9) Anregung		Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
	Das Ergebnis der Abwägung haben wir zur Kenntnis genommen. Unabhängig davon, dass zwischenzeitlich die Baugenehmigung zum Abbruch der Pavillons im Dissens mit uns erfolgt ist halten wir unsere Bedenken gemäß den von uns gefertigten Stellungnahmen aufrecht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung dieses Belanges erfolgte bereits ausführlich mit Beschlussfassung vom 16.12.2009 (Beschlussvorlage IV-159-09), es liegen keine neuen Erkenntnisse zu diesem Aspekt vor.			
FB 72 / UNB (10)					

	promenade insbesondere im Erdgeschoss nunmehr ein geschlossener Baukörper präsentiert. Damit wird die im vorherigen Entwurf vorgesehene offene Struktur und Wegebeziehung zwischen den bereits bestehenden Einkaufsmöglichkeiten in der Stadtpromenade, dem 2. Bauabschnitt und weiterführend zum Platz am Stadtbrunnen (Heronplatz) aufgegeben.	geweitet. Der überarbeitete Grundriss sieht die Anbindung an die Stadtpromenade 10/11 nun auf einer vollen Achsbreite (etwa 6m Breite). Die aktualisierte Planung (Grundriss Erdgeschoss) ist dem Abwägungsvorschlag als Anlage beigelegt.			
	Die von uns bereits vielfach angeregte und aus unserer Sicht unbedingt erforderliche Verbindung aller Einkaufsstandorte ist damit nicht gegeben. In der Folge sind negative Auswirkungen auf eine positive Innenstadtentwicklung, vor allem hinsichtlich eines in sich geschlossenen und aufeinander abgestimmten Handelsangebotes zu befürchten.	Die Wegebeziehungen von der August-Bebel-Straße über den Platz Am Stadtbrunnen zur Spremberger Straße, von der Galeria Kaufhof zum Stadthallenvorplatz bleiben erhalten. Damit und durch die Neugestaltung der Stadtpromenade bis zur Berliner Straße und der Einbindung der Wegeverbindung vom neuen Stadtforum zur Altstadt besteht eine vielfältige Verbindung der relevanten Innenstadtstandorte.			
	Wir begrüßen die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches in nördlicher Richtung und die Einbeziehung des Bereichs der künftigen Wegebeziehung der Stadtpromenade mit dem 2. Bauabschnitt des Blechen-Carré und dem Bereich der Stadthalle mit der Spreegalerie. So kann ein optimaler Anschluss an den Außenbereich des 1. Bauabschnitts geschaffen werden.				
Landesumweltamt (13)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
	Naturschutz / Artenschutz In der Stellungnahme vom 14.08.2009 wurde eine Ergänzung des Umweltberichtes hinsichtlich der Fledermäuse empfohlen, um bereits auf der Ebene des B-Planes die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu sichern. Nach Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus wurde mitgeteilt, dass weitere Untersuchungen seitens der uNB als entbehrlich angesehen werden, wenn die mit der UNB vereinbarten vorgezogenen Maßnahmen zum Fledermausschutz umgesetzt werden. Da die Maßnahmen mit der zuständigen UNB einvernehmlich festgelegt und über einen Durchführungsvertrag gesichert wurden, ist	Siehe TÖB 11 (UNB) Die geforderte artenschutzrechtliche Voruntersuchung/ ökologische Abrissbegleitung und die Regelungen zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart.		X	

	davon auszugehen, dass weitere Untersuchungen zur Fledermausvorkommen nicht erforderlich sind.			
	Immissionsschutz Gegenüber dem Planentwurf vom April 2009 wurde der Geltungsbereich reduziert und umfasst nunmehr ausschließlich das für den 2. BA erforderliche SO-Gebiet zwischen Straßenbahntrasse und Wohnblock Stadtpromenade 10/11. Eine wesentliche Änderung erfolgte ebenfalls hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung. Die Zufahrt zum Einkaufszentrum ist nunmehr aus Richtung Postparkplatz mit Anschluss an die Berliner Straße vorgesehen und die Anlieferzone befindet sich südlich des Wohnhauses Berliner Platz 1. Unter Beachtung der vorgenannten Planänderungen wurde die Geräuschkontingentierung für das Plangebiet neu berechnet und die Ergebnisse als vorhabenbezogene Festsetzungen unter Nr. 1.5 Immissionsschutz in den Planentwurf eingearbeitet. Diese Herangehensweise entspricht dem immissionsschutzrechtlichen Vorsorgegebot und ist grundsätzlich zu befürworten. Zu den eingearbeiteten Festsetzungen ergeben sich nachfolgende Anmerkungen: 1. Die konkrete Adresse der benannten maßgeblichen Immissionsorte sollte zur eindeutigen Bestimmung in Tabelle 1 und 2 der Planzeichnung eingearbeitet werden. 2. Die Kennzeichnung der zur Festsetzung flächenbezogener Schall-Leistungspegel gemäß Planzeichnung und Schallschutzgutachten bestimmten Teilfläche TF 1 und TF 2 bedarf hinsichtlich ihrer Nutzungsbestimmung (Anlieferung TF 1 Haustechnik, Klima/Lüftung für TF 2)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planzeichnung und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet.	x	x
	Wasserwirtschaft Die aus wasserwirtschaftlicher Sicht bereits übermittelten Hinweise behalten ihre Gültigkeit. Zusätzliche Hinweise oder Forderungen zum überarbeiteten Entwurf ergeben sich nicht.	Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung der bisherigen Planung bereits berücksichtigt.		

Bürger (B1) Anregung		Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
	Als Mieter des Berliner Platzes 1 mit Wohnung in der 7. Etage, Süd-/Ostseite (Eckwohnung) wird die Bebauung und das Beheben der unbefriedigenden städtebaulichen Situation grundsätzlich begrüßt. Folgende Dinge werden kritisiert: 1. Unserer Meinung nach ist der 2. Bauabschnitt bautechnisch und kaufkraftmäßig stark überdimensioniert. Die bauliche Hülle der zweigeschossigen Mall grenzt viel zu dicht an den Berliner Platz 1 und die Stadtpromenade an. 2. Unbegreiflich ist es für uns, dass eine Mall in dieser Größenordnung (ca. 6.000 m²) mit einem Bauvolumen von 15-20 Mio. über einen öffentlichen Fuß- bzw. Radweg versorgt werden soll. Warum wurde die Versorgung dieses Objektes über die August Bebel Straße verworfen? Die nun angedachte Versorgung über die Berliner Straße bringt für die Bewohner unseres Hauses und der Wohnscheibe eine enorme Verschlechterung der Wohnqualität. Die Anlieferzone würde genau unterhalb unseres Schlaf-, Wohn- und Kinderzimerbereiches liegen. Die Stadt hat sich auf die Fahnen geschrieben, im Kampf gegen Feinstaub- und Lärmimmissionen vorbildlich zu sein. Mit der vorgesehenen Variante der Anlieferzone über die Berliner Straße zum Berliner Platz und Wohnscheibe plant und produziert man Lärm- und Abgasimmissionen ganz bewusst. Diese Variante scheint für das Projekt sehr kostengünstig zu sein, geht aber eindeutig zu Lasten der Anwohner, deren Wohnqualität enorm beeinträchtigt wird. Forderung: ▪ Abprüfen, ob die Anlieferung doch über die August Bebel Str. möglich wäre ? ▪ Wenn die Anlieferung doch über die Berliner Str. erfolgt,	Zu 1. Die Kubatur und die Abstände zu der umgebenden Bebauung entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt und fügen sich in das Stadtzentrum ein. Der Abstand zum Berliner Platz 1 beträgt etwa 13 m, was bei der Gebäudehöhe von maximal 5 bis 11 m keinen beengten Raum erzeugen wird, sondern den urbanen Charakter unterstreicht, der durch den Grünzug entlang der Straßenbahntrasse deutlich aufgeweitet ist. Zu 2. Unter dem Aspekt der Anlieferung gibt es für das Projekt insgesamt keine optimalere Lösung, da hiervon in gewissem Maße in jedem Fall die angrenzenden Wohnnutzungen beeinträchtigt werden. Dies trifft auch auf die ursprüngliche Variante August-Bebel-Straße zu, bei der die Waren manuell mit Handwagen von der Anlieferzone August-Bebel-Straße durch den Durchgang in der „Wohnscheibe“ zu dem Einzelhandelsstandort geschoben werden sollten. Bei einer funktional notwendigen direkten Anlieferung, wie sie nun vorgesehen ist und u.a. auch für einen von der Stadt geforderten Magnetbetrieb mit über 800m² Verkaufsfläche nach Aussagen des Investors zwingend erforderlich ist, ist eine Zufahrt nur von Norden aus der Berliner Straße sinnvoll möglich. Um von Norden her kommend weite Fahrwege durch die Fußgängerbereiche und Konflikte mit den Nutzern auszuschließen, sollte die Anlieferung und Entsorgung im nördlichen Bereich des 2. Bauabschnittes erfolgen. Insbesondere eine Anlieferung auf der hoch frequentierten Westseite zur Wohnscheibe oder auf der Südseite zum ersten Bauabschnitt wäre im Sinne des Konzeptes nicht verträglich.			X

	dann müssten Lärmschutzbauten o.a. vorgesehen werden, die diesen sensiblen Bereich abdichten. ▪ Das Entladen bzw. Beladen der Zulieferfahrzeuge muss im Inneren des Gebäudekomplexes erfolgen. ▪ Die Zulieferzeiten sollten unbedingt (wie im Projekt vorgesehen zwischen 8 und 11 Uhr!) eingehalten werden. ▪ Eine offene Frage stellt sich uns hierbei: Wie gestaltet sich die Müllentsorgung und die Reinigung durch die Firma AL-BA? Gibt es dafür eine für uns vertretbare Konzeption (Zeitfenster). ▪ Änderung der Missstände des Siebkesselabwasserpumpwerkes an der Südseite unseres Hauses. Seit Jahren gibt es Geruchsbelästigungen des v.g. Bauwerkes, undichter Deckel oder ähnliches. Das Mikroklima in diesem Bauwerk ist scheinbar so günstig, dass sich Mücken- und Fliegenpopulationen sehr gut entwickeln können. Wir bitten um Untersuchung und Abstellung dieses Problems.	Aber auch Vis-a-vis der Stadtmauer auf der geplanten Nord-Süd-Anbindung entlang der Straßenbahntrasse würde eine Anlieferung voraussichtlich zu deutlich größeren Nutzungskonflikten führen als bei der vorgesehenen Variante (Hauptroute des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs) und das städtebauliche Erscheinungsbild zudem durch die weitläufige Einsehbarkeit in größerem Maße beeinträchtigen. Da die Straßenbahntrasse nicht für Anlieferverkehr befahrbar ist würde das Wenden und Rangieren ebenfalls an der Nordseite des 2. Bauabschnittes erfolgen müssen, so dass auch hier kein entscheidender Vorteil gegenüber der bestehenden Variante entsteht. Der gewählte Standort an der Nordseite des 2. Bauabschnittes wurde deshalb in Abwägung der städtebaulichen und umweltbezogenen Belange insgesamt als städtebaulich vertretbare Lösung angesehen, auch wenn hiermit eine gewisse Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung insbesondere in dem Gebäude Berliner Platz 1 verbunden ist. Insgesamt können nach den Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens die Anforderungswerte aus der TA Lärm am Berliner Platz 1 im Rahmen der derzeitigen Konzeption eingehalten werden, sodass die Befürchtungen der Anwohner im Hinblick auf gesundheitliche Beeinträchtigungen aufgrund nachfolgender Regelungen nicht begründet sind. Hier ist insbesondere die Beschränkung der Anlieferzeiten auf werktags von 8-11 Uhr zu nennen so dass sensible Zeiten (Morgen-, Nachmittags-, Abendstunden und Sonn- und Feiertage) gänzlich von Belastungen freigehalten werden. Dieses Zeitfenster gilt für die Anlieferung sowie für die Entsorgung, wurde vom Investor auf seine Umsetzbarkeit geprüft und wird über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Zusätzlich wird die Einhaltung dieser Zeiten über bauliche Maßnahmen (Poller) sichergestellt. Eine Einhausung oder Überdachung des Anlieferbereiches bzw. die Verlagerung des Anlieferbereichs in den Gebäudekomplex hinein lässt sich hingegen städtebaulich nicht sinnvoll integrieren. Insgesamt ist hierbei auch die Ver-			
--	--	--	--	--	--

		hältnismäßigkeit zu berücksichtigen, dass nach den Erfahrungen aus dem 1. Bauabschnitt des Blechen-Carrés mit lediglich 5 Fahrten pro Tag für den 2. Bauabschnitt gerechnet werden muss und damit keine für eine Innenstadt-lage ungewöhnlichen Belastungen auftreten werden. Im Rahmen des Umweltmonitoring (vgl. 2.3 der Begründung) sollen zudem die Belastungen auf erforderliche Veranlassungen hin geprüft werden. Die Anregung zur Änderung der Missstände des Siebkeselabwasserpumpwerkes an der Südseite des Gebäudes Berliner Platz 1 ist nicht Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und muss privat mit dem Eigentümer geregelt werden. Neue Anlagen werden grundsätzlich nach dem Stand der Technik errichtet.			
Bürger (B2) Anregung		Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
	Grundsätzlich wird der 2. Bauabschnitt begrüßt, aber zukünftige Ver- und Entsorgung des Objektes direkt am Wohngebäude Berliner Platz 1 wird zu erheblichen Lärm- und Schmutzbelastungen führen und die Wohnqualität erheblich mindern.	s. B1			X
Bürger (B3) Anregung		Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
	Als Bewohner vom Berliner Platz 1 erwarten wir seit Langem den Baubeginn zum 2. Bauabschnitt ‚Blechen Carre‘ und begrüßen, dass der Bebauungsplan zur Einsicht vorliegt. Kritisieren möchten wir hiermit den Ver- und Entsorgungsbereich an der Nordseite, direkt vor unserem Haus, Berliner Platz 1 Südseite, unter unseren Wohnfenstern. Die Lieferzeiten sollen in dem Zeitfenster 8:00 bis 11:00 Uhr erfolgen. Wir zweifeln jedoch deren Einhaltung an und wer sollte dies kontrollieren. Die Anfahrt von der Berliner Straße, das Wenden sowie Rangieren und Rück-	s. B1, zusätzlich: Der Hinweis auf Konfliktsituationen und Unfallmöglichkeiten bei der Anlieferung wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bauleitplanung und der späteren Ausführungsplanung zum öffentlichen Raum wird diesbezüglich auf eine Konflikt vermeidende Gestaltung und Bewirtschaftung (Anlieferzeiten) der Fußgängerzone hingewirkt. Zu den Vorschlägen / Alternativen für die Anlieferung im			X

	wärtsfahren der Lieferer und Entsorger im Fußgängerbereich lässt auf alle Fälle Konfliktsituationen und Unfallmöglichkeiten erwarten. Die erzeugte Feinstaub- und Lärmimmissionen durch diese Fahrzeuge, stellt für uns Anwohner eine erhöhte Belastung und Minderung der Wohnqualität dar. Folgende Vorschläge und Alternativen zur jetzigen Lieferzone wären möglich und sollten durchdacht werden: 1. Unterirdische Anlieferung von der Bebelstraße unter der Wohnscheibe 2. Im überdachten gedämmten oder geschlossenen Bereich an der Nordseite des 2. Bauabschnittes 3. Von der Ostseite im Bereich der Straßenbahnschienen 4. Unterirdische Objektanbindung über das Blechen Carre' Zufahrt von der Karl-Liebkecht-Straße. Falls die Abwasserentsorgung des Objektes 2. Bauabschnitt über ein Pumpwerk geplant ist, sollte die Ausführung hermetisch dicht sein, um Mückenbrutstätten und Gestank, wie es beim jetzigen Pumpwerk der Fall ist (ganzjährig haben wir Mücken und Abwassergestank in den Wohnungen), nicht erst entstehen zu lassen und das damit unsere Wohnungen nicht noch zusätzlich belastet werden.	Einzelnen (s.o.): 1. Die Anlieferung über den Durchgang Stadtpromenade 10/11 musste verworfen werden, da für größere Einzelhandelseinrichtungen (Magnetbetriebe), wie sie am vorhandenen Standort im Sinne einer sich ergänzenden und belebenden Einzelhandelsversorgung gefordert werden, eine direkte Anbindung zwingend erforderlich ist. 2. Eine Einhausung oder Überdachung des Anlieferbereiches bzw. die Verlagerung des Anlieferbereichs in den Gebäudekomplex lässt sich städtebaulich nicht sinnvoll integrieren. 3. Diese Alternative wurde verworfen, da sie zu starken Nutzungskonflikten durch den hier deutlich stärker ausgeprägten Fuß- und Radverkehr führen würde und durch die weite Einsehbarkeit zudem das Ortsbild beeinträchtigt würde. Eine Zufahrt über die Straßenbahntrasse ist nach Aussagen der unteren Straßenverkehrsbehörde und der Cottbusverkehr GmbH nicht möglich, so dass die Wende- und Rangiervorgänge auch in dieser Variante nördlich des 2. BA erfolgen müssten. 4. Der unterirdische Bereich zwischen dem 1. und 2. BA ist in mehreren Horizonten mit Ver- und Entsorgungsleitungen belegt (u.a. Fernwärme für die Wohnscheibe), so dass eine Querung nicht möglich ist. Der Hinweis zur Abwasserentsorgung wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich werden neue Anlagen nach dem Stand der Technik so geplant, dass Geruchsbelästigungen vermieden werden.			
		Änderung			

Bürger (B4)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
1	Grundsätzliche Zustimmung zu dem Plan und der Beseitigung des „Schandfleckes“. Wie wir aus dem Entwurf entnehmen ist geplant, die Zufahrt für die Versorgungsfahrzeuge in unmittelbarer Nähe des Hauses Berliner Platz 1 vorbei zu führen zur geplanten Anlieferungssteile an der Nordseite des neuen Gebäudes, wo diese schon mal war, als die damalige Bowlingbahn/ Gaststätte mit Getränken und anderen Genussmitteln versorgt werden musste. Die Zufahrt dorthin war - gegenüber den nun geplanten - sehr selten und erfolgte von der Westseite der Zufahrt an der Nordseite der Wohnscheibe, her. Alle anderen Ladengeschäfte wurden separat direkt versorgt. Die so durchgeführte Belieferung war für uns Anlieger erträglich. Die jetzige Planung sieht aber vor, dass alle Geschäfte des Gebäudes über diese Stelle beliefert werden sollen. Daraus ergeben sich wesentlich mehr Anfahrten - auch durch LKW. Die im Plan angegebene Schätzung der Anzahl der Zufahrten und die dafür genannten Uhrzeiten sind sehr fragwürdig. Es können auch mehr sein und mit den vorgesehenen / geschriebenen Lieferzeiten sind sicher auch die Lieferanten nicht so einverstanden. Das ist aber nicht das Hauptproblem, sondern folgendes: Die so geplante Anlieferung würde bedeuten, dass die Fahrzeuge dort rangieren müssen. Das bedeutet aber auch mehr Lärm und Abgasausstoß. Wir haben diesbezüglich Erfahrung von den Stadtfesten / Märkten, wenn die Fahrgeschäfte / Schausteller mit ihren LKW hier heranfahren und rangieren. Da sind die Motoren längere Zeit nicht aus und die Abgase ziehen bei Windstille nach oben. Diese sind dann oft auch in den Wohnungen zu riechen. Bedingt noch dadurch, dass unser Haus eine technische Entlüftung hat, die einen Sog erzeugt - also Außenluft auch in die Wohnungen zieht. Sicher, das ist sonst auch so, aber unter diesen Bedingungen dann noch mehr mit Abgasen vermischt.	s. B1, zusätzlich: Die täglichen etwa 5 Anlieferungen wurden auf der Basis der Erfahrungen aus dem ersten Bauabschnitt hochgerechnet. Die Zeitbeschränkung ist durch den Investor geprüft und kann sowohl im Bereich der Anlieferung als auch von den Entsorgungsunternehmen eingehalten werden. Dies wird vertraglich, aber auch baulich (Poller) sichergestellt, so dass an einer Gewährleistung dieser Maßnahmen keine Zweifel bestehen. Die unterschiedlichen Vorgänge bei der Anlieferung (Rangieren, Türen schlagen etc.) werden im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt, fließen also in die Gesamtbeurteilung und Abwägung mit ein (u.a. auch Spitzenpegelkriterium). Im Unterschied zu den Stadtfesten und Märkten werden die LKW direkt vor dem Entladebereich des 2. Bauabschnittes und somit in einem Abstand von etwa 10m zu dem Gebäude Berliner Platz 1 stehen und rangieren. Beim Entladen werden die Motoren der Fahrzeuge in der Regel abgestellt. Insgesamt ist nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen.			X

	Die Anlieferung dort würde auch bedeuten, dass da, wo auch der Haupteingang zum Gebäude an dessen Nordseite ist - also gleich neben dieser Anlieferungsstelle - auch die Fußgänger / Kunden immer in ihrer Bewegungsfreiheit gestört werden würden. Nicht nur hier, sondern auch bei der Zufahrt über den Weg, der auch Fußgängerweg sein soll - und hier gehen täglich jetzt schon sehr viel Bürger entlang - wäre das ein permanentes Problem für die Verkehrssicherheit. Wir machen Ihnen folgende alternative Vorschläge für die Anlieferung und Zufahrt: Die Anlieferungsstelle wird verlegt an die Ostseite des Gebäudes im Austausch der Mieteinheit Nr. 13. Die Zufahrt von der Berliner Straße erfolgt über eine Trasse, die neben dem Fußgängerweg verläuft und auch als Radweg dient. (Anlage 1) Unmittelbar an der Zufahrt von der Berliner Straße wird ein passender Stellplatz / Wartepplatz angelegt, um Stau auf der Trasse durch möglichen Gegenverkehr zu verhindern. Das Befahren der Trasse wird über Ampel geregelt. Vor der Anlieferungsstelle ist genügend Platz zum Wenden und Rangieren. Die zuvor genannten Probleme für uns Anwohner des Hauses Berliner Platz 1 sowie die Fußgänger gäbe es dann nicht. Ein weiterer Vorschlag: Die Zufahrt (hin und zurück) erfolgt vor allem durch LKW über die Straßenbahntrasse. Die Regeln der Straßenverkehrsordnung würden für die Verkehrssicherheit zutreffen. Diese Trasse wird doch auch jetzt schon genutzt durch Busse im Schienenersatzverkehr, die Feuerwehr im Einsatzfall, Krankentransport u. a. Aus unserer Sicht wäre das die idealste Lösung des Problems der Zufahrt. (Anlage 2) Kleintransporter und PKW könnten / sollten zum Zwecke der Anlieferung weiterhin die Zufahrt von der Nordgiebelseite der Wohnscheibe her nutzen.	Der Hinweis auf Konfliktsituationen und Unfallmöglichkeiten bei der Anlieferung ist zwar richtig, diese lassen sich jedoch nicht gänzlich vermeiden und treten grundsätzlich in Fußgängerzonen bei einer Belieferung auf. Sie werden durch die beschränkten Zeiten und die in diesem Sinne optimierte kurze Anbindung jedoch minimiert. Auch ist der vorgesehene Anlieferbereich westlich des Eingangs der Mall voraussichtlich der Bereich, der von der umlaufenden Fußgängerzone am geringsten frequentiert sein wird. Zu den alternativen Vorschlägen im Einzelnen: Für den Standort der Anlieferung wurden unterschiedliche Varianten im Vorfeld geprüft (s.o.). Die Variante an der Ostseite zur Straßenbahn hat den Nachteil, dass auf dieser Seite die Frequentierung durch Fußgänger und Radfahrer noch höher sein wird als im nördlichen Bereich westlich des geplanten Eingangs und damit die Unfallgefahren steigen würden. Hinzu kommt die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes, da die Ostseite von weitem sichtbar ist. Grundsätzlich ist das Konfliktpotenzial mit Radfahrern nicht geringer einzuschätzen als das mit Fußgängern. Das Rangieren/Wenden müsste auch in dieser Variante im Bereich des Hauses Berliner Platz 1 erfolgen, da die Fläche für ein Wenden zu schmal ist. Die Straßenbahntrasse darf für diese Art von Verkehren nicht in Anspruch genommen werden.			
2	Uns ist keine Ansicht der Westseite des Gebäudes der 2. Bau- stufe bekannt. Sollte es so sein, dass die gesamte Länge des Gebäudes nur als Wand ohne Schaufenster mit nur ein paar Türen vorgesehen ist, kann man das nicht akzeptieren. Das kann doch niemand gefallen. Es würde bedeuten, dass die Geschäfte	Das vorgebrachte Anliegen entspricht auch den Zielen der Stadt Cottbus zur Belebung dieses Bereiches. Einer Verödung dieses Bereiches durch geschlossene Wände soll entgegengewirkt werden.		x	x

	in der Wohnscheibe über die gesamte Länge isoliert würden von den Geschäften gegenüber im Gebäude. Was soll ein solch großes Gebäude, das zwar innen Geschäfte hat, deren Schaufenster aber abends nach Ladenschluss nicht mehr zu sehen sind, weil das Gebäude dann nicht mehr begehbar ist. Die Schaufensterbummler wären enttäuscht. Wenn man schon Wert darauf legt, die Innenstadt mit Geschäften zu beleben, sollten sich diese Geschäfte unbedingt auch mittels Schaufenster nach außen präsentieren. Wäre das nicht so, würde das Gebäude nach Ladenschluss tot wirken. Außer Schaufenster muss dieses Gebäude auch einen vernünftigen, sich automatisch öffnenden und schließenden Ein- und Ausgang an der Westseite haben. Wie es jetzt scheint ist da bloß eine kleine Tür mit Klinke vorgesehen.	In der überarbeiteten aktuellen Vorhabenplanung ist die Verbindung zwischen Mall und dem Fußgängerbereich vor der Wohnscheibe gegenüber dem bisherigen Entwurf aufgeweitet. Zudem ist zur Belebung dieses Bereiches eine Öffnung der Ladenflächen zur Wohnscheibe hin durch Schaufenster bzw. - wo dies nicht möglich ist - z.B. durch großformatige Lichtkästen zu Werbezwecken vorgesehen. Die aktualisierte Planung (Grundriss Erdgeschoss) ist dem Abwägungsvorschläge als Anlage beigefügt.			
Bürger (B5) Anregung		Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
	Anregung, eine gastronomische Einrichtung zum Verweilen, eine „gastronomische Oase mit Restaurant- und Freiplätzen“ zu schaffen. Dies sollte gemeinsam mit dem Investor überdacht werden.	Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Zielstellung der Errichtung des 2. Bauabschnittes des Blechen-Carrés soll beibehalten werden. Grundsätzlich sind nach der vorhandenen Planung auch gastronomische Einrichtungen zulässig, die die Aufenthaltsqualität auch im Freien weiter verbessern werden. Die gesonderte Errichtung einer separaten gastronomischen Einrichtung außerhalb des 2. Bauabschnittes des Blechen Carré ist nicht vorgesehen und in den zur Verfügung stehenden Stadtraum auch nicht realisierbar, ohne die Freiflächenqualitäten des Standortes – sowohl der Grün- als auch der Verkehrsflächen – zu beeinträchtigen.			
Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH GWC (B6) Anregung		Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
1	Die haustechnischen Anlagen des 2. BA sollten auf dem Dach möglichst weit Richtung Südosten verlagert werden um Immissionen auf die angrenzende Wohnbebauungen weitestgehend zu minimieren und zu verringern.	Diesem Anliegen wurde bereits zugestimmt. Die Baupläne berücksichtigen dies. Durch die Festsetzung der Emissionskontingente und der konkreten Eingrenzung der für diese Anlagen zu nutzenden Flächen wird das Anliegen			

		auch mit dem Bebauungsplan gewährleistet.			
2	Es ist einzuschätzen, dass mit Minderungsforderungen i.H.v. ca. 100.000,- € während der Bauphase von den Mietern aus den umliegenden Wohnbebauungen zu rechnen ist. Diese sind aus mietrechtlicher Sicht, aufgrund und wegen der intensiven Lärm- und Staubimmissionen während der Bauarbeiten im Vorhabengebiet, durch den Eigentümer der Wohnungen zu gewähren. Bei der Umsetzung des 1. BA „Carl- Blechen- Carre" wurde dies nicht berücksichtigt und das Amtsgericht wies für den Fall eines 2. BA ausdrücklich darauf hin entsprechende Regelungen im Vorfeld zu treffen. Als geeignet sehen wir einen Ordnungsmaßnahmevertrag zwischen der Stadt und dem Investor an, welcher eine Festlegungen zum Ausgleich der zu erwartenden Mietminderungen enthalten sollte. Nicht zuletzt sind die Mieter unserer Wohnungen sensibilisiert, da in den zurückliegenden Jahren es in ihrem direkten Wohnumfeld immer wieder zu Baumaßnahmen kam und kommt, (u.a. Modernisierung der Wohnbauten durch die GWC, Arbeitsambtbau, 1. BA CBC, Fassadenmodernisierung Berliner Platz 1, Umbau der Ladeneinheit Rossmann, Bau des Jugend- und Kindertheater und in Vorbereitung der 2.BA des CBC).	Hierbei handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zu Kostenübernahmen, die nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder öffentlich-rechtlicher Verträge, wie des Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 BauGB, sein können.			
3	Die Angriffs- und Rettungswege der Feuerwehr sollten gewährleistet bleiben. Es ist insbesondere der gläserne Trakt zwischen dem 1. und 2. BA kritisch zu prüfen. Überdachung und Anbindung zwischen beiden BA, aber keine gläserne Barriere. Wir vermissen die im Vorfeld des 1 .BA oft und häufig bemühte Argumentation zur Sichtachse zwischen der August- Bebel-Straße, entlang des Blechen Carres bis hin zur Spremberger Straße. Falls es zur gläsernen Verbindung beider Abschnitte kommt, muss der Bereich abends offen bleiben, damit die Wegebeziehung zwischen Stadtpromenade und Heronplatz durchgängig für die Bevölkerung erhalten bleibt	Die Stellungnahme stammt aus dem November 2009 und bezieht sich auf einen älteren Kenntnisstand. Bereits zur Auslegung der neuen Planfassung (Stand 20.11.2009) wurde der Verbindungsgang zwischen erstem und zweiten Bauabschnitt in das Obergeschoss verlagert, so dass die befürchtete Barrierewirkung mit ihren städtebaulichen Auswirkungen nun nicht mehr zum tragen kommt. Die Anforderungen der Feuerwehr zur notwendigen Durchfahrhöhe werden eingehalten			
4	Planerisches Ziel des Vorhabens soll unter anderem die Zusammenführung der innerstädtischen Einzelhandelslagen zu einem funktional zusammenhängenden Haupteinkaufsbereich sein. Bei allen Bemühungen, eine Zentrumsverknüpfung und Stärkung der Vernetzung von Spreegalerie, Kaufhof und Spremberger Straße	Das Anliegen der GWC (s. Anlage 1) ist in der von ihr dargelegten Form nicht umsetzbar. Das grundsätzliche Anliegen entspricht jedoch auch den Zielen der Stadt Cottbus zur Belebung dieses Bereiches und wird vom Vorhabenträger aufgegriffen. Gegenüber der Grundrissplanung		x	x

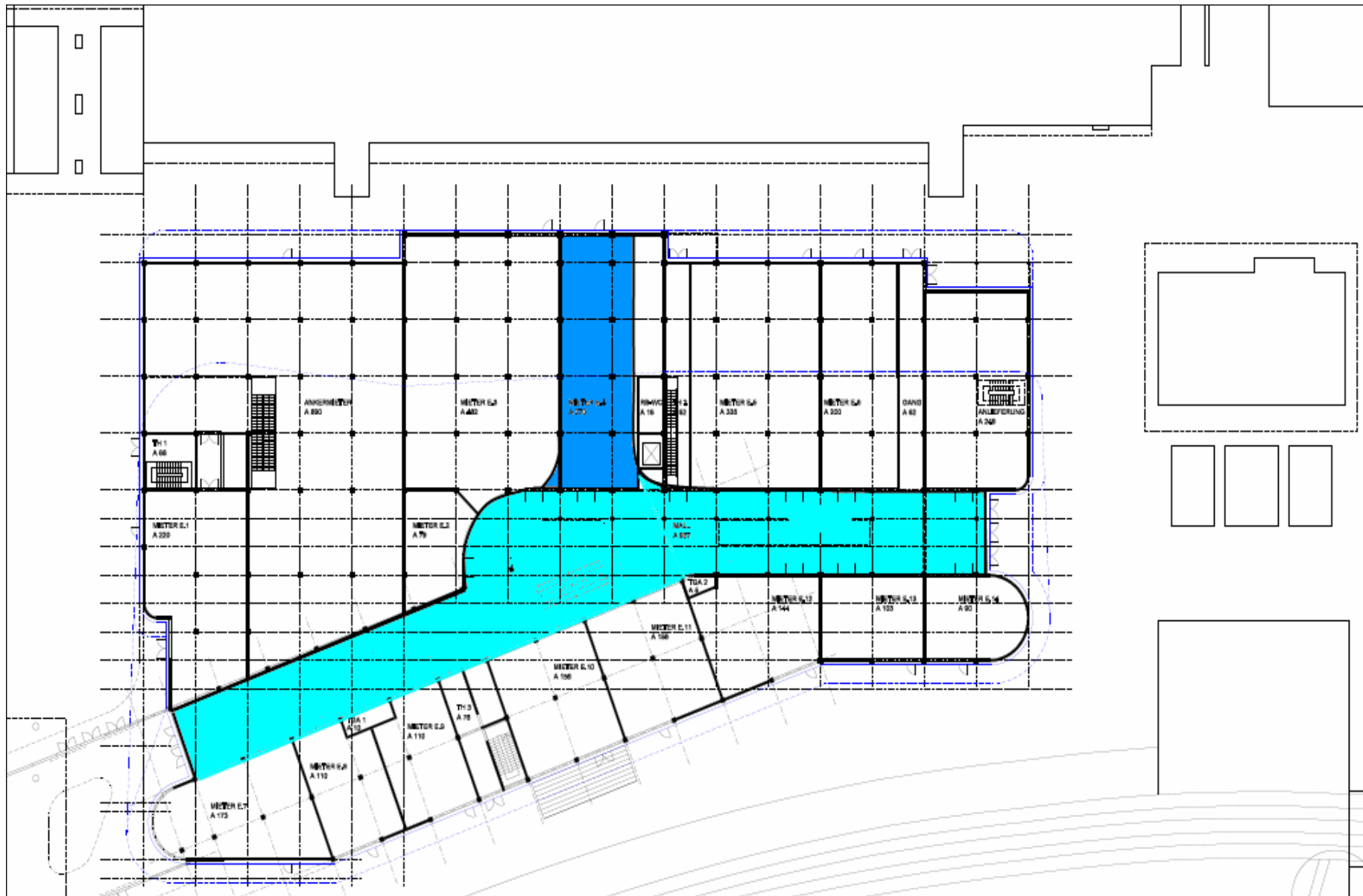
	herzustellen, lässt die Planung gegenüber der ersten Konzeption (Entwurf März 2009) eine Einbindung der bestehenden Einzelhandelslagen in der Erdgeschosszone Stadtpromenade 10-11 vermissen. Die Wegebeziehung innerhalb des 2. BA sollte zwingend auf die Wohnscheibe Stadtpromenade 10-11 gerichtet sein, da sonst die bestehenden und ansässigen Gewerbeeinheiten von den Passantenströmen bewusst abgehängt und umgeleitet werden. Der Mall-Verlauf muss unseres Erachtens nicht ausschließlich auf die Wohnscheibe gerichtet sein. Es sollte jedoch, vergleichbar wie derzeit zum Berliner Platz geplant, eine breitere Zuwegung auf die Wohnscheibe führen um eine dauerhaft wirtschaftliche Betreibung dieser Einzelhandelslage zu gewährleisten. Bsp: Win-Win-Situation - Der Investor verzichtet auf eine Teilfläche eines Ladens und wir erhalten einen breiteren Eingang hin zur Stadtpromenade - und keinen kleinen Notausgang. (Skizze GWC - Anlage 1)	zum Stand der Offenlage (s. Anlage 2) schlägt die inzwischen überarbeitete Vorhabenplanung die Aufweitung der Verbindung zwischen Mall und dem Fußgängerbereich vor der Wohnscheibe in der bisherigen Lage vor. Im überarbeiteten Grundriss erfolgt die Anbindung an die Stadtpromenade 10/11 nun auf einer vollen Achsbreite von etwa 6m Breite und einer angemessenen Gestaltung der Zugänge vor (s. Anlage 3). Diese aktualisierte Planung (Grundriss Erdgeschoss) wird Bestandteil der Realisierungsvereinbarung im Durchführungsvertrag.			
5	Die geplante Fassadenfront zur Stadtpromenade 10-11 ist laut Plan teilweise gläsern ausgeführt. Hier sollte insbesondere auf eine Transparenz zur Erdgeschosszone der Wohnscheibe geachtet werden. Nach unserem Dafürhalten sollte auch bei der Umsetzung darauf bestanden werden, damit nicht nach der Ausführung wieder geschlossenen Mauern übrig bleiben die die nötige und moderne Transparenz und Beziehung zu den im Erdgeschossbereich der Wohnscheibe gelegenen Handelsflächen fehlen lässt.	Das vorgebrachte Anliegen entspricht auch den Zielen der Stadt Cottbus zur Belebung dieses Bereiches. Einer Verödung dieses Bereiches durch geschlossene Wände soll entgegengewirkt werden. Beabsichtigt ist zur Belebung dieses Bereiches eine Öffnung der Ladenflächen zur Stadtpromenade durch Schaufenster bzw. - wo dies nicht möglich ist - z.B. durch großformatige Lichtkästen zu Werbezwecken durchzuführen. Der Aspekt wird im Durchführungsvertrag geregelt.			
6	Die vorgesehene Dachbegrünung wird begrüßt, deren Nachhaltigkeit und dauerhaft Pflege ist abzusichern. (Der Investor sollte auf die schlechten Lichtverhältnisse hingewiesen werden um Bepflanzungen zu wählen, die auch mit geringer Sonnenintensität auskommen)	Die teilweise Verschattung insbesondere in den Nachmittagsstunden wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.			x
7	Der Anlieferungsbereich und die Anlieferungs- und Entsorgungszeiten sollten klar definiert werden, damit unnötige Lärmbelästigungen für unsere Mieter des Berliner Platzes 1 ausbleiben (Beachtung der Gestaltung Parkplatzsituation am Berliner Platz und etwaiger Schlepp- und Wendekurven, geeignete Belagwahl im	Grundsätzliche Zustimmung, dass die „manuelle“ Anlieferung durch die Stadtpromenade 12 mit großen Konflikten verbunden und unpraktikabel gewesen wäre. Die Anlieferungs- und Entsorgungszeiten sind mittlerweile durch ein Zeitfenster fest definiert. Die Lage des Erschließungswe-			

	Bereich der Anlieferung) Der Wegfall der manuellen Anlieferung durch die Stadtpromenade 12 wird ausdrücklich begrüßt.	ges von der Berliner Straße aus einschl. der Parkplatzsituation beruht auf dem freiraumplanerischen Entwurf des Büros Atelier 8.			
EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH (B7) Anregung		Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
1	Einspruch gegen die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche im 2.BA Im derzeitigen B-Plan-Entwurf zum 2.BA ist eine Verkaufsflächenbeschränkung auf 4.500 m² enthalten. Diese Regelung gilt losgelöst von den Festsetzungen des B-Planes „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“, der eine maximale Verkaufsfläche von 20.000 m² am Standort berücksichtigt. Mit der Maßgabe, den 2.BA nicht als separates Objekt, sondern als Erweiterung des Einkaufszentrum BLECHEN carre ® in Cottbus zu behandeln, möchten wir an dieser grundlegenden Forderung - 20.000 m² Verkaufsfläche - festhalten und auf die Beschränkung im 2.BA auf 4.500 m² verzichten. Eine Festschreibung der maximalen Mietfläche von 6.500 m² ist somit ausreichend. In der langfristigen Bewirtschaftung werden 1. und 2.BA als ein Objekt betrachtet. Daher sind unterschiedliche Vermietungsszenarien (-beschränkungen), basierend auf den Festsetzungen des derzeit geltenden B-Planes kontraproduktiv, da sie die Flexibilität in der Bewirtschaftung einschränken. Um dauerhaft das gesamte Objekt erfolgreich bewirtschaften zu können, müssen die im B-Plan M43 ausgewiesenen 20.000 m² Verkaufsfläche (VK) für beide Objekte in Anspruch genommen werden können. Im Rahmen des Normenkontrollverfahrens 2006 wurden dem 1.BA 15.750 m² (15.000 m² zzgl. 5% = 15.750 m²) zugestanden. Entsprechend des VK-Nachweises vom 16.07.2008 sind im 1.BA (beschrieben durch den 2. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 15.08.2008) derzeit 14.291 m² als VK unter Vertrag. Daraus resultiert eine Differenz zu den baurechtlich zulässigen Vorgaben von rd. 5.700 m². Im Vermietungsnachweis zum 2.BA müssten dann natürlich beide Objekte in der Flächenbilanz zum Nachweis	Alle der Stadt Cottbus vorliegenden Gutachten, die den Bereich der Cottbuser Innenstadt hinsichtlich der weiteren Einzelhandelsentwicklung betrachteten (BBE 2005, Dr. Lademann und Partner 2007 und BBE 2008) gehen von der Notwendigkeit der Festschreibung einer Obergrenze für die Verkaufsflächen für ein Einkaufszentrum im Bereich der Cottbuser Stadtpromenade aus, um dessen Verträglichkeit für die Handelsstrukturen der Cottbuser Innenstadt zu wahren. Mit dem am 24.05.2003 in Kraft gesetztem Bebauungsplan M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ wurde daher für den Bereich des neu festgesetzten Einkaufszentrums, der den heute bestehenden 1. Bauabschnitt und den geplanten 2. Bauabschnitt umfasst, eine Verkaufsfläche von minimal 19.000 m² bis maximal 20.000 m² festgesetzt. Im Rahmen der Mediationsverhandlung vom 17.01.2006 zum Normenkontrollverfahren wurde eine einvernehmliche Einigung erzielt, die maximal zulässige Verkaufsfläche im 1. Bauabschnitt auf 15.750 m² zu begrenzen. Die zu Beginn der Planungsarbeiten für den 2. Bauabschnitt des Blechen Carré vereinbarte Obergrenze für Verkaufsflächen von 4.500 m² soll die Einhaltung dieses Limits für den 1. und 2. Bauabschnitt von insgesamt maximal 20.000 m² sicherstellen, wobei die Überschreitung von 250 m² bei Berücksichtigung konkreter Grundrisslösungen des Projektes als stadtentwicklungspolitisch vertretbar eingeschätzt wird. Somit ermöglicht die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche die Ausnutzung der Obergrenze der von den Gutachtern empfohlenen Werte.	(x)	(x)	(x)

	der 20.000 m² herangezogen werden.	Planungsrechtlich stellen somit der Bebauungsplan „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ ein schlüssiges städtebauliches Konzept dar. Durch den Vorhabenträger wird nunmehr vorgebracht, dass derzeit im 1. Bauabschnitt nur 14.291 m² Verkaufsfläche belegt sind und er somit die mögliche Obergrenze für die Verkaufsflächen von 15.750 m² im 1. BA nicht ausschöpft. Um die ursprünglich festgelegte Obergrenze von 20.000 m² für den Bereich beider Bauabschnitte auszulasten, strebt er daher die Erhöhung der Obergrenze für Verkaufsflächen im 2. Bauabschnitt an. Das Interesse des Vorhabenträgers, im Sinne einer wirtschaftlichen Betreuung des gesamten Einkaufszentrums Stadtpromenade, eine möglichst hohe Flexibilität für die Bewirtschaftung beider Bauabschnitte insgesamt zu erreichen kann seitens der Stadt Cottbus nachvollzogen werden, ist aber im Rahmen der Abwägung dem städtischen Interesse an einer ausgewogenen Innenstadtentwicklung gegenüberzustellen und damit der Einhaltung der gutachtlich unterlegten stadtvertraglichen Verkaufsflächenentwicklung. Da insgesamt im 1. Bauabschnitt einerseits bereits ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um im Fall einer geeigneten Nachfrage die maximal zulässigen Werte ausschöpfen zu können, und andererseits das mit dem Bebauungsplan bestehende Planungsrecht eine Ausschöpfung dieser Möglichkeiten auch künftig grundsätzlich zulässt, ist eine Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ohne weiteres möglich. Um den Interessen des Vorhabenträgers gerecht zu werden und gleichzeitig die Einhaltung der Stadtentwicklungsziele zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wie folgt geändert; die Begründung wird			
--	--	---	--	--	--

		entsprechend angepasst: Im Teil B: Textliche Festsetzungen wird folgender Absatz angefügt: „Die Überschreitung der in Höhe von maximal 4.500 m² festgesetzten Gesamtverkaufsfläche im Geltungsbereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ ist gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch die Verkaufsfläche (VF) in diesem Sondergebiet und im Sondergebiet SO 1 des Bebauungsplans M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ zusammen 20.000 m² nicht überschritten wird. Für den Fall der Zulassung dieser Ausnahme ist vor Erteilung der Baugenehmigung eine grundbuchliche Sicherung zu Gunsten der Stadt Cottbus (Bauaufsichtsbehörde) einzutragen, die einen Verzicht auf eine Erhöhung der Verkaufsfläche im 1. Bauabschnitt zugunsten einer höheren Verkaufsfläche im 2. Bauabschnitt in dem Umfang fest schreibt, wie er zur Einhaltung des Gesamtlimits für die Verkaufsfläche in den Sondergebieten in Höhe von insgesamt maximal 20.000 m² erforderlich ist (negative Grunddienstbarkeit). Der vom Investor aufgeworfenen Definitionsfrage, anstelle von Verkaufsflächen den Begriff der Mietflächen zur Flächenfestschreibung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu benutzen, kann seitens der Stadt Cottbus nicht gefolgt werden. Im Planungsrecht ist allein der Begriff der Verkaufsfläche verbindlich determiniert (Einzelhandelserslass Brandenburg, Amtsblatt für Brandenburg, 18. Jhg., Nr. 19 vom 19.05.2007), eine derartige Definition besteht für den Begriff der Mietfläche jedoch nicht.			
Bürger (B8) Anregung		Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
	Ich bin mit der vorliegenden Planung der Anlieferungszone des z. Bauabschnittes Blechen-Carre nicht einverstanden. So, wie die Anlieferungszone jetzt geplant ist, stellt sie einen tiefen Einschnitt in die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner	s. B1			

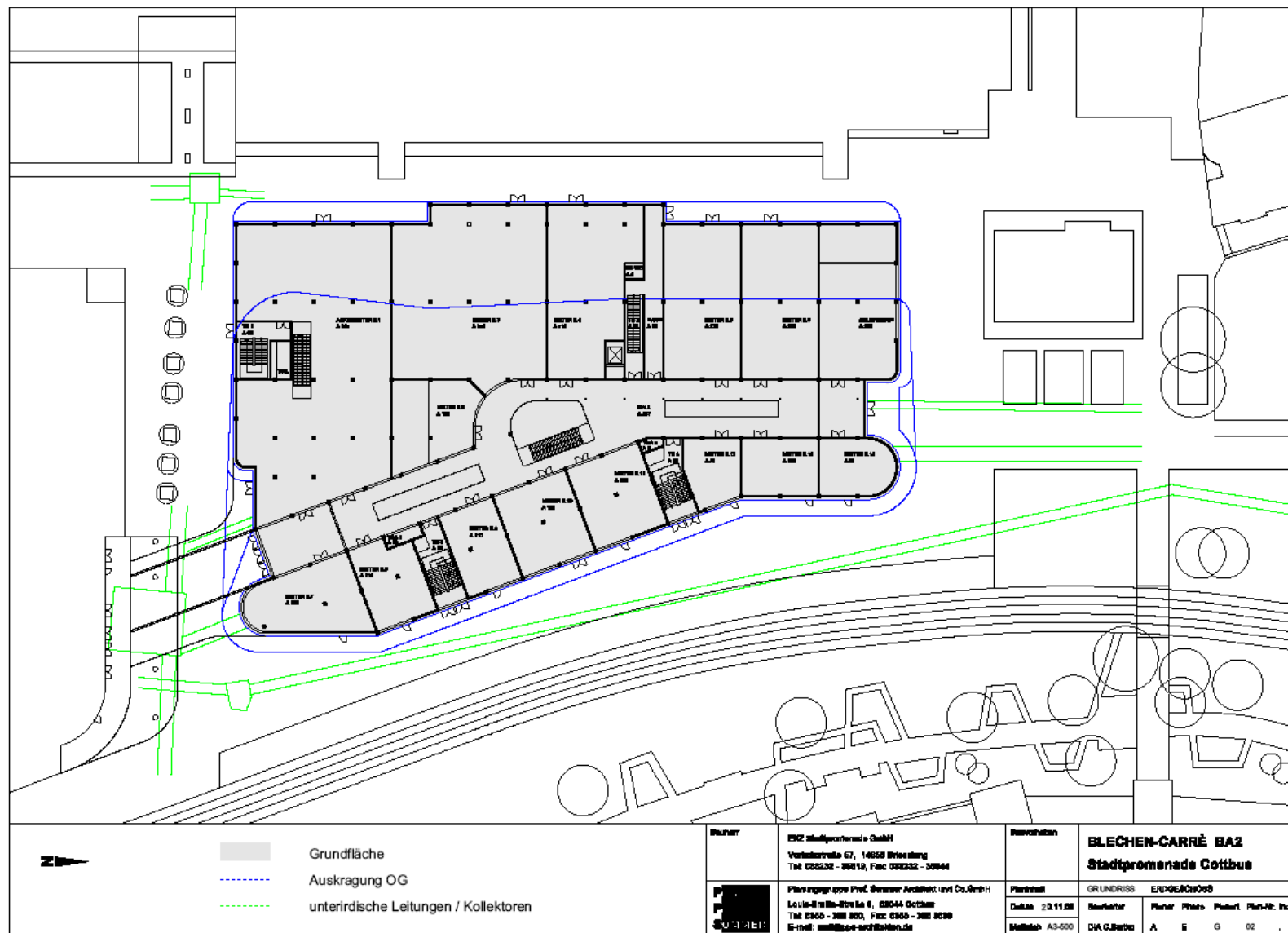
des Hauses Berliner Platz 1 dar. Begründung: Die Fahrstrecke und Wendeschleifen für die Lieferfahrzeuge (in der Regel schwere, LKW) ist so vorgesehen, daß sie nur wenige Meter an den Schlaf und Wohnzimmerfenstern auf der Ostseite und der Südseite des Wohnhauses vorbeiführt. Das bringt für die Bewohner eine nicht zumutbare Lärm- und Abgasbelastung mit sich, verbunden mit unvermeidbaren Entladegeräuschen wie z. B. Containerrollen, Palettenschleifen oder Türeenschlagen. Wenn ein solches Millionen schweres Bauvorhaben in 2 Bauabschnitten geplant und durchgeführt wird, muß es ausgebildeten Fachleuten doch möglich sein, eine Anlieferungslösung aus einem Guß mit den geringst möglichen Belastungen für Mensch und Umwelt zu finden. Weshalb wird keine Kombination der Anlieferung für den z. Bauabschnitt mit der des 1. bereits fertiggestellten Bauabschnittes vorgenommen? Mit der jetzt geplanten Lösung der Anlieferzone wird den Bewohnern des Hauses Berliner Platz 1 über die bereits vorhandenen zu erduldenen regelmäßigen Belastungen durch Märkte und sonstige Veranstaltungen auf dem Postparkplatz und auf dem Bereich zwischen Ostseite des Hauses und Straßenbahn nun noch eine weitere Dauerbelastung durch Lärm und Abgase zugemutet.				
Bürger (B9) Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
Ich bin mit der vorliegenden Planung der Anlieferungszone des z. Bauabschnittes Blechen-Carre nicht einverstanden. Begründung: Zufahrt zur Anlieferungszone befindet sich unmittelbar vor den Schlafzimmerfenstern des Wohnhauses Berliner Platz 1. Die dadurch entstehende erhebliche Belastung durch Anfahrtslärm, Abgase, Ent- und Beladungsgeräusche sowie Leerlauf-Motorengeräusche, Türeenschließen, Wenden von Fahrzeugen usw., sind nicht zumutbar.	s. B1			



Vorschlag der GWC zur Gestaltung der Mall im 2. Bauabschnitt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“

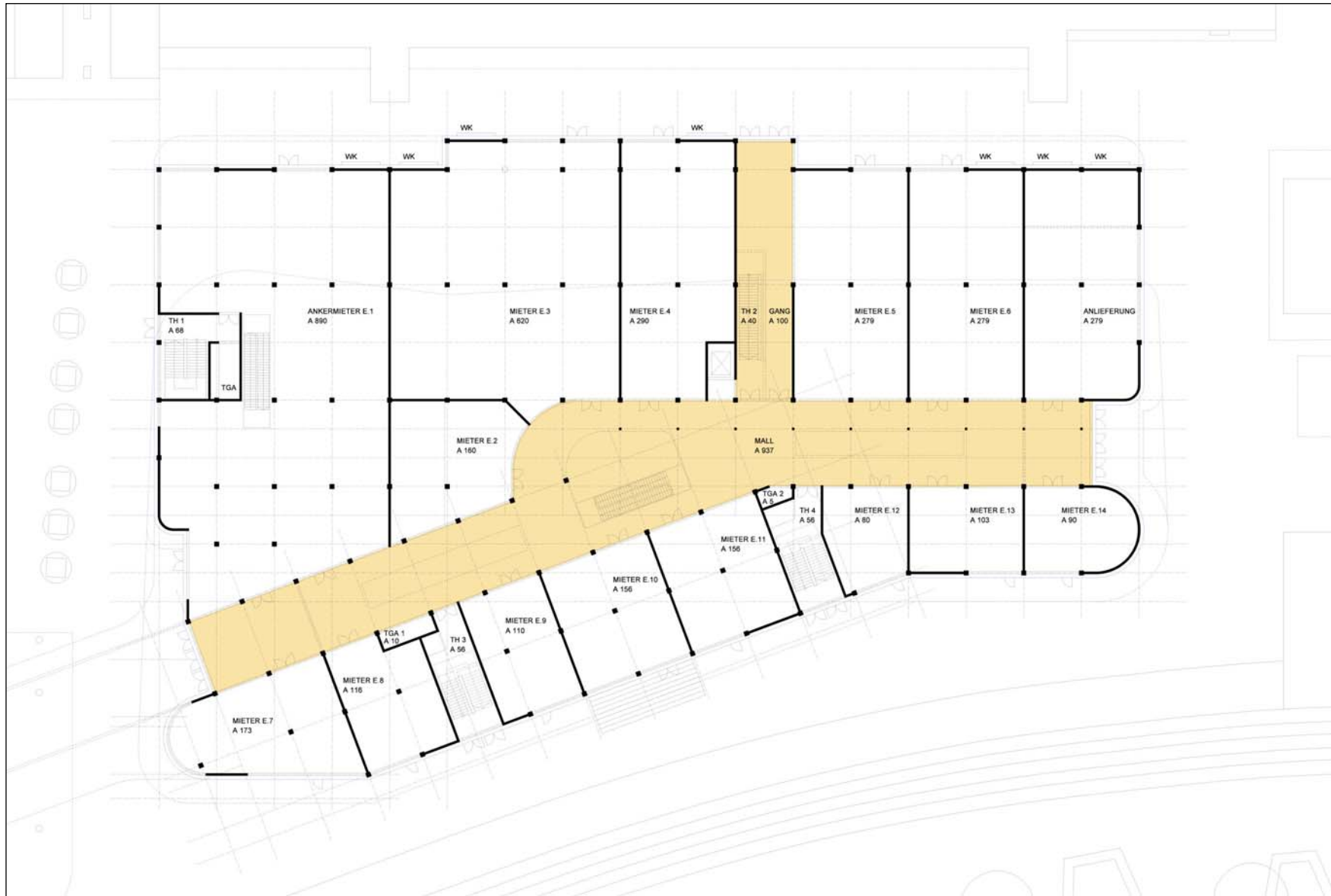
Abwägungsprotokoll - **Anlage 1**



Gestaltung der Mall im 2. Bauabschnitt – Stand Offenlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2.Bauabschnitt Blechen-Carré“

Abwägungsprotokoll - **Anlage 2**



Geänderte Vorhabenplanung vom Februar 2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2.Bauabschnitt Blechen-Carré“

Abwägungsprotokoll - **Anlage 3**