

Stadt Cottbus

Bebauungsplan

Veranstaltungsplatz Parzellenstraße

*Begründung zum Entwurf des
Bebauungsplanes*

Fassung September 2005

Impressum

<i>Vorhaben</i>	Cottbus – Veranstaltungsplatz „Parzellenstraße“
<i>Planfassung</i>	August 2005
<i>Plangeber</i>	Stadt Cottbus <i>vertreten durch</i> Baudezernat/Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
<i>Plansatzung</i>	Stadt Cottbus / Baudezernat Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung <i>Karl-Marx-Straße 67</i> <i>03044 Cottbus</i> <i>Tel 0355/6124115 Fax 0355/6124103</i>
<i>Grünordnungsplan</i>	Fugro Consult GmbH <i>Karlstraße 40-42</i> <i>03044 Cottbus</i> <i>Tel 0355/ 793653 Fax 0355/ 793654</i>
<i>Vermessung</i>	Vermessungsbüro Strese <i>Dreifertstraße 2</i> <i>03044 Cottbus</i> <i>Tel. 796372</i>
<i>Grundstücke</i>	GEMARKUNG SPREMBERGER VORSTADT FLUR 113: FLURSTÜCKE: 10 TW. , 11, 17, 18 TW. , 19, 25 FLUR 114: FLURSTÜCKE: 8/3 TW. FLUR 116: FLURSTÜCKE: 1 TW. , 2, 3, 4/1, 6, 10/1 TW.

Inhalt

1	Allgemeines	4
1.1	Aufgabenstellung.....	4
1.2	Grundlagen und Ablauf des Aufstellungsverfahren	4
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Lage und Grenzen.....	5
2.1.1	Städtebauliche Situation und bauliche Nutzung.....	5
2.1.2	Altlasten	5
2.1.3	Bodendenkmale	6
2.1.4	Erschließung	7
2.2	Überregionale Planungen und Schutzausweisungen	7
2.3	Örtliche Planungen	8
3	Plankonzept.....	8
3.1	Anlass und Ziele der Planung.....	8
3.2	Städtebauliches Leitbild und Planungskonzept	9
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	10
3.4	Immissionsschutz.....	12
3.5	Grünordnung	14
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	16
4.1	Sonderbauflächen nach § 11 BauNVO (Bestand und Planung)	16
4.2	Verkehrsflächen	17
4.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
4.4	Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	19
4.5	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise.....	19
5	Bodenordnung und weiterführende Maßnahmen	20

1 Allgemeines

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Cottbus will das mit Schadstoffen belastete ehemalige Gewerbegrundstück an der Parzellenstraße zu einem städtischen Veranstaltungsort umnutzen. Gleichzeitig sollen auf Teilen des Grundstückes Flächen für den ruhenden Verkehr und eine Zufahrt zum Stadtring eingeordnet werden. Die vorgesehene Nutzung als Veranstaltungsort soll planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel und Zweck

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Erforderlichkeit

Der neue städtische Veranstaltungsort soll durch Umnutzung einer ehemaligen gewerblichen Baufläche angelegt werden. Baurecht für die neue Nutzung besteht nicht. Die geplante Nutzung als Veranstaltungsort lässt im Zusammenhang mit den Vorbelastungen des Umfeldes durch etablierte Veranstaltungen im Spreeauenpark, dem Stadion des FC Energie und dem Strombad Auswirkungen hinsichtlich der vom Vorhaben ausgehenden Schallemissionen auf das räumliche Umfeld erwarten. Die Zulässigkeit der geplanten Nutzung und die Wahrung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse im Umfeld sollen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durch Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geprüft und gesichert werden.

Zur Sicherung der Planungsziele der Stadt Cottbus soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Aufgabe

1.2 Grundlagen und Ablauf des Aufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der jeweils aktuellen Fassung der folgenden Gesetze aufgestellt:

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
Gemäß § 233 Abs. 1 des vorgenannten BauGB wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung des BauGB durchgeführt.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus (Inkrafttreten am 06.08.2003) entwickelt. Der FNP stellt für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsort dar.

Entwicklung aus dem FNP

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchgeführt:

Verfahren

- Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.03.2001 (Beschluss-Nr. IV-004-26/01). Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.04.2001 im Amtsblatt der Stadt Cottbus (Nr. 7/2001) ortsüblich bekannt gemacht.
- Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vom 23.05.2002
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.04.2003
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 12.06.2003

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Grenzen

Das ca. 2,5 ha große Areal liegt südlich des Cottbuser Stadtzentrums. Der Geltungsbereich wird im Norden vom Stadtring, im Westen von der Parzellenstraße, im Osten vom Hochwasserschutzdamm der Spree und im Süden durch das angrenzende Gewerbegrundstück und eine Kleingartenanlage begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Spremberger Vorstadt:

FLUR 113: 10 tw. , 11, 17, 18 tw. , 19, 25;
FLUR 114: 8/3 tw.
FLUR 116: 1 tw. , 2, 3, 4/1, 6, 10/1 tw.

2.1.1 Städtebauliche Situation und bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Stadtring. Der Stadtring verläuft in diesem Bereich als vierspurige Hochstraße auf einem zwischen 4,5 m (im Osten) und 8 m hohen Damm und überquert die Parzellenstraße sowie die westlich daran anschließenden Bahnanlagen auf einem Brückenbauwerk.

*Stadträumliche
Umgebung*

Im Gebiet nördlich des Stadtringes liegen bebaute, aber teilweise ungenutzte Gewerbegrundstücke sowie westlich der Parzellenstraße mit drei bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaute Wohngrundstücke. Direkt an der Spree gelegen befindet sich das Gelände des als Jugendfreizeitbereich genutzten ehemaligen Strombades. Nach Norden wird dieses Gebiet durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnlinie begrenzt.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Spreedamm und den Lauf der Spree. Beginnend am Spreedamm erstreckt sich nach Südosten das Landschaftsschutzgebiet „Branitzer Parklandschaft“.

Östlich der Spree und nördlich des Stadtringes schließt sich der Eliaspark mit dem „Stadion der Freundschaft“ an, südlich des Stadtringes liegt der BUGA-Park mit dem Messe- und Kongresszentrum und daran angrenzend der Cottbuser Tierpark.

Westlich der Parzellenstraße und südlich des Areals liegen Grundstücke mit überwiegend gewerblicher Nutzung und in Richtung Spreeraum einige Kleingärten.

Nach Westen wird dieser Stadtbereich von der von Nordwesten nach Süden verlaufenden Bahnanlage zur Spremberger Vorstadt hin begrenzt.

Der Geltungsbereich selbst umfasst im Wesentlichen das Grundstück des ehemaligen Potsdamer Chemiehandels. Das Grundstück wurde im Zuge der laufenden Altlastensanierung (Punkt 2.1.2) von allen bestehenden baulichen Anlagen geräumt. Südlich daran schließt sich ein derzeit ungenutztes mit einer einzelnen Werkhalle bebautes Gewerbegrundstück sowie als Kleingärten genutzte bzw. teilweise verwilderte unbebaute Grundstücke an.

Plangebiet

2.1.2 Altlasten

Im Bereich des ehemaligen Grundstückes der Potsdamer Chemiehandel GmbH liegt infolge der ehemaligen gewerblichen Nutzung eine hochgradige Kontamination des Grundwassers sowie des Bodens und der Bodenluft hauptsächlich mit LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) vor. Entsprechend der Grundwasserfließrichtung driftet eine Kontaminationsfahne in nordwestliche Richtung.

Situation

Für dieses Grundstück wird infolge der erstellten Altlastenuntersuchung und Sanierungsplanung eine langfristige, ca. zwanzig Jahre dauernde Altlastensanierung durchgeführt.

Sanierungsmaßnahme

Infolge der Schadstoffbelastungen und der diesbezüglichen Sanierungsarbeiten sind Nutzungsbeschränkungen erforderlich, die einerseits die planerische Berücksichtigung der technischen Einrichtungen der Sanierungsanlagen einschließlich der Aufrechterhaltung einer flächigen Versiegelung (Baulast) beinhalten und darüber hinaus organisatorische und zusätzliche technische Maßnahmen erfordern, um die Nutzung als multifunktionaler Veranstaltungsplatz der Stadt Cottbus gefahrlos zu gewähren.

Die Altlastensanierung erfolgt seit 2003 über eine Quelltermsicherung/ -sanierung im Grundwasser mit einer Laufzeit von ca. 20 Jahren sowie dazu ergänzend ab 2005 über eine Bodenluftabsaugung für einen Zeitraum von ca. 5 Jahren.

Grundwasser

Für den Zeitraum der Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Grundwassers sind im Plangebiet

- eine Nutzung des Grundwasser nicht möglich, dies gilt auch für Beregnungs- und Löschwasserzwecke;
- die Einleitungen in das Grundwasser zu vermeiden;
- die technischen Einrichtungen der Grundwassersanierung im Bestand zu schützen und bei weiteren Planungen bautechnisch zu beachten sowie zugänglich zu halten.

*Restriktionen aus der
Altlastenbelastung und
der Altlastensanierung*

Bodenluft

Zur Wirksamkeit der Bodenluftsanierungsmaßnahme sind die im Bereich des ehemaligen Grundstückes der Potsdamer Chemiehandel GmbH verbleibenden bzw. neu aufgetragenen Flächenversiegelungen zu erhalten und vor Perforationen zu schützen. Im Falle erforderlicher bautechnischer Eingriffe in die Versiegelung ist diese mit Abschluss der Baumaßnahme wieder herzustellen. Die Belange des Arbeits- und Gesundheitsschutzes sind bei den Eingriffen zu beachten. Die technischen Einrichtungen sind im Bestand zu schützen und bei weiteren Planungen bautechnisch zu beachten sowie zugänglich zu halten. Eine Beschädigung der Versiegelungsflächen sowie der technischen Einrichtungen (Bodenluftdrainage, Schieberschächte Bodenluft und Grundwasserpegel usw.) durch jegliche Nutzung ist auszuschließen.

Die standortspezifische Bodenluftkontamination beinhaltet eine erhöhte Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Aufnahme von Schadstoffen mit der Atemluft. Durch den aktiven Betrieb der Bodenluftsanierung wird die potenzielle Gefährdung auf ein Niveau abgesenkt, welches die Nutzung der Fläche als multifunktionaler Veranstaltungsplatz ermöglicht. Gesundheitsgefahren für Personen werden durch die aktive Bodenluftsanierung bei Einhaltung geeigneter organisatorische Maßnahmen, wie der

- Beschränkung der täglichen Aufenthaltszeiten auf max. 12 h,
- Reduzierung der Nutzung durch erdverbundene Bauten (Zelte und Hallen) und bei Bevorzugung von Bauten mit großen Rauminhalt, um durch den großen Rauminhalt die Sättigungskonzentration der Innenluft zu minimieren

und technischer Maßnahmen, wie der

- Aufstellung von erdverbundenen Bauten auf einen Boden mit hohem Diffusionswiderstand (Diffusionssperre) und
 - Einhaltung der Luftwechselzahl 4 (1 /h) innerhalb von Bauten
- vermieden.¹

2.1.3 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine bekannten Bodendenkmale, Einzeldenkmale oder Denkmalbereiche nach Landesrecht.

Bodendenkmale

Aufgrund der topographischen Situation ist jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen.

*Hinweise der Boden-
denkmalpflege*

Beim Auffinden von Bodendenkmalen sind die Vorschriften des § 19 Abs. 1 bis 4 BbgDSchG zu beachten.

¹ LMI Lausitz-Märkisches Ingenieurbüro, Stadt Cottbus Bebauungsplan Multifunktionaler Veranstaltungsplatz Parzellenstraße – Teilplan Altlasten/ Gefährdungspotential, LMI Welzow 17.08.2001

2.1.4 Erschließung

Das Plangebiet wird direkt über die Parzellenstraße und über die neu errichtete Auffahrt durch den Stadtring erschlossen.

Verkehr

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden stadttechnisch über die in der Parzellenstraße verlaufenden Wasser- und Abwasser-, Gas- und Elektro- sowie Telekommunikationsleitungen erschlossen.

Stadttechnik

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt über ein Mischsystem in der Parzellenstraße. Dieses Mischsystem ist mit den derzeit im Bestand angeschlossenen Anlagen und Flächen ausgelastet. Ein Anschluss weiterer Flächen zur Niederschlagswasserentsorgung an diesen Sammler ist nicht möglich, so dass das auf den Flächen des Veranstaltungsplatzes und den Anlagen für ruhenden Verkehr anfallende Niederschlagswasser gesammelt und versickert bzw. so weit es möglich ist in die Spree eingeleitet wird.

Bei der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers sind die aus der Altlastensanierung herrührenden Restriktionen zu beachten.

2.2 Überregionale Planungen und Schutzausweisungen

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Landesplanerische Grundsätze sind zu berücksichtigen.

*Raumordnung und
Landesplanung*

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme vom 30.05.2002 festgestellt, dass die vorgesehene Nutzung dieses Bereiches den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Die Stadt Cottbus hat aufgrund ihrer Bedeutung als Oberzentrum ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer zentralörtlichen Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen. Mit der Planung eines Veranstaltungsplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft zum „Stadion der Freundschaft“, zum Messezentrum als auch zum Spreeauenpark wird eine sinnvolle Ergänzung der Freizeitmöglichkeiten in diesem Bereich vorgesehen, mit der die oberzentralen Funktionen der Stadt Cottbus gesichert und weiterentwickelt werden können.

Vorhaben von Nachbargemeinden werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Nachbargemeinden

Schutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen.

*Schutzausweisungen
Umweltschutz*

Im direkten Umfeld befinden sich jedoch in südöstlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet „Branitzer Parklandschaft“ und das Naturschutzgebiet "Biotopverbund Spreeaue".

Das Naturschutzgebiet "Biotopverbund Spreeaue" ist als FFH-Gebiet gemeldet.

Das Plangebiet tangiert den 300 m Bereich um das FFH-Gebiet.

Für das Vorhaben wurde daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und dem Landesumweltamt eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit des Bebauungsplanes im Rahmen der Grünordnungsplanung durchgeführt und festgestellt, dass durch die geplante Herstellung eines Veranstaltungsplatzes an dieser Stelle keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu erwarten ist.²

Das Vorhaben liegt im weiträumigen Bauschutzbereich des Flughafens Cottbus-Nord und des Hubschrauberlandeplatzes am Carl-Thiem-Klinikum.

*Sonstige
Schutzbereiche*

Für dauerhafte oder sogenannte fliegende Bauten mit einer Höhe über 30 m ist in Abstimmung mit der zivilen Luftverkehrsbehörde die Zulässigkeit und Kennzeichnungspflicht zu prüfen

² FUGRO CONSULT GmbH (2002): Studie für die Vorprüfung der Verträglichkeit des Bebauungsplanes „Veranstaltungsplatz Parzellenstraße“ mit den Schutzziele des FFH-Gebietes „Biotopverbund Spreeaue“ – FFH-Prognose, FUGRO CONSULT GmbH, Oktober 2002

2.3 Örtliche Planungen

Die Stadt Cottbus verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der südlich des Stadtringbereiches liegende Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Veranstaltungsort bzw. als Verkehrsfläche dargestellt.

Die im Umfeld des Geltungsbereiches liegenden bebauten bzw. bebaubaren Bereiche sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzung der Fläche des Veranstaltungsortes als sonstiges Sondergebiet im Bebauungsplanentwurf abweichend zu der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche im Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde gewählt, da der Veranstaltungsort nicht zwingend als Einrichtung der Gemeinde, hier der Stadt Cottbus, betrieben werden soll. Eine Änderung der Entwicklungsziele der Stadt Cottbus für diesen Bereich entsteht daraus nicht.

Entsprechend dem am 29.10.1997 durch die Stadtverordnetenversammlung (Beschluss-Nr. VI-042-42/97) beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Cottbus wurde in den letzten Jahren der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangierende Stadtring um eine dritte und vierte Fahrspur erweitert. Mit dem Ausbau des Stadtringes wurde dieser Teil des mittleren Ringes vollendet und somit in die Lage versetzt seine Funktion im Straßennetz – die Entlastung der die Innenstadt querenden Radialen von Teilen des Durchgangsverkehres – zu erfüllen. Die Belegung des Stadtringes mit mehr als 25.000 Kfz/d im durchschnittlichen werktäglichen Verkehr bedingte die Herstellung des vierspurigen Ausbaues.

Verkehrsentwicklungsplan

Im Zuge des Stadtringausbaues wurde südlich des Stadtringes eine neue Auffahrt von der Parzellenstraße hergestellt. Der Bereich der neuen Auffahrt wird im Bebauungsplan als Festsetzung zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

3 Plankonzept

3.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.11.1996 das Stadtentwicklungskonzept beschlossen (Beschluss-Nr. VI-019a-32/96). Eines der seinerzeit im Stadtentwicklungskonzept dargestellten Entwicklungsziele ist eine zukünftige Bebauung des städtischen Veranstaltungsortes auf dem Cottbuser Viehmarkt im Stadtteil Ströbitz. Eine derartige Entwicklung erfordert die Verlagerung des Veranstaltungsortes auf einen anderen Standort im Stadtgebiet.

Anlass

Mit dem Ziel, einen Ersatzstandort für den bisherigen städtischen Veranstaltungsort zu finden, wurden durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung in einem Vergleich (Nutzungskonzept „Viehmarkt“) verschiedene Alternativstandorte im gesamten Stadtgebiet analysiert und im Ergebnis der Standort an der Parzellenstraße für einen zukünftigen Veranstaltungsort ausgewählt.

Ziele

Für die Standortentscheidung waren folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- eine zentrale Lage im besiedelten Stadtbereich,
- ÖPNV-Anbindung im Umkreis von 300 m,
- mit der Herstellung der neuen Stadtringzufahrt im Bereich der Parzellenstraße erfährt dieser Bereich eine gute Verkehrsanbindung, im Umfeld können großflächig Anlagen des ruhenden Verkehrs eingeordnet werden,
- ein Veranstaltungsort kann über die in der Parzellenstraße vorhandenen stadttechnischen Medien gut erschlossen werden,
- in Verbindung mit der im Spreeauenpark befindlichen Cottbuser Messe ist der Platz ggf. als Ausstellungsfläche nutzbar, sonstige Kombinationen mit anderen Veranstaltungen im Umfeld sind gut möglich,
- der Platz kann gut in das vorhandene Grünsystem der Stadt Cottbus eingebunden werden.

Infolge der in Punkt 3.2 dargestellten Entwicklung, wird die komplette Verlagerung der im Bereich des Cottbuser Viehmarktes vorhandenen Veranstaltungsnutzungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht mehr als das grundlegende Ziel der Planung angesehen.

Für die Sanierung der mit Altlasten belasteten Grundstücksfläche des ehem. Potsdamer Chemiehandels stellte das frühere Unternehmen 1992 einen Freistellungsantrag an die Untere Abfallwirtschaftsbehörde.

Die Stadt erklärte 1998 eine Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Freistellungsantrag auf sich, nachdem 1997 die Stadt das Vorkaufsrecht auf das zu sanierende Grundstück ausgeübt hatte.

Der Bescheid über die 90%-ige Kostenfreistellung für die Gefahrenabwehr erging am 06.04.1999 auf der Grundlage des Hemmnisbeseitigungsgesetzes von 1991 mit der Selbstverpflichtung der Stadt zur Investition auf dem Gelände, nämlich die Herstellung eines multifunktionalen Veranstaltungsortes.

Mit dem damaligen MUNR war Einvernehmen erzielt worden, dass diese Freistellung an die öffentliche Hand wegen der Investitionsabsicht selbst ergeht und somit eine Ausnahme darstellt, da normalerweise das betreffende Gesetz Hemmnisse für Investitionen nur im privaten Bereich beseitigen sollte. Der Bescheid ist befristet auf 10 Jahre. Die Investitionsabsicht der Stadt zu einem multifunktionalen Veranstaltungsort ist in den Nebenbestimmungen festgehalten. Bei Nichterfüllung kann der Bescheid widerrufen werden.

Im Umfeld des Stadions der Freundschaft (Energistadion) besteht ein Fehlbedarf an Kfz-Stellplätzen.

Durch Ausweisung geeigneter Flächen für ruhenden Verkehr soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Abhilfe geschaffen werden.

3.2 Städtebauliches Leitbild und Planungskonzept

Das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch das Stadion der Freundschaft, den BUGA-Park mit dem Messezentrum sowie der Jugendfreizeitnutzung im ehemaligen Strombad und durch die von diesen Einrichtungen ausgehende Sport- und Freizeitnutzung dominiert.

Mit der Anlage eines Veranstaltungsortes an der Parzellenstraße soll die bestehende Entwicklung in diesem Bereich ergänzt werden.

Städtebauliches Leitbild

In den letzten Jahren hat sich durch den fortschreitenden Bevölkerungsrückgang in der Stadt Cottbus die Beurteilungsgrundlage, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes zum Planungsziel der vollständigen Verlagerung des städtischen Veranstaltungsortes auf dem Viehmarkt führte, grundlegend geändert.

Die 1997 bei der Beschlussfassung zum Stadtentwicklungskonzept bestehende Nachfrage nach Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau, die die Aktivierung des Viehmarktes als städtisches Planungsziel zur Folge hatte, besteht mittlerweile nicht mehr. Seinen Ausdruck findet dies in den aktuellen Untersuchungen zur Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Cottbus.

Wurde im Stadtumbaukonzept vom Oktober 2002 die Fläche des bisherigen Veranstaltungsortes am Cottbuser Viehmarkt noch als Aktivierungsgebiet für die Ansiedelung innenstadtnahen Wohnens dargestellt, so soll dieser Bereich in der aktuellen Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (Entwurf) nicht mehr als Aktivierungs- sondern allenfalls als Aufwertungsgebiet eingeschätzt werden.

*Aktuelle Situation –
Anpassung des
Leitbildes*

Einzelne Veranstaltungen, die dem ursprünglichen Konzept zufolge auf den geplanten Veranstaltungsort verlagert werden sollten, wie z. B. jahreszeitbezogene Märkte und die Abschlussveranstaltung des Karnevalsumzuges, sind zudem zwischenzeitlich fest im Innenstadtbereich etabliert, so dass eine Verlagerung mit den Veranstaltungskonzepten nicht vereinbar scheint bzw. zu erheblichen Akzeptanzproblemen sowohl bei den Veranstaltern als auch bei den Besuchern führen würde.

Gleichzeitig ergeben sich für den Standort Parzellenstraße neue Rahmenbedingungen. Im direkten Umfeld haben sich wiederkehrende Veranstaltungsangebote im Spreeauenpark, im ehemaligen Strombad und auch im Energistadion verfestigt.

Gemeinsam mit den regelmäßig stattfindenden Punktspielen des FC Energie Cottbus (2. Bundesliga) ergibt sich daraus eine erhebliche immissionsseitige Vorbelastung des Umfeldes, die eine weitergehende Konzentration emissionsintensiver Veranstaltungen, wie sie dem ursprünglichen Nutzungsprofil des Veranstaltungsortes entspricht, in diesem Bereich nicht zulässt.

Das ursprüngliche Planungsziel, eine möglichst große, zusammenhängende und unverbauete Platzfläche als multifunktionalen Veranstaltungsort zu entwickeln, kann aus den oben genannten Gründen nicht mehr begründet werden. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes weicht dementsprechend hinsichtlich der Ausdehnung des Geltungsbereiches und der Größe des festgesetzten sonstigen Sondergebietes erheblich vom Vorentwurf zum Bebauungsplan vom August 2002 ab.

Ziel ist es nunmehr, die nach Herstellung der Stadtringzufahrt und des Parkplatzes verbleibenden Restflächen des Grundstückes des ehemaligen Potsdamer Chemiehandels als Veranstaltungsort zu entwickeln.

Planungskonzept

Das Nutzungsprofil des geplanten Veranstaltungsortes beschränkt sich damit auf

- Märkte, wie Trödelmarkt, ca. alle 4 Wochen,
- Nutzung für ruhenden Verkehr und sonstige dienende Nutzungen bei Fußballspielen, Messen und Veranstaltungen im Spreeauenpark sowie im Strombadgelände.

Eine Nutzung als Freigelände für Messen ist entsprechend den Angaben der CMT von untergeordneter Bedeutung und abhängig von der Entwicklung des Messestandortes im Spreeauenpark.

Durch die Beschränkung der Fläche des festgesetzten sonstigen Sondergebietes – Veranstaltungsortes – auf die Restflächen des Grundstückes des ehemaligen Potsdamer Chemiehandels, welche durch die laufende Altlastensanierung mit einer dauerhaften, massiven Flächenversiegelung versehen wird, ist eine Nutzung des Platzes durch große fliegende Bauten mit individuellen Verankerungslösungen, wie Zirkuszelte oder größere Schaustelleranlagen, nicht möglich. Derartige Veranstaltungen müssen daher auch weiterhin auf anderen geeigneten Flächen im Stadtgebiet durchgeführt werden.

Durch die Erweiterung des Stadtringes und die Herstellung der neuen Stadtringauffahrt von der Parzellenstraße aus verändert sich die bauliche Situation in diesem Bereich grundlegend und schränkt auch die Möglichkeiten zur baulichen Nutzung ein. Gleichzeitig verbessert sich dadurch die Anbindung dieses Stadtgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Cottbus erheblich.

Die von der Stadtringauffahrt umschlossenen Grundstücksteile werden zur Einordnung von Flächen für ruhenden Verkehr vorgesehen. In Verbindung mit der verbesserten Anbindung dieser Flächen über den Stadtring soll durch diese Maßnahme dem im Umfeld des Stadions der Freundschaft und des Messezentrums bestehenden Defizit an Kfz-Stellplätzen begegnet werden.

Die fußläufige Zuwegung zum Veranstaltungsort erfolgt durch die Brücke der Stadtringauffahrt. Die eigentliche Zufahrt für größere Fahrzeuge erfolgt von Süden über die Parzellenstraße und die bisher als Baustraße für die Bodensanierung genutzte Wegeverbindung.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 12.04.2002 wurde gemäß § 3c UVPG eine allgemeine Vorprüfung (Screening) auf der Grundlage des dem Vorentwurf zum Bebauungsplan von 2002 zugrunde liegenden Planungskonzeptes sowie der zu diesem Zeitpunkt bekannten Rahmenbedingungen und vorliegenden städtischen Planungen durchgeführt, um festzustellen ob für den Bereich des Bebauungsplanes die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist.

UVP - Screening

Im Rahmen der Vorprüfung zur Durchführung einer UVP wurden für das Plangebiet folgende zum Screening-Termin am 12.04.2002 vorliegenden Sachverhalte gewertet:

1. Das Vorhaben Veranstaltungsplatz wird nach UVPG, Anlage 1 Punkt 18.7.2 – Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen ... mit einer Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis 100.000 m² – beurteilt. Der geplante Veranstaltungsplatz hat eine Grundfläche von ca. 3,5 ha und übersteigt die Untergrenze nach Punkt 18.7.1 der Anlage 1 zum UVPG von 20.000 m²,
2. Der überwiegende Teil des vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschlossenen Flächen ist dem bebauten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung für diese Flächen geschaffen. Lediglich das Sondergebiet Veranstaltungsplatz umfasst auch Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB (ca. 1/3 der Fläche).
3. Das Umfeld des Plangebietes weist eine erhebliche Vorbelastung durch im Bestand vorhandene gewerbliche Nutzungen, regelmäßige Sportveranstaltungen (Stadion der Freundschaft), kulturelle und sonstige öffentliche Veranstaltungen (ehemaliges Strombad, Messezentrum und BUGA-Park) auf,
4. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind im Bestand weitestgehend bebaut und großflächig versiegelt,
5. Im Rahmen des zu erstellenden Grünordnungsplanes werden in Form der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung die Folgen des geplanten Vorhabens dargestellt und entsprechende Maßnahmen zum Eingriffsausgleich bzw. Ersatz vorgeschlagen. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet einzuordnen sind.
6. Der als Flächennutzungsplan übergeleitete Generalbebauungsplan der Stadt Cottbus sowie der 2002 noch in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus weisen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bauflächen bzw. die Entwicklung eines Veranstaltungsplatzes (Entwurf zum FNP) aus.
7. Für den geplanten Veranstaltungsplatz liegen in Form des Gutachtens zur schalltechnischen Bewertung von Veranstaltungsplätzen in der Stadt Cottbus umfangreiche immissionsschutzbezogene Aussagen vor. Daraus geht hervor, dass sich für die nördlich des Plangebietes liegenden Wohnbereiche durch ein derartiges Vorhaben nur Belastungen im zulässigen Rahmen ergeben. Begünstigend wirkt hierbei die Lage des Stadtringdammes, der auf die vom geplanten Veranstaltungsplatz ausgehenden Emissionen wie ein Lärmschutzwall wirkt.
8. Im Plangebiet ist eine umfangreiche Altlastenbelastung im Bereich der ehemaligen Grundstücke der Potsdamer Chemiehandel GmbH bekannt. Für die Altlastenfläche wird derzeit eine langfristige und umfangreiche Sanierungsmaßnahme begonnen (durchgeführt). Die beginnende, über einen Zeitraum von >20 Jahren laufende Sanierungsmaßnahme lässt für diesen Bereich nur eine flächige Nutzung und keine umfangreichen baulichen Nutzungen, wie die Errichtung von Gebäuden etc. zu. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend den sich aus der Altlastensanierung ergebenden Restriktionen.
9. Das Plangebiet grenzt im Osten an das die LSG „Branitzer Parklandschaft“,
10. In weniger als 300 m Entfernung zum geplanten Veranstaltungsplatz endet in südlicher Richtung das die Spreeaue umfassende Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) bzw. das NSG „Biotoverbund Spreeaue“.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Denkmale bzw. Gebäude, Anlagen oder Einrichtungen von großer kultureller Bedeutung.

Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung wurde nach Prüfung und Wertung der oben genannten Sachverhalte festgestellt, dass sich kein Erfordernis zur Durchführung einer UVP begründet. Das Vorhaben umschließt insgesamt nur eine geringe Fläche und führt nur zu geringfügiger Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Bei Festsetzung von Schallleistungspegeln entsprechend den vorliegenden Gutachten zur schalltechnischen Bewertung von Veranstaltungsplätzen in Cottbus bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Vorbehalte gegen das Vorhaben.

Sowohl die Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit als auch die Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit hatten das dem Vorentwurf zum Bebauungsplan von 2001 zugrunde liegende Konzept der Anlage eines großen multifunktionalen Veranstaltungsplatzes zur Grundlage. Durch die unter Punkt 3.2 erläuterte Reduzierung des Plankonzeptes und

Fazit

Einschränkung der vorgesehenen Platznutzung kommt es zu einer deutlichen Reduzierung der in beiden Prüfverfahren angesetzten Parameter und somit zu wesentlich geringeren Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes.

3.4 Immissionsschutz

Im Auftrag der Stadt Cottbus wurde im Jahr 2001 eine schalltechnische Bewertung von Veranstaltungsplätzen der Stadt Cottbus durchgeführt.

Gutachten

Für den geplanten Veranstaltungsplatz wurden dabei Veranstaltungen wie Marktschreierwettbewerb, Trödelmarkt, Zirkusveranstaltungen, Schausteller-Betrieb, Karneval-Frühschoppen, Diddl-Road-Schow sowie Puppentheater-Veranstaltungen untersucht. Als Nachweisorte wurden für die Untersuchung die in der Abbildung 1 gekennzeichneten Bereiche der Wohnbebauung Sandow (IP 1), der Bereich der Parzellenstraße südlich des Stadtringes (IP 2), die Bebauung an der Parzellenstraße nördlich des Stadtringes (IP 3) und die Wohnbebauung in der Lobedanstraße (IP 4) herangezogen.

Ergänzend zu der vorliegenden schalltechnischen Bewertung von Veranstaltungsplätzen der Stadt Cottbus wurde 2002 durch das Hygieneinstitut eine Untersuchung (Geräuschemissionsprognose) zur Verkehrslärmbelastung durch fließenden und ruhenden Verkehr bezüglich des geplanten Veranstaltungsplatzes an der Parzellenstraße durchgeführt.

Berücksichtigt wurden hierbei die oben genannten Nachweisorte.

Im Jahr 2004 wurde durch die DBI-AUA GmbH als Untersetzung der schalltechnischen Bewertung von Veranstaltungsplätzen aus dem Jahr 2001 eine weiterführende schalltechnische Bewertung des geplanten Veranstaltungsplatzes unter Einbeziehung eines Nachweisortes im südlichen Bereich der Parzellenstraße (IP5 - Parzellenstraße 45) durchgeführt.



Abb. 1 Nachweisorte zur schalltechnischen Bewertung des Veranstaltungsplatzes Parzellenstraße

Die Untersuchung zur Verkehrslärmbelastung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl bei der Parkplatznutzung in Verbindung mit Veranstaltungsnutzungen sowie bei Nutzung des Parkplatzes und des Veranstaltungsplatzes für reine Parkplatznutzung deutliche Richtwertunterschreitungen auftreten und somit keine weitere Belastung der Umgebung zu verzeichnen ist.³

Ergebnis

Für die Untersuchungen der vom geplanten Veranstaltungsplatz ausgehenden Emissionen wurden die bisher auf anderen Veranstaltungsplätzen der Stadt Cottbus durchgeführten und für den Veranstaltungsort geplanten Veranstaltungen nach ihrem Schalleistungspegel klassifiziert (Tabelle 1) und ihre Wirkungszeit in den jeweiligen Beurteilungszeiträumen berechnet. Die Bewertung der Veranstaltungen hinsichtlich ihrer Wirkungszeit bezogen auf die einzelnen Immissionsnachweisorte und Beurteilungszeiträume ist der Anlage 1 dargestellt.

Klasse	L _w in dB(A)	Veranstaltung
I	95	Marktschreier-Wettbewerb, Trödelmarkt, Puppentheater, Gewerbemarkt
II	105	Zirkus und Schausteller, Talk und Musik
III	115	Schausteller, Diskothek-Musik im Festzelt, moderate Diskothek im Freien, Folklore im Freien
IV	125	Diskothek, Livemusik
V	140	Feuerwerk, Open-air-Konzert mit großer Leistung

Tabelle 1: Klassifikation von Veranstaltungen nach Schalleistungspegel L_w in dB (A)

³ Hygieneinstitut Cottbus GmbH (2002): Verkehrslärmbelastung durch fließenden und ruhenden Verkehr bezüglich Veranstaltungsplatz Parzellenstraße in Cottbus, Hygieneinstitut Cottbus GmbH, 22.07.2002

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Mehrzahl der für den Veranstaltungsort vorgesehenen Veranstaltungen im Bereich des Veranstaltungsortes immissionsrechtlich uneingeschränkt in den ausgewiesenen Zeitfenstern genehmigungsfähig ist.

Eine Ausnahme hiervon bilden einzelne Veranstaltungen, wie Musikveranstaltungen im Festzelt und das Feuerwerk. Diese liefern insbesondere für den IP 4 Nachrichtwertüberschreitungen.

Zur Beurteilung der Veranstaltungen erfolgte eine Bewertung aufgrund der Immissionswerte des „Normalfalles“. Immissionsrichtwertüberschreitungen nachts von weniger als 10 dB (A) (für Mischgebiete) bis 15 dB(A) (für Wohngebiete) sind dann immissionsrechtlich vertretbar, wenn sie als „seltene Fälle“ gelten. Diese Toleranzannahme ist jedoch mit der Begrenzung von Veranstaltungen an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden verknüpft. Dies ist aufgrund der Veranstaltungsfrequenz des Umfeldes für den Veranstaltungsort an der Parzellenstraße nicht ableitbar.

Durch die Reduzierung der Platzfläche und des Nutzungsprofils des Veranstaltungsortes im aktualisierten Planungskonzept werden voraussichtlich die für einzelne Veranstaltungsarten in den vorliegenden Gutachten festgestellte nachteilige Auswirkungen des Veranstaltungsortes auf das Umfeld vermieden.

Fazit

Um eine Beeinträchtigung des Umfeldes auszuschließen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die Umgebungsnutzungen (WA/MI) zu gewährleisten sind die im Gutachten empfohlenen Schutzmaßnahmen, z.B. Empfehlungen zur Aufstellung von Lautsprecheranlagen und Einsatz von Pegellimitern sind in jedem Fall umzusetzen.^{4 5}

Durch diese technischen und organisatorischen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei Veranstaltungen auf dem Veranstaltungsort ein auf die Fläche des sonstigen Sondergebietes (Veranstaltungsort)bezogener Schallleistungspegel tagsüber (6-22 Uhr) von 112 dB(A) und in der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) von 105 dB(A) eingehalten wird.

3.5 Grünordnung

Auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan vom August 2002 wurde ein Grünordnungsplan zur Ermittlung der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet.

GOP

Der Umfang der Planung wurde gegenüber dem ursprünglichen, dem Vorentwurf zum Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungskonzept erheblich reduziert und umfasst nunmehr ausschließlich das Grundstück des ehemaligen Potsdamer Chemiehandels sowie die zur Zuwegung erforderlichen Flächen. (Tabelle 1)

Diese Flächen waren entsprechend ihrer bisherigen Nutzung bereits weitestgehend überbaut bzw. versiegelt.

Auf die Inanspruchnahme der im Vorentwurf einbezogenen Flächen des nördlich des Stadtringes liegenden Gewerbegrundstückes und der südlich des Grundstückes des ehemaligen Potsdamer Chemiehandels liegenden weitestgehend unversiegelten Garten- und Brachflächen mit ihren umfangreichen Beständen an Großgrün wird entsprechend dem neuen Plankonzept verzichtet.

Es kommt daher durch das Vorhaben zu keiner deutlichen Neuversiegelung bisher unbebauter oder brachgefallener Flächen und damit zu keinem, über das bisherige Maß hinausgehenden Eingriff in Natur und Landschaft.

⁴ Hygieneinstitut Cottbus GmbH (2001): Schalltechnische Bewertung von Veranstaltungsorten der Stadt Cottbus, Hygieneinstitut Cottbus GmbH, 26.07.2001

⁵ DBI-AUA GmbH (2004): Schalltechnische Bewertung des modifizierten Veranstaltungsortes Parzellenstraße in Cottbus, DBI-AUA GmbH, 28.04.2004

Nutzung	Vorentwurf 2002	Entwurf 2005
	in m ²	in m ²
Gesamtgröße Geltungsbereich	77.000	2.4933
Verkehrsfläche Straße	12.335	5.860
Verkehrsfläche Stellplätze	18.184	7.089
Verkehrsfläche Wege / Zuwegung	925,5	1.130
Veranstaltungsplatz	25.656,2	10.628
<i>dv. auf bisher unversiegelter Fläche</i>	<i>16.425</i>	<i>0</i>
Grünflächen	18.258,3	225

Tabelle 2: Gegenüberstellung der Flächeninanspruchnahme Vorentwurf 2002 zu Entwurf 2005

Insofern müssen die Aussagen des Grünordnungsplanes hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft und der daraus abgeleiteten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen relativiert und auf den tatsächlich verbleibenden Umfang des Vorhabens bezogen angepasst werden.

*Verbleibende Eingriffe in
Natur und Landschaft*

Als auszugleichende Eingriffe verbleiben nach der Reduzierung des Vorhabens auf die Grundstücksfläche des ehemaligen Potsdamer Chemiehandels

- die Überbauung der an der Parzellenstraße gelegenen Grünbereiche (Hecken und Windschutzstreifen, Code 071311) durch den Parkplatz und die Stadtringauffahrt,
- durch die Sanierungsmaßnahme/Platzgestaltung in Anspruch genommene Einzelbäume im östlichen Bereich des Grundstückes,
- der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die Dammschüttung für die Stadtringauffahrt.

Die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme fast vollflächige Versiegelung der in der Bestandsaufnahme des Grünordnungsplanes als Abgrabungsfläche (Code 12720) erfassten Bereiche der Sanierungsmaßnahme wird nicht als auszugleichender Eingriff bewertet, da diese Maßnahme ausschließlich aus Gründen der Gefahrenabwehr für die angrenzenden Siedlungsbereiche durchgeführt wird und daher unvermeidbar ist.

Das betrachtete Vorhaben ist als Folge dieser Sanierungsmaßnahme einzuschätzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teile der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen M4, M5, M6 und M9 eingeschränkt.

*Verbleibende
Ausgleichsmaßnahmen*

Maßnahme M4

Zur Gestaltung und Einbindung der Verkehrsflächen und zum Ausgleich des Verlustes innerstädtischer Grünstrukturen auf den mit den Planzeichen 13.2.1 und M4 gekennzeichneten Flächen, sind die Böschungsbereiche der geplanten südlichen Zufahrt vom Stadtring mit Strauchgehölzen flächig zu bepflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Artenauswahl ist auf Gehölze mit einer Wuchshöhe von 1,50m zu begrenzen. ... Die Leitungstrasse für die Regenwassersammelleitung ist von Bepflanzung freizuhalten. Oberhalb der Leitungstrasse ist durch Ansaat einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung (RSM 7.4 + geeignete Kräuterauswahl) eine zusammenhängende Vegetationsdecke zu entwickeln, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme M5

Zur Gestaltung der wegbegleitenden Grünflächen zwischen der Stellplatzfläche und der Parzellenstraße sind innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 und M5 gekennzeichneten Flächen die wegbegleitenden Grünflächen und Baumscheiben auf einer Fläche von 400 m² mit bodendeckenden Gehölzen flächig zu bepflanzen, dabei sind je m² mind. 4 Gehölze zu verwenden. Die Artenauswahl ist aufgrund der einzuhaltenden Sichtfelder auf Pflanzen mit einer maximalen Wuchshöhe von 0,5m zu begrenzen. Der Bestand ist zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).

Maßnahme M6

Zur Gestaltung des Bereiches und zum Ausgleich des Verlustes innerstädtischer Grünstrukturen innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2 und M6 gekennzeichneten Flächen, ist der östliche Böschungsbereich der geplanten südlichen Zufahrt vom Stadtring mit 10 Hochstamm -Laubbäumen der Baumart Birne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer' Pflanzqualität 4xv Db ew StU 18-20) im Abstand von 6 m zu bepflanzen. Der Bestand ist zu sichern und dauerhaft zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Maßnahme M9

Zum Ausgleich des Verlustes von Einzelbäumen ist parallel zur Parzellenstraße am westlichen Randbereich der Stellplatzfläche eine Baumreihe aus Hochstamm-Laubgehölzen zu entwickeln. Die mit den Planzeichen 13.2 und M9 gekennzeichneten Maßnahmen umfasst die Pflanzung von 6 wegbegleitenden Bäumen in der Baumart Winter-Linde (*Tilia cordata*) Pflanzqualität 4xv Db ew StU 18-20. Die Bestände sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)[33].



Abb. 2 Auf den Geltungsbereich des Entwurfes zum Bebauungsplan (August 2005) angepasster Maßnahmeplan/Grünordnerische Festsetzungen des Grünordnungsplanungsplanes mit Verortung der Maßnahmen zum Ausgleich M4, M5, M6 und M9

Durch den Umfang der aus dem Grünordnungsplan übernommenen Maßnahmen wird sowohl die Verhältnismäßigkeit hinsichtlich des durch das Vorhaben verursachten Eingriffes und die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Vorhabens gewahrt.

Fazit

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Sonderbauflächen nach § 11

Im Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für Bauflächen die Art und das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Bebauungsplan für Sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Vorbemerkungen

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung aufgrund der Besonderheit des Gebietes verzichtet.

Bedingt durch die Altlastensanierung ist der Bereich des Veranstaltungsplatzes bereits dauerhaft vollflächig versiegelt.

Auf den Platz sollen mit Ausnahme der vorhandenen, zeitlich auf die Dauer der Sanierungsmaßnahme begrenzten baulichen Anlagen keine festen Bauten und Anlagen errichtet werden. Für die Dauer der Veranstaltungen wird der Platz durch temporäre „fliegende“ Bauten bzw. Anlagen unterschiedlicher Höhe genutzt.

Auf eine Festsetzung der Höhe von baulichen Anlagen wird daher verzichtet.

Damit handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan.

Mit dem Bebauungsplan soll in diesem Bereich erstmalig ein sonstiges Sondergebiet entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt werden. Für das sonstige Sondergebiet wird als Zweckbestimmung ein öffentlicher Veranstaltungsort festgesetzt.

Festsetzung

Die Wahl der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der vorgesehenen Zweckbestimmung als öffentlicher Veranstaltungsort begründet sich dadurch, dass diese Zweckbestimmung sich außerordentlich von den in Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO zulässigen baulichen Nutzungen unterscheidet. Innerhalb dieses Gebietes sollen keine, wie in anderen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO möglichen Nutzungsmischungen entwickelt werden. Der geplante Veranstaltungsort soll ausschließlich flächenhaft für die Durchführung der unten aufgeführten Veranstaltungen vorgehalten und jeweils für die Zeit der einzelnen Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden. Die Ausweisung eines Veranstaltungsortes dient grundlegenden kulturellen Bedürfnissen der Cottbuser Bevölkerung und hat damit für die Allgemeinheit eine besondere Bedeutung.

Das sonstige Sondergebiet Veranstaltungsort dient vorwiegend der Durchführung von nicht wesentlich störenden Freiluftveranstaltungen.

Zulässig ist die Durchführung von verschiedenