

Stadt Cottbus

Bebauungsplan Nr. N/32/81

„Schmellwitzer Straße/ Mozartstraße“

Abwägungsprotokoll Behörden / Öffentlichkeit

Grundlage

Planfassung

Entwurf März 2011

Verfahrensschritt

Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden, Öffentlichkeit

Aufforderung zur Stellungnahme am

30.06.2011

Fristsetzung bis zum

08.08.2011

Stellungnahmen berücksichtigt bis zum

31.12.2011

Öffentlichkeitsbeteiligung

Auslegung vom 04.07.2011 bis einschließlich 05.08.2011

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über **alle beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden**. Im Weiteren werden nur die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (fett dargestellt)

If. Nr.	beteiligte Stelle	Abteilung	Ort	Stellungnahme vom
1	MIR/SenStadt	Gemeinsame Landesplanungsabt. Ref. GL 6	Cottbus	01.08.2011
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	Planungsstelle	Cottbus	28.07.2011
3	Zentraldienst der Polizei (ZDPol)	Land Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst	Wünsdorf	01.08.2011
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	Abt. Praktische Denkmalpflege	Wünsdorf	15.07.2011
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	Abt. Bodendenkmalpflege	Cottbus	keine Stelln.
6	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz	Regionalabteilung Süd	Cottbus	24.08.2011
7	Cottbusverkehr GmbH		Cottbus	keine Stelln.
8	Industrie- und Handelskammer Cottbus		Cottbus	03.08.2011 (gemeinsame Stelln. mit Nr. 10)
9	Handwerkkammer Cottbus		Cottbus	keine Stelln.
10	Handelverband Berlin-Brandenburg		Cottbus	03.08.2011 ((gemeinsame Stelln. mit Nr. 8)
11	Deutsche Post	NL Produktion /Brief Kommunikation	Cottbus	keine Stelln.
12	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	Wasserversorgung und Abwasserbehandlung	Cottbus	01.09.2011
13	SpreeGas GmbH	Gesellschaft für Gasversorgung	Cottbus	15.07.2011
14	Stadtwerke Cottbus GmbH		Cottbus	03.08.2011
15	GDMcom (Verbundnetz Gas AG)		Leipzig	keine Stelln.
16	Amt Peitz	Bauamt	Peitz	keine Stelln.
17	Stadtverwaltung Cottbus	Gleichstellungsbeauftragte	Cottbus	keine Stelln.
18	Stadtverwaltung Cottbus	FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster	Cottbus	keine Stelln.
19	Stadtverwaltung Cottbus	FB 23 Immobilien	Cottbus	keine Stelln.
20	Stadtverwaltung Cottbus	FB 32 Ordnung / Sicherheit	Cottbus	11.07.2011
21	Stadtverwaltung Cottbus	FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	Cottbus	keine Stelln.
22	Stadtverwaltung Cottbus	FB 32 Bauordnung	Cottbus	05.08.2011
23	Stadtverwaltung Cottbus	Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Cottbus	31.08.2011
24	Stadtverwaltung Cottbus	FB 37 Feuerwehr	Cottbus	keine Stelln.
25	Stadtverwaltung Cottbus	FB 72 Umwelt und Natur	Cottbus	02.08.2011

Die nachfolgende Tabelle gibt eine komplette Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der **Öffentlichkeit**. Die Namen der Verfasser der Stellungnahmen werden als Datenschutzgründen nicht als Klarnamen verwendet.

lfd. Nr.	Vertreter der Öffentlichkeit	Stn. vom	Bemerkung
1	Öffentlichkeit 1	05.04.2011/ 06.06.2011	
2	Öffentlichkeit 2	04.08.2011	

Nr. 4

Praktischen Denkmalpflege Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung

Plan Begründung

01.	Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:	---		
02.	1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Denkmal Leichtmetallhalle des TKC. Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch die vorgesehene Wohnbebauung ist jedoch nicht zu erwarten. Insofern ergeben sich aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er beinhaltet keine abwägungsrelevanten Belange.	■	■
03.	2. Hinweis Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung ist auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen.	■	■
04.	3. Hinweis Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege wurden beteiligt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde keine Stellungnahme abgegeben. In Folge kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Bodendenkmalpflege in dem Bereich nicht berührt werden.	■	■

Nr. 6

LUGV Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung

Plan Begründung

05. Die Planungsunterlagen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den gekennzeichneten Geltungsbereich östlich der Schmellwitzer Straße wurden zur Kenntnis genommen und aus Sicht der Fachbereiche Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) geprüft.

Danach ergeben sich für die weitere Planung und Umsetzung nachfolgende Hinweise, Anregungen und Bedenken.

06. Naturschutz

Die Stellungnahme erfolgt entsprechend der Zuständigkeit hinsichtlich des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29. Juli 2009) sowie der Schutzausweisungen nach den §§ 23-27 und 31f BNatSchG und im Verfahren befindlicher sowie geplanter NSG und LSG, für die das MLUV zuständig ist.

Gemäß vorliegendem Artenschutzfachbeitrag (Stand Februar 2011) sind mehrere Fledermausarten potenziell von der Planung betroffen.

Das LUGV ist gemäß §§ 45 Abs. 7 und 67 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 55 Abs. 2 des Gesetzes über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) zur Entscheidung über die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen zuständig, soweit mit der Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung vom 14.07.2010 die Zuständigkeit für bestimmte Arten nicht auf die unteren Naturschutzbehörden übertragen wurde.

In Anwendung des § 1 Abs. 1 Satz 3 o. g. ArtSchZV ist zu prüfen, ob es sich um Entscheidungen und Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Vollzug des § 44 Abs. 1 BNatSchG handelt.

07. Nach überschlägiger Prüfung ist erkennbar, dass zumindest für Fledermäuse entsprechende Entscheidungen und Maßnahmen (artspezifische Vermeidungs-/ CEF-Maßnahmen) erforderlich werden. Insofern wird gemäß ArtSchZV auf die Zuständigkeit der uNB verwiesen, die dann die artenschutzrechtliche Prüfung aller Arten übernimmt.

Die uNB wurde im Verfahren beteiligt.

Nr. 6 LUGV Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung

Plan Begründung

08. Eine Betroffenheit von geschützten Bereichen von Natur und Landschaft, die in die Zuständigkeit des LUGV fallen, ist nicht erkennbar.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

■

■

09. Hinsichtlich der weiteren, nicht durch das LUGV wahrzunehmenden Naturschutzbelange wird auf die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus verwiesen.

Die uNB wurde im Verfahren beteiligt. Sie hat dem im Plankonzept aufgeführten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen mit Hinweisen zugestimmt.

■

■

10. Immissionsschutz

Mit der Planaufstellung wird für den gesamten Geltungsbereich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO angestrebt. Da in diesem Zusammenhang weitere schutzbedürftige Bauflächennutzungen an die gemäß Flächennutzungsplanung ausgewiesenen Gewerbeflächen des ehemaligen Textilkombinates herangeführt (Baufelder 3, 4 und 5) werden, ist zwangsläufig von einer Einschränkung der Gewerbenutzungen auszugehen. Diese Bauflächenplanung ist aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bedenklich, da insbesondere durch eine Bebauung der bisherigen Freiflächen eine Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte befördert wird.

Die Konfliktsituation zwischen den direkt benachbarten Wohn- und Gewerbeflächen einschließlich der bereits bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen werden in der Planbegründung aufgeführt. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass der praktizierte Nachtbetrieb des Call-Centers einer Nutzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ entgegensteht.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde von der Eurofins Umwelt Ost GmbH, NL Cottbus eine Schallimmissionsprognose mit Datum vom 07.12.2011 erstellt. Danach ist nachts im Plangebiet mit Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005-1 (40 dB(A)) bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm mehr als 5 dB(A) zu rechnen. Die Überschreitungen resultieren im westlichen Teil aus Verkehrslärmbelastungen von der angrenzenden Schmellwitzer Straße und im südöstlichen Teil aus anlagentechnischen und betriebsbedingten Immissionen des Call-Centers.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen bereits bebauten Bereich, der auf Grund der vorhandenen Art und dem Maß der Nutzung einem Gebiet der BauNVO, hier dem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht. Ausgehend von der Lage des Plangebietes wird dieses im Westen durch die Schmellwitzer Straße und im Osten durch einen Bereich, der auf Grund der vorhandenen baulichen Strukturen (unbeplanter Innenbereich) einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entspricht, begrenzt. In dem gewerblich genutzten Bereich, der unmittelbar an das Plangebiet grenzt wird ein Call Center (Großraumbüro) betrieben. Die in Richtung Osten anschließenden Gewerbehallen, ehemals Fa. BOB, sind leergefallen. Bezug nehmend auf die Art der durch EMBO aufgegebenen Nutzung, Anlage zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen, ist ausgehend vom Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe, diese erfolgte in 2007, nicht mehr von einer Nutzungsaufnahme auszugehen. Im Rahmen der Umnutzung kann sich der Eigentümer in Folge nicht mehr auf den Bestandsschutz beziehen.

Für den Fall, dass die baulichen Anlagen in Folge wieder in Nutzung gesetzt werden sollen, bedarf es in jeden Fall einer neuen Bescheidung hinsichtlich der baurechtlichen Zulässigkeit / Baugenehmigung. Der angrenzenden Wohnbebauung, die in den letzten Jahren immer näher an den gewerblichen Bereich herangerückt ist, muss in Folge im Genehmigungsverfahren zur Umnutzung bzw. Neubebauung, mit Verweis auf § 15 BauNVO, Rechnung getragen werden. Gleiches gilt für die südlich des Call Centers gelegene Fläche. Diese ist z.Z. noch unbebaut und stellt sich als Brachfläche dar. Ein Anspruch auf Gebietswahrung kann nicht begründet werden. Die Stadt Cottbus hat den VEP Gewerbepark G.-Hauptmann-Straße im formalen Verfahren

■

wird
ergänzt

Nr. 6
LUGV Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung

Plan **Begründung**

aufgehoben. Das Erfordernis begründete sich aus der Tatsache, dass er nicht rechtswirksam zu Stande gekommen ist.

Im GEK der Stadt Cottbus ist der gewerblich genutzte Bereich als Anpassungsgebiet dargestellt, d.h. die Stadt Cottbus hat die Belange der Wirtschaft gegenüber den Belangen der Wohnbauflächenentwicklung zurückgestellt. Die Gewerbebetriebe, die sich in dem Bereich neu ansiedeln, müssen in Folge höheren immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen.

Das Plangebiet ist im immissionsschutzrechtlichen Sinn als vorbelastet einzustufen. Als maßgebliche, auf das Plangebiet wirkende Quellen sind folgende Schallquellen festgestellt worden, der Verbrauchermarkt, im Plangebiet gelegen und aktuell leer stehend, das Call-Center, der Walter Service Cottbus/Emden GmbH, welches außerhalb des Plangebietes gelegen ist und der fließende Verkehr auf der Schmallwitzer Straße (Straßenbahn und Straßenverkehr).

11. Im Interesse einer Immissionsvorsorge für die vorhandene und geplante Wohnnutzung und zur Vermeidung einer Konfliktverschärfung zwischen Wohnen und Gewerbe sind die vom Gutachter unter Punkt 3.4 ausgeführten Hinweise zur Ausgestaltung des Plangebietes unbedingt zu beachten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Nebeneinander von Wohnen und dem Gewerbe, hier Call Center, seit längerer Zeit besteht (siehe Immissionsprognose). Das Call Center beschäftigt ca. 100 Mitarbeiter in zwei Tagesschichten von 6-22 Uhr sowie eine Nachtschicht mit ca. 10 Mitarbeitern. Die Betreuung des Call Centers erfolgt auf Grund der Technik, die zum Einsatz kommt, in klimatisierten Räumen, so dass aus der inneren Nutzung keine Störungen nach außen dringen. Die Störungen, die von dem Call Center ausgehen, werden durch den Zu- und Abgangsverkehr sowie der Betreuung der technischen Anlagen (wie Klimagerät) erzeugt. Die Störungen, aus dem Zu- und Abgangsverkehr resultieren im Wesentlichen aus einer nicht vorhandenen Stellplatzordnung, dem Fehlen von erforderlichen Stellplätzen sowie Defiziten in der verkehrlichen Erschließung des Standortes.

Das Call –Center kann im planungsrechtlichen Sinn den „das Wohnen nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetrieben im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO, bei typisierender Betrachtungsweise, zugeordnet werden.

A-typische Belange, die eine abweichende Betrachtung begründen

**wird
ergänzt**

**wird
ergänzt**

Nr. 6
LUGV Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung

Plan **Begründung**

sind nicht erkennbar. Der Zu- und Abgangsverkehr, der störend in die Mozartstraße hineinwirkt, stellt keinen Belang dar, der eine andere Bewertung begründen könnte. Der ist zwar der Nutzung zuzuordnen, resultiert aber aus einer fehlenden Stellplatzordnung und den sich daraus ableitenden Suchverkehr. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen, wie die Schließung der Zufahrt von der Mozartstraße ins Gewerbegebiet sind geeignet den Konflikt zu minimieren. Das von der Schließung betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Cottbus und ist über die Betriebsstraße, ebenfalls im Eigentum der Stadt Cottbus, erschlossen. Da eine bauliche Erweiterung der Anlage (Call Center) auf Grund der Grundstücksgröße nicht realistisch ist kann in Folge auch nicht davon ausgegangen werden, das auf Grund der Gebietsfestsetzung und der „Neuausweisung“ von Bauflächen, die Gewerbenutzung eingeschränkt wird.

Die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans Schmellwitzer Straße /Mozartstraße bewältigungsbedürftigen Konflikte reduzieren sich im Wesentlichen auf die Lage der neu festgesetzten Bauflächen i. V. mit der Nutzung Wohnen.

In Bezug auf das Baufeld 2.2. und Baufeld 3 begründet sich, auch ohne, dass es der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf, ein Bau-recht nach § 34 BauGB. Bewältigungsbedürftige Spannungen resul-tieren hier aus der Verkehrsbelegung der Schmellwitzer Straße und den sich daraus ergebenden Immissionen. Die verkehrsrechtlich an-geordnete Geschwindigkeitsbegrenzung hat dazu geführt, dass die Immissionsbelastungen bereits reduziert wurden. Mit dem Ausbau der Straße kann durch bautechnische Maßnahmen eine weitere we-sentliche Reduzierung erfolgen. Eine weitere Reduzierung im Be-reich des Baufeldes 3 kann erreicht werden, wenn durch straßen-rechtlich angeordnete Maßnahmen die Zu- und Abfahrt zum Gewer-begebiet von der Mozartstraße aus unterbunden wird.

Dem Hinweis des LUA zur Minimierung der Lärmimmissionen durch passive Lärmschutzmaßnahmefestsetzungen in den Baufeldern 1., 2.1, 2.2 und 2.3 wird gefolgt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind auf Grund der Lage der Bauflächen i. V. mit der Quartiersstruktur und der damit verbundenen straßenbegleitenden Bebauung nicht reali-

Nr. 6
LUGV Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung

Plan **Begründung**

12. Entlang der Schmellwitzer Straße sind passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen bzw. eine Bestimmung nach § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB (Bedingung zur Straßensanierung) einzuarbeiten. Die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen im Nahbereich des bestehenden Gewerbestandes ist nochmals zu überdenken.

sierbar. Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind in Folge anzustreben.

Der Bebauungsplan wird dahingehend ergänzt, dass Wohn- und Schlafräume auf der dem Lärm abgewandte Seite anzuordnen sind.

Die Aufnahme eine Bestimmung nach § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB, die darauf abstellt, dass die Bebaubarkeit des Grundstückes erst gegeben ist wenn die Schmellwitzer Straße saniert ist, wird nicht gefolgt.

Bei dem Baufeld handelt es sich im planungsrechtlichen Sinn um eine Baulücke, deren Bebaubarkeit sich auch aus § 34 BauGB ableitet. Gleiches gilt für die Forderung zur Bindung der Bebaubarkeit an den Ausbau der Schmellwitzer Straße (Bedingung zur Straßensanierung). Die Entziehung einer Nutzungsmöglichkeit, auch zeitlich begrenzt, die nach Lage der Dinge eine zulässige wirtschaftliche Verwertungsart darstellt kommt einem Eigentumsentzug gleich.

Die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen im Nahbereich des bestehenden Gewerbestandes wurde reduziert und konzentriert sich nur noch auf den nördlichen Bereich des Plangebietes.

Nutzungskonflikte zwischen der Lage der Baufelder 4 und 5, die im nördlichen Plangebiet gelegen sind, und dem Call Center begründen sich nicht. Der Schalltechnischen Untersuchung ist dazu zu entnehmen, dass nachts der östliche Randbereich von einer geringen Überschreitung der Orientierungswerte betroffen ist, falls von einem uneingeschränkten Betrieb aller Anlage, ausgegangen wird. Die Überschreitung betrifft die nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Diese sind in Folge hinzunehmen. Es ist davon auszugehen, dass eine Nutzung der Freiflächen in den Nachtstunden zum Zwecke der Erholung nicht erfolgt.

13. Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ergeben sich zum Planvorhaben keine grundlegenden Einwände oder Bedenken.

Die übergebenen Planunterlagen enthalten keine Aussagen zu Ver- und

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen bereits bebauten Bereich, der auf Grund der vorhandenen Art und dem Maß der Nutzung einem Gebiet der BauNVO, hier dem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht und stadtechnisch er-

■

■

■

**wird
ergänzt**

Nr. 6
LUGV Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung

Plan Begründung

Endsorgung des Gebietes. Entsprechende Aussagen dazu sind einzuarbeiten.

Die Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

geschlossen ist. Die Begründung wird ergänzt.

FB 72 hat mit Schreiben vom 02.08.2011 Anregungen und Hinweise vorgetragen. Belange der unteren Wasserbehörde werden mit der Planung nicht berührt. Die uWB ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut zu beteiligen.

14. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

— —

Nr. 8 und Nr. 10
IHK/HBB Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung
Plan Begründung

15. Wir danken für die Beteiligung an den o. g. Planverfahren, zu denen sich die IHK Cottbus sowie der HBB e. V. aufgrund gleichartiger Interessenlagen hiermit gemeinsam äußern.

Wir begrüßen zum Planverfahren die planungsrechtliche Sicherung des Standorts. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne trägt die Stadt nicht nur zu einer positiven Handelsentwicklung bei, sondern erfüllt auch eine der Forderungen des aktuellen und von uns unterstützten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus.

16. Zur Planung haben wir folgende Anmerkungen:

Die Inhalte der Planung, die den Standort für die Nahversorgung sowie den Bestandsschutz im Rahmen eines unter der Grenze der Großflächigkeit liegenden Handelsbetriebes sichern, werden im Grundsatz von uns mitgetragen.

17. Zu den Details empfehlen wir, bei den Erläuterungen im Abschnitt 4.3 Art der baulichen Nutzung die Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche klarer darzustellen. Es wird an mehreren Textstellen eine max. erwartete und nicht zu überschreitende Obergrenze von 1000m² Verkaufsfläche genannt, obwohl - wie ebenfalls im Text ausgeführt - großflächiger Einzelhandel über 800m² Verkaufsfläche in dem auszuweisenden WA nicht zulässig ist. Ein abschließender Hinweis möglichst direkt im Festsetzungstext ist aus unserer Sicht empfehlenswert.

Der Planung wird zugestimmt.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet.

Die Festsetzungen sind in Punkt 4.3 der Begründung erläutert. Dabei wird u. a. auf das EHZK Bezug genommen.

■

■

■

■

■

■

Nr. 12

LWG Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung

Plan Begründung

18. Auf dem ausgewiesenen Baufeld 3 befinden sich Entwässerungsleitungen, die verschiedene Flurstücke durchqueren. Diese Kanäle entwässern die östlich des Bebauungsplangebietes befindliche Halle des TKC - Geländes sowie das Haus Nr. 129 und einige Straßeneinläufe des TKC - Geländes.

Bei einer Bebauung des Baufeldes 3 (z. B. mit Stadtvillen) ist ggf. eine Umverlegung der entsprechenden Leitungen erforderlich. Diesbezüglich ist auf Seite 10 der Begründung zum Bebauungsplan, im Abschnitt 2.3.2 (Erschließung) der letzte Satz zu korrigieren.

Teilweise liegen uns Zustandsbewertungen der vorh. Kanäle vor. Der Kanal in der Schmellwitzer Straße wurde aufgrund optischer Inspektion in die Zustandsklasse 2 (nach ATV) eingeordnet.

Der Zustand der weiteren Kanäle, insbesondere der im Baufeld 3, ist derzeit nicht bekannt. Hier werden wir eine Zustandsbewertung durchführen.

Bei der auf dem Grundstück Gemarkung Brunschwig, Flur 65, Flurstück 221 gelegenen Entwässerungsleitung handelt es sich um eine Leitung, die bereits vor 1990 hergestellt wurde. Die rechtliche Sicherung zu Gunsten des Versorgungsunternehmens erfolgte durch Eintrag einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit Datum vom 02.03.2006. Die Dienstbarkeit umfasst das Recht vom Grundstückseigentümer, dass er keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichten und keine Einwirkungen von Maßnahmen vornimmt, die den ordnungsgemäßen Bestand der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Ein Widerspruch wurde nicht eingetragen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist aus der Sicht der Stadt Cottbus nicht fehlerhaft und begründet auch keinen unlösbaren Konflikt zwischen dem Interesse des Grundstückseigentümers zur baulichen Nutzung seines Grundstückes und dem Interesse des Versorgungsunternehmens an der Sicherung der Leitung. Die Festsetzung der Lage der Bauflächen erfolgte aus städtebaulichen Gesichtspunkten, hier straßenbegleitend. Die Lage der Bauflächen, der im Bestand vorhandenen Bebauung konzentriert sich mit einer Bebauungstiefe von ca. 30 m straßenbegleitend. Die sich daraus ableitende Quartiersstruktur soll in Folge aufrechterhalten werden. Gleichzeitig sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Der sich unmittelbar östlich angrenzende gewerblich genutzten Bereich wirkt sich mit seinen Immissionen auf das Plangebiet aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Grundstücksbereich hätte zur Folge, dass die Wohnnutzung verstärkt den Immissionen ausgesetzt wird.

Die Gemeinde muss nicht alle mit der Durchführung des Bebauungsplans absehbaren verbundenen Folgeprobleme bereits mit dem Bebauungsplan selbst regeln, sondern kann Maßnahmen zur Milderung einem späteren Verfahren überlassen, wenn sie im Rahmen der Abwägung realistisch davon ausgehen kann, dass das Problem in diesem Zusammenhang gelöst werden kann.

■ wird ergänzt

Nr. 12
LWG Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung

Plan **Begründung**

Die grundbuchliche Sicherung der Leitung, der Grundstückseigentümer wurde durch das Versorgungsunternehmen entschädigt und hat im Verfahren der Anlagensicherung nicht widersprochen, steht einer Ausnutzung der Baurechte langfristig nicht entgegen. Der Versorgungsträger kann zwar, aus o. g. Gründen, nicht verpflichtet werden den Leitungsbestand umzuverlegen. Der Versorgungsträger räumt aber dem Eigentümer das Recht ein die Umverlegung auf seine Kosten durchzuführen. Technische Lösungsmöglichkeiten sind gegeben. Die Beteiligung des Versorgungsunternehmens an der Kostentragung ist steht in Abhängigkeit der Zustandsklasse der Anlage. Eine entsprechende Aussage kann seitens des Versorgers erst dann erfolgen, wenn eine Bewertung stattgefunden hat. Das Versorgungsunternehmen beabsichtigt im I. Quartal eine Bewertung der Anlage vorzunehmen.

19. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nur für die derzeit bereits angeschlossenen Flächen gesichert.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Mischwasserkanalisation in diesem Bereich ist aufgrund der Problematik bei Starkregenereignissen und dem daraus folgenden technologischen Rückstau vor der Kläranlage begrenzt. Aufgrund dessen müssen bei weiteren Bebauungen oder Flächenversiegelungen dezentrale Möglichkeiten der Regenwasserspeicherung oder –versickerung vorgesehen werden. Für zusätzliche Flächen ist die Ableitung von Regenwasser nicht gesichert.

Die Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.

■ ■

Nr. 23**FB- Abfallwirtschaft Anregung****Sachaufklärung / Abwägung****Änderung**

Plan	Begründung
------	------------

20. Zum o.g. Vorhaben sind folgende Belange zu berücksichtigen.

Der Planung wird zugestimmt.

-

-

1. Die Stadt Cottbus ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zur Abfallentsorgung verpflichtet. Die Grundlage dazu regelt die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus in der jeweils geltenden Fassung.

Die Hinweise zur Rechtslage werden zur Kenntnis genommen.

21. Derzeit gilt die 3. Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus vom 24.11.2010, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Cottbus Nr. 14 am 06.12.08, Nr. 8 am 04.07.09, Nr. 16 am 19.12.09 und Nr. 11 vom 11.12.2010.

Die Hinweise zur Rechtslage werden zur Kenntnis genommen.

-

-

22. Satzungsgemäß ist jeder Eigentümer eines im Gebiet der Stadt liegenden Grundstücks, auf dem Abfälle anfallen können, verpflichtet, sein Grundstück an die Abfallentsorgung anzuschließen (§ 7 Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Hinweise zur Rechtslage werden zur Kenntnis genommen.

-

-

23. Bei der Gestaltung des Gebietes soll für den Anschlusspflichtigen der Grundstücke eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sichergestellt werden. Dazu ist es erforderlich, dass die Befahrbarkeit der Verkehrsanlage mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t entsprechend der technischen Fahrzeugparameter ermöglicht wird.

Zur Sicherung der Erschließung der Baufelder 4 und 5 ist eine private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Bemessungsfahrzeug ist das 3-achsige Müllfahrzeug. Bezugnehmend auf die Gesamtmasse ist dies in die Straßenplanung einzustellen.

-

-

24. Die Bedingungen für Behälterstandplätze und Zuwegungen nach § 23 der Abfallentsorgungssatzung müssen gegeben sein. Standplätze müssen über eine ausreichende Stellfläche für die jeweils verwendeten Behälternisse verfügen.

Hinweis ist in das Baugenehmigungsverfahren einzustellen. Der Bebauungsplan regelt nicht die Lage der Behälterstellplätze auf dem Grundstück. Es handelt sich hier um Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO. Sofern der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen trifft, sind Behälterstellplätze auf den Grundstücksflächen allgemein zulässig.

-

-

25. Im Rahmen der Durchführung sind diese Regelungen gegebenenfalls in den Erschließungsverträgen zu berücksichtigen.

Bei der Straße handelt es sich zukünftig um eine Privatstraße. In den Fällen findet der Erschließungsvertrag keine Anwendung. Anwendung findet in diesen Fällen das Bauordnungsrecht.

-

-

26. In der Erläuterung und Begründung des B- Planes zu Pkt 4.2 - Verkehrsflächen - (Seiten 14-15) ist kein Hinweis auf die öffentliche Ab-

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird mit dem Hinweis auf die Satzung der Stadt Cottbus über die Abfallentsorgung ergänzt.

-

**wird
ange-**

	fallentsorgung gegeben.			passt
27.	Für die Erschließung von Grundstücksteilen wird unter anderem eine private Verkehrsfläche als Stichweg festgesetzt.	Das Erfordernis, die geplante Stichstraße zur Erschließung von Bauflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen als öffentliche Straße herzustellen kann, da die Stichstraße nicht an der Netzbildung teilnimmt, nicht begründet werden.	-	-
28.	Hinweis: Sollte eine rechtlich geregelte Befahrbarkeit durch Abfallentsorgungsfahrzeuge auf privaten Verkehrsflächen notwendig werden, sind die dafür erforderlichen Kriterien für die Erreichbarkeit der Grundstücke unter Beachtung der Wendemöglichkeit zu berücksichtigen. Andernfalls sind die Abfallbehälter an einer mit Sammelfahrzeugen gefahrlos befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlage zur Abfuhr bereitzustellen. Bitte um Ergänzung im Text der Begründung. (Im Text wird nur die Erreichbarkeit der Grundstücke durch Rettungsfahrzeuge genannt.)	Die Festsetzungen zur Verkehrsfläche ermöglichen die Herstellung einer Privatstraße i. S. einer Erschließungsanlage, die zur verkehrsmäßigen Erschließung der an sie angrenzenden Grundstücke geeignet ist. Dazu zählt u. a. auch, dass die Grundstücke für Kraftfahrzeuge, Polizei, Rettungswesen und der Ver- und Entsorgung erreichbar sein müssen. Am Ende der Stichstraße besteht die Möglichkeit der Errichtung einer Wendeanlage. Sofern die Anlage nicht die o. g. Kriterien erfüllt, ist sie nicht zum Anbau bestimmt. Es ist nicht das Ziel der Planung Flächen an einer mit Sammelfahrzeugen gefahrlos befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlage bereitzustellen. Der Text zur Begründung wird angepasst.		wird angepasst
29.	2. 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 - in der jeweils geltenden Fassung. Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten.	Zustimmung	-	-
30.	Die LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG wurde ebenfalls im Rahmen der TÖB- Beteiligung in die Planungen einbezogen. Die in deren Stellungnahme gegebenen Hinweise und Informationen bitten wir zu beachten.	Die Hinweise der LWG, Stellungnahme vom 01.09.2011, werden in die weitere Planung eingestellt.	-	-
31.	Alle technischen Forderungen sind rechtzeitig und direkt mit der LWG abzustimmen.	Hinweis berührt nicht das Planungsrecht, sondern die Planumsetzung.	-	-
32.	3. Belange der öffentlichen Straßenbeleuchtung regelt der Betreiber der öffentlichen Straßenbeleuchtung der Stadt Cottbus, die - Alliander Stadtlicht GmbH Berlin. In der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme der Alliander Stadtlicht GmbH vom 03.08.11.	Die Alliander Stadtlicht GmbH hat keine Einwände gegen die Planung vorgetragen.	-	-

Nr. 25

FB Umwelt und Natur Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung

Plan Begründung

33. Den im Planungskonzept aufgeführten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird mit folgender Ergänzung zugestimmt:

Die über den Schutz des Einzelbaumes (gem. Darstellung im Plan) hinausgehenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Erhalt von Einzelbäumen (Seite 11) sind ebenfalls darzustellen. Alle anderen geschützten Bäume (Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus vom 21.11.2001 erschienen im Amtsblatt für die Stadt Cottbus Nr.19/ 2001) sind so lange zu erhalten und zu schützen, bis die Entnahme auf Baugenehmigungsebene bzw. auf Grund von Erschließungsarbeiten unumgänglich ist.

Die auf Seite 11 der Begründung aufgezeigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen finden sich in den Festsetzungen des B-Planes, zur Lage der Baufläche, den bebaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen wieder.

Der Hinweis, dass die Bäume solange zu erhalten sind, bis die Entnahme auf Baugenehmigungsebene bzw. auf Grund von Erschließungsarbeiten unumgänglich ist wird zur Kenntnis genommen. Einer planerischen Abwägung bedarf es nicht, da die benannten Bäume der Baumschutzsatzung unterliegen und über die Zulässigkeit der Fällung auf Antrag zu entscheiden ist.

■

■

34. Immissionsschutz

Durch die Festsetzungen von Regelungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen wird voraussichtlich gegenüber der heutigen, nicht überplanten Situation eine Verbesserung des Wohnumfeldes eintreten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind fachgutachterliche Ermittlungen, insbesondere zum Lärmschutz, vorgenommen worden.

Als querschnittsorientierter Plan ist der Lärmaktionsplan wechselseitig verknüpft mit den Handlungsfeldern der Verkehrs-, Stadt- und Umweltplanung. Die Ziele der Vorgabe dieses strategischen Maßnahmenplans sind in anderen raumbezogenen Planungen zu berücksichtigen. Auf Grund der Wechselwirkungen und Synergien aber auch möglicher Zielkonflikte ist eine enge kooperative Abstimmung zwischen diesen Planungen unumgänglich.

■

■

35. Aus Sicht des Immissionsschutzes gilt es, die Flächenverträglichkeit benachbarter Gebiete unterschiedlicher Nutzung zu gewährleisten.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG für die Überplanung einer schon bestehenden Gemengelage (hier: zwischen Wohnen und Gewerbe) beansprucht keine strikte Einhaltung. Der Grundsatz lässt Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen wie hier bereits seit längerer Zeit bestanden hat. Die immissionschutzrechtlichen Problem, die teilweise vorhanden waren resultierten

■

■

Nr. 25**FB Umwelt und Natur** Anregung**Sachaufklärung / Abwägung****Änderung**

Plan Begründung

nicht aus der ausgeübten Nutzung sondern auf Grund technischer Probleme, unsachgemäßer Einbau der Klimaanlage, die ausgeräumt werden konnten.

36. Diese ist in der Regel gegeben, wenn die Bauflächen so in Baugebiete gegliedert sind, das sich die Planungsrichtpegel benachbarter Baugebiete um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden.

Das Call Center kann im planungsrechtlichen Sinn den „das Wohnen nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetrieben im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO zugeordnet werden. Beim Nebeneinander von Wohn- und Mischgebieten ist, die Schallschutztechnischen Orientierungswerte für die Planung zu Grunde gelegt, davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel sich um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden.

-

-

37. Wegen der dann unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung sind hier ausschließlich solche gewerblichen Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. I BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Hinweis bezieht sich auf den Bereich, der sich östlich an das Plangebiet angrenzt. Über die Zulässigkeit von Einzelvorhaben in dem Bereich ist in Folge im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu befinden.

-

-

38. Die Hinweise im vorliegenden Schallschutzgutachten sind zu berücksichtigen. Seitens der übrigen unteren Behörden und Servicebereiche meines Fachbereiches gibt es keine weiteren Hinweise oder Ergänzungen.

Die Hinweise aus dem Schallschutzgutachten wurden berücksichtigt.

-

-

Öffentlichkeit 1 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung Plan Begründung

39. Schreiben vom 05.04.2011

Wir sind Eigentümerin eines Grundstücks in der Schmellwitzer Straße, konkret der Flurstücke 220 und 221.

40. Ursprünglich hatten wir vor einigen Jahren nach eingehender Vorabstimmung geplant, hier einen Ersatzstandort für den in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen PLUS-Markt zu schaffen. Dieser wurde dann von Netto übernommen. Entgegen der Vorabstimmungen mit Ihrem Hause wurde uns dann nachträglich die Realisierung des Objektes verwehrt. Zwischenzeitlich hat man Am Nordrand - außerhalb des ursprünglichen Zentrenkonzeptes - einen Netto-Markt geschaffen. Damit hatte sich letztlich die Realisierung in der Schmellwitzer Straße erledigt. Der alte Netto-Markt wird in der Schmellwitzer Straße nun offenkundig tatsächlich geschlossen, d. h., dass was Sie mit ihrer Ablehnung verhindern wollten, wird nun dennoch passieren.

Hinweis berührt nicht das Planungsrecht.

Folge war zum damaligen Zeitpunkt, dass unser gesamtes Planungs- und Finanzierungskonzept zusammengebrochen ist, weshalb wir rechtliche Schritte gegen die Stadt eingeleitet haben.

41. Ungeachtet dieser Tatsache mussten wir alternative Lösungen suchen und haben versucht, das betreffende Grundstück zu vermarkten. Nunmehr stellt sich leider heraus, dass aufgrund eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans hier eine Beschränkung der Bebaubarkeit vorgegeben wird. Konkret heißt dies, dass nach unserem Kenntnisstand nur 2,5-geschossige Gebäude zugelassen werden. Hierbei stellen Sie sicherlich auf die in der Schmellwitzer Straße in Richtung Norden anschließende Bebauung ab.

Der B-Planentwurf setzt für den Bereich des Baufeldes 3, in dem das Grundstück gelegen ist, eine min. 2 und max. 3- geschossige Bebauung fest. Eine höhenmäßige Begrenzung oder Mindesthöhe wurde nicht festgesetzt. Damit soll eine Harmonisierung in der Höhenentwicklung zwischen der vorh. 4 – geschossigen Bebauung im Bereich der Schmellwitzer Straße und der vorh. 1- geschossigen (Bunker) Bebauung im Bereich der Mozartstraße gesichert werden. In Bezug auf die Bauhöhenentwicklung im Quartier ist davon auszugehen, dass der 5- geschossige Wohnblock auf der Südseite der Mozartstraße eher als Fremdkörper anzusehen ist und somit nicht maßstabsbildend.

42. In Anbetracht der Tatsache, dass direkt gegenüber, d. h. auf der Südseite des Grundstücks, ein 5-geschossiger Plattenbau steht, von dessen Bestand wir nach wie vor ausgehen (ein Rückbau ist hier wohl eher nicht zu erwarten), gestaltet sich aufgrund der extremen Verschattung des Grundstücks eine Vermarktung in Richtung der von Ihnen angestrebten Wohn- aber auch Mischnutzung als äußerst schwierig.

In einer bebauten Innenstadtlage stellen Verschattungszeiten keine unüblichen bzw. wertmindernden Beeinträchtigungen des Umfeldes dar. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bilden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang. In § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB werden für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Punk-

Öffentlichkeit 1 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung Plan Begründung

Wir bitten Sie daher im Interesse der Entwicklungsmöglichkeiten und in Anlehnung an Ihre städtebaulichen Ziele, um Unterstützung, dass hier auch ein Baukörper mit größerer Baumasse (höhere Geschossigkeit) zugelassen werden kann.

te Belichtung, Belüftung und Besonnung angeführt. Zur Beurteilung der Verschattung gibt es keine rechtlich verbindlichen Vorgaben. Grundsätzlich sind die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Diese sollen eine ausreichende Besonnung sicherstellen. Die für die Planung erforderlichen Abstände werden auf Grund der Festsetzung zur Geschossigkeit eingehalten.

Eine Verschattung des Grundstückes durch den vorhandenen 5-geschossigen Baukörper ist nicht auszuschließen. Dies ist für die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse aber nicht maßgebend. Die Festsetzung einer 5-geschossigen Bebaubarkeit steht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eher entgegen.

Die Stadt Cottbus hat ihre planerische Entscheidung zur Geschossigkeit im Bereich des Baufeldes 3 an den baulichen Gegebenheiten ausgerichtet. Die 5-geschossige Bebauung wird in dem Bereich eher als Fremdkörper angesehen und nicht als eine das Gebiet prägende Bebauung. Auch soll mit einer behutsamen baulichen Entwicklung der Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Mozartstraße und damit verbunden der Erhöhung der Immissionsbelastung entgegengewirkt werden. Die vom Antragssteller verfolgten wirtschaftlichen Ziel, hier bessere Vermarktung, werden gegenüber den mit der Planung verfolgten Zielen zurückgestellt.

43. In diesem Zusammenhang hat sich das Bauunternehmen RSW-Bausanierung Dachbau GmbH mit den Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks beschäftigt und entsprechende Anträge gestellt. Wir bitten Sie, die Fa. RSW-Bausanierung Dachbau GmbH unter Führung von Herrn Rosenow aktiv zu unterstützen.

Der Stadt Cottbus liegen keine Anträge vor.

- -

44. Schreiben vom 06.06.2011

mit Schreiben vom 05.04.2011 wir haben Ihnen eine Anfrage hinsichtlich unseres o. g. Grundstücks übersandt. Diese Anfrage wurde Ihnen über den Fachbereich 63 weitergereicht, worüber wir mit Schreiben vom 19.04.2011 informiert wurden.

Nunmehr sind zwei Monate vergangen, dass wir unsere Anfrage bei der Stadt Cottbus eingereicht haben. Unsere Anfrage müsste Ihnen mittlerweile mehr als 5 bzw. 6 Wochen vorliegen.

Das in Rede stehende Schreiben wurde dem FB 61 übergeben. Die Ausführungen beinhalten keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise.

- -

Leider haben wir bis heute noch keinerlei Antwort von Ihnen hierzu erhalten. In Anbetracht der Tatsache, dass es sich hier um die Umsetzung eines Bauprojektes im nördlichen Stadtteil von Cottbus handelt, welches wir aufgrund einer Kaufanfrage durch einen Interessenten unterstützen möchten, hatten wir Sie um Mitwirkung gebeten. Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für eine Baugenehmigung können nur Sie im Rahmen des Planungsrechts schaffen. Der Kaufinteressent als unmittelbarer Nachbar hat sich nach unserem Kenntnisstand bereits an die Stadt Cottbus, ggf. an Ihr Amt, gewandt, jedoch wohl noch keine positive Entscheidung für die Errichtung eines Wohn- u. Geschäftshauses erhalten.

Wir bitten Sie daher hiermit nochmals, das Bauprojekt von der Fa. RSW Bausanierung Dachbau GmbH, Schmellwitzer Straße 129 in 03044 Cottbus (Ansprechpartner: Horst-Michael Rosenow, Tel.: 0355/791384) zu unterstützen. Wir bitten Sie, möglichst direkt mit dem Interessenten die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten für die Errichtung seines geplanten Projektes abzustimmen und zu erörtern.

Für eine zeitnahe Bearbeitung sind wir Ihnen äußerst dankbar, da es sich hier um ein seit vielen Jahren brach liegendes Grundstück/Areal handelt. Eine unsererseits eigentlich mit Ihrem Fachbereich vorabgestimmte Investition wurde letztlich durch Ihre Verwaltung verhindert. Wir bitten daher nunmehr im Rahmen dieses zweiten Anlaufs das angedachte Projekt des Interessenten, der Fa. RSW Bausanierung Dachbau GmbH, zu unterstützen.

Öffentlichkeit 2 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung Plan Begründung

45. Als Betroffene dieses Planungsverfahrens werden wir diesen Plan mit allen rechtlichen Mitteln bekämpfen. Der Plan hat keinerlei städtebaulichen Sinn und benachteiligt uns willkürlich.

46. Nach der Begründung soll der Plan an der aktuellen Bebaubarkeit und am Charakter des Stadtquartiers nichts ändern. Damit stellt sich eigentlich schon die Frage, wozu dieser Plan überhaupt aufgestellt wird.

Zur Verhinderung eines Einkaufsmarktes bedürfte es dieses Plans nicht, weil eine derart tiefe und großflächige Bebauung von ca. 800m² derzeit nicht vorhanden ist und sich deshalb nicht einfügen würde. Abgesehen davon sind Bebauungspläne rechtswidrig, welche die Verhinderung bestimmter Bauvorhaben bezwecken, aber sonst keinen wirklichen städtebaulichen Sinn haben. Dass es vorrangig um Verhinderung geht, belegt allein die Begründung des Aufstellungsbeschlusses. Dass keine grundlegenden städtebaulichen Ziele existieren, sagt ausdrücklich der Entwurf zur Erläuterung und Begründung von März 2011.

47. Auch zur Beseitigung lokaler Spannungen im Gebiet bedarf es keines Bebauungsplans. Damit ist offensichtlich die nicht notwendige und technisch vermeidbare Lärmbelastigung durch die Klimaanlage des Call-Centers gemeint. Um diese Belastigung zu beseitigen, ist es der falsche

Der Hinweis bedarf nicht der Abwägung.

§ 1 Abs. 3 BauGB weist der Gemeinde Planungsbefugnis zu, sobald und soweit sie für ihre Planung hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange vorträgt. Was erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen.

Die Einzelhandelsentwicklung ist ein integrierter Bestandteil der Stadtentwicklung. Folglich hat die Stadt Cottbus zu dessen Steuerung ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellt, aus dem sich eine klare Zentrengliederung ableitet. Danach sind Neuansiedlungen sowie die Erweiterung bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentrenstruktur integriert sind, auszuschließen.

Der Einzelhandelsstandort in der Schmellwitzer Straße ist als Nahversorgungslage zu sichern. Nahversorgungslagen dienen als Ergänzung der flächendeckenden Versorgung, hier dem D-Zentrum Am Nordrand und dem nordöstlich gelegenen Stadtteilzentrum Zuschka / Am Fließ.

§ 1 Abs. 3 BauGB hindert die Stadt Cottbus nicht dann, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Wohnbauflächenentwicklung den Rang abzulaufen drohen, eine standortangemessene Nutzungsstruktur mit Hilfe von Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO zu sichern. Darüber hinaus bezeichnet § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Überplanung bebauter Strukturen als städtebaulichen Belang und damit als mögliches Planungsziel, hier die Erhaltung und Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorh. Ortsteile, hier die Sicherung einer standortangemessenen Nutzungsstruktur.

Der Klarstellung bedarf es dahingehend, dass § 24 BImSchG die zuständige Behörde ermächtigt, die tatsächliche Erfüllung der Pflichten des Anlagenbetreibers sicherzustellen und ihm konkret aufzugeben, wozu er nach § 22 BImSchG oder nach den immissionsschutz-

Öffentlichkeit 2 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung Plan Begründung

- | | | | |
|--|---|---|---|
| <p>Weg, die prägende Wohnbebauung von dem Call-Center fernzuhalten. Richtigerweise müsste die Stadt Cottbus ihrer Aufgabe als Ordnungs-, insbesondere als Bauordnungsbehörde, nachkommen und die nach § 22 BImSchG unzulässige Lärmbelastung beseitigen.</p> | <p>rechtlichen Rechtsverordnungen verpflichtet ist.</p> <p>Die eigentliche Beseitigung obliegt dem Betreiber / Eigentümer. Der Schalltechnischen Untersuchung vom 07.12.2010, S. 10, ist dazu zu entnehmen, dass die störenden temporären Schallquellen des Call-Centers auf verschlissene Lager eines Lüfters zurückzuführen waren. Die Schallquelle wurde zwischenzeitlich „ausgemerzt“.</p> | | |
| <p>48. Das Gebäude des Call-Centers war schon bei seiner Errichtung als Textilbetrieb nur ausnahmsweise in der Umgebung von traditioneller Wohnbebauung zulässig, weil es damals ohne Lärm- oder andere Emissionen arbeitete. Damit war es nicht zu vereinbaren, das Gebäude später in rechtswidriger Weise zu einem lärmemittierenden Betrieb umzunutzen.</p> | <p>Bei der Beurteilung der Frage, ob es sich bei einem Call Center um einen lärmemittierenden Betrieb handelt, kommt es nicht auf die vom genehmigten Betrieb ausgehenden, sondern von Betrieben dieses Anlagentyps möglichen Geräuschemissionen an. Es ist also auf Störungen abzustellen, die eine funktionsgerechte Benutzung der baulichen Anlage des jeweiligen Betriebstyps mit sich bringt.</p> <p>Ein Call Center stellt typischerweise keine lärmemittierende Betriebsform dar. Zum Einsatz kommen lediglich Computer, deren sachgemäße Benutzung keine Lärmemissionen erzeugen. Gem. Baugenehmigung waren die bei der Gestaltung der Decken, Wände, Fußböden und Möbeloberflächen des Großraumbüros schalldämmende Ausführungen mit Nachhallzeiten von deutlich weniger als 1s anzustreben und/oder schalldämmende Raumgliederungselemente vorzusehen. Das Großraumbüro ist mit einer Lüftungstechnischen Anlage ausgestaltet, so dass in Folge davon auszugehen ist, dass kein Lärm durch geöffnete Fenster nach außen dringt.</p> <p>Die Lärmbelastung, die zwischenzeitlich von einer defekten Lüftungsanlage ausgegangen war und zwischenzeitlich behoben wurden, begründet daher keine andere Einstufung. Danach sind Call Center in einem Gewerbegebiet, allgemein zulässig.</p> | - | - |
| <p>49. Wenn unser derzeit als Gartenland genutzter hinterer Grundstücksteil mit einer Baugrenze belegt werden würde, schränkt das die derzeit gegebene Bebaubarkeit ein.</p> | <p>Der Bebauungsplanentwurf setzt für das in Rede stehende Grundstück, unter Beachtung der vorhandenen Bebauung, eine überbaubare Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen bestimmt wurde, entlang der Schmellwitzer Straße fest.</p> <p>Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zum Teil Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO vorhanden und werden in Folge durch den Bebauungsplan auch nicht unzulässig. Die Ausführungen, wonach</p> | - | - |

Öffentlichkeit 2 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung	
Plan	Begründung

durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die derzeit gegebene Bebaubarkeit eingeschränkt wird, werden zurückgewiesen.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Siedlungsbereich handelt der überplant werden soll, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 Baugesetzbuch. Ein Vorhaben ist nach § 34 Baugesetzbuch zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Abgestellt auf den Zulässigkeitsrahmen, der sich aus der näheren Umgebung ableitet begründet sich nur eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im straßenbegleitenden Bereich. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben für eine in die Tiefe des Grundstückes hineinragende Bebauung ergeben sich aus der Umgebung heraus keine Anhaltspunkte.

Das im nördlichen Bereich in 2er Reihe vorhandene Einfamilienhaus, das außerhalb des Plangebietes gelegen ist, ist nicht geeignet den Rahmen für die Zulässigkeit von weiteren Vorhaben nach § 34 BauGB, hier in der 2. Reihe zu begründen. Durch die Planung wird der Einwender, entgegen seiner Auffassung nicht in seinen bestehenden Baurechten eingeschränkt.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu lenken und zu leiten. Auf die Frage welches Vorhaben an welches in Folge herangerückt ist kommt es nicht an. Entscheidend sind die städtebaulichen Ziele, die die Gemeinde mit der Planung verfolgt und die sich aus ihren Konzepten herleiten.

Für den Bereich in dem das Grundstück Schmellwitzer Straße gelegen ist, wird mit der Aufstellung des B-Planes das Ziel verfolgt, ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVNO festzusetzen.

Bei dem in Rede stehende Call Center handelt es sich um ein das Plangebiet östlich tangierendes bestandsgeschützten Gewerbebetrieb. Diese liegt in einem unbeplanten Innenbereich, der auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung vergleichbar ist mit einem Gewerbegebiet nach § 8 BauVNO. Der Trennungsgrundsatz des § 50

50. Die Begründung für diese Festsetzung, dass damit dem Rücksichtnahmegebot zwischen Wohnen und Gewerbe im TKC- Gelände Rechnung getragen werden soll, ist grundfalsch. Die Wohnnutzung im Plangebiet ist weit älter als der angrenzende Baukörper des heutigen Call-Centers. Erst recht ist die lärmemittierende Nutzung als Call-Center weitaus jünger, derzeit vielleicht zwei oder drei Jahre alt. Das Rücksichtnahmegebot wäre demzufolge so zu verwirklichen, dass keine lärmemittierenden Nutzungen an die Wohnnutzung heranrücken dürfen, wie das mit der Klimaanlage derzeit der Fall ist. Die Planung würde jedoch uns und den anderen Wohnnutzern zumuten, vor der (noch dazu rechtswidrigen) neu geschaffenen gewerblichen Lärmquelle zurückweichen zu müssen. Dazu sind wir nicht verpflichtet und können dazu auch nicht durch einen Bebauungsplan gezwungen werden.

Öffentlichkeit 2 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung	
Plan	Begründung

BlmSchG beansprucht keine strikte Geltung, wenn es sich wie hier um eine Überplanung einer bestehenden Gemengelage handelt.

Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe existiert hier seit längerem. Die anfänglich vom Betrieb ausgehenden Immissionsbelastungen, resultierten nicht aus der eigentlichen Nutzung, sondern waren einer mangelnden Wartung technischer Anlagen zu zuordnen. Ein technischer Defekt ist nicht geeignet abweichend von der typisierenden Betrachtung der gewerblichen Nutzung auf eine A-typisches Betrieb abzustellen.

Wie der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen ist, ist der Defekt beseitigt, was zur Folge hat, dass die Belastungen, die hier vorgetragen wurden nicht mehr relevant sind. Die Ausführungen, dass die Wohnbebauung vor der gewerblichen Nutzung zurückweichen muss sind somit nicht nachvollziehbar. Durch die Planung werden die Eigentümer in ihren bestandsgeschützten Eigentümerpositionen nicht schlechter gestellt. Eine Erweiterung der Nutzungsrechte auf dem bestehenden Grundstück wird hier zu Gunsten des östlich des Plangebietes gelegenen gewerblich genutzten Bereichs zurückgestellt. Die Stadt Cottbus hat sich hinsichtlich des gewerblichen Bereiches im Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK), Beschlussvorlage IV-033-42/07, klar zum Erhalt des gewerblich genutzten Standortes und dessen Umstrukturierung bekannt.

51. Willkürliche Erwägungen belegt exemplarisch die geplante Nutzbarkeit des Flurstücks 123. Dieses Flurstück soll als Baufeld 4 voll genutzt werden, sowohl im hinteren als auch im vorderen Teil. Im hinteren Teil wäre dieses Baufeld den Emissionen des Call-Centers ausgesetzt und im vorderen Bereich den Emissionen des Einkaufsmarkts, und zwar jeweils stärker als unser Grundstück im hinteren Teil. Zudem würde die angeblich notwendige grüne Quartiermitte überbaut werden dürfen, da das Flurstück 124 bereits jetzt fast vollständig bebaut ist. Es stellt sich also die Frage, warum die Flurstücke 219 und unser Flurstück 21/1 nicht auch in dieser Weise beplant werden sollen und statt dessen allein eine unbebaubare Quartiermitte abgeben sollen.

Die überbaubare Grundstücksfläche, durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche stellt den räumlichen Teil der Grundstücksfläche dar, der einer Bebauung zugänglich ist, während die zulässige Grundfläche nur den rechnerisch Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet.

Da die zulässige Grundfläche kleiner ist als die überbaubare Grundstücksfläche kann diese, entgegen der Ausführungen des Einwenders, nicht voll ausgenutzt werden.

Aus der Schalltechnischen Untersuchung, S. 9, leitet sich ab, dass der Bereich hinsichtlich der anlagenorientierten Schallquellen des Verbrauchermarktes und des Call Centers zur Tageszeit von einer Überschreitung des Orientierungswertes nicht betroffen ist. Die Über-

Öffentlichkeit 2 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung Plan Begründung

schreitung des Orientierungswertes zur Nachtzeit ist gegeben, wenn von einem uneingeschränkten Betrieb der Anlagen ausgegangen wird. Dies ist mithin für den Verbrauchermarkt jedoch ausgeschlossen. Die in der Betriebsbeschreibung zur Baugenehmigung beantragten Ladenöffnungszeiten sind Bestandteil der Baugenehmigung geworden. Die Festsetzung in der Baugenehmigung greift nicht in das Recht des Verkaufsstellenbetreibers ein, die Ladenöffnungszeiten für die Verkaufsstelle grundsätzlich in Ausnutzung der Vorschrift des Ladenöffnungszeitengesetzes zu verlegen. In dem Fall sind die geltenden Rechtsvorschriften einzuhalten. Dazu gehört auch die Einhaltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 1 BImSchG i.V.m. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, die dem konkreten Lärmschutz - hier der Nachtruhe in einem allgemeinen Wohngebiet bis 6.00 Uhr – dienen.

Dagegen arbeitet das außerhalb des Plangebietes gelegene Call Center im 3.Schicht Betrieb. Ausgehend von der Lage des Grundstückes Schmellwitzer Straße 125 ist dies im östlichen Bereich weitaus näher an der Schallquelle gelegen als das Baufeld 4. Die Stadt Cottbus bemisst dem Erhalt und die Sicherung der Arbeitsplätze auf dem am Plangebiet angrenzenden Gewerbegrundstück ein weit aus höheres öffentliches Interesse bei, als dem privaten Interesse des Grundstückseigentümers Schmellwitzer Straße 125, das auf eine intensive Ausnutzung der Bebaubarkeit seines Grundstückes zum Zwecke des Wohnens, in dem Bereich der unmittelbar an das gewerblich genutzte Grundstück grenzet gerichtet ist.

52. Der Grund liegt natürlich auf der Hand; nämlich dass Eigentümer des Flurstücks 123 die Stadt Cottbus ist. Einziger Nutznießer des Plans wäre demzufolge die Stadt, deren jetzt gefangenes Grundstück infolge der geplanten Verkehrsfläche erschlossen und voll bebaubar werden würde.

Der Aufstellung des B-Planes liegen nachfolgende Planungsziele zu Grunde:

Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungsfunktion unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Cottbus, Erhalt der bestehenden Nutzungsstruktur, Mobilisierung der geeigneten Innenbereichsflächen (Brachflächen) für eine maßvolle Verdichtung und Erhalt und soweit möglich die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

53. Dass ein Bebauungsplan den Sinn hat, ein städtisches Grundstück zu Lasten der Nachbargrundstücke verkehrsfähig zu machen, rechtfertigt

Hinweis bedarf nicht der Abwägung

Öffentlichkeit 2 Anregung

Sachaufklärung / Abwägung

Änderung	
Plan	Begründung

nicht den Einsatz öffentlicher Mittel. Eine Beschwerde beim Innenministerium als Kommunalaufsichtsbehörde und beim Landesrechnungshof behalten wir uns deshalb neben dem förmlichen Rechtsweg vor, sollte der Bebauungsplan beschlossen werden.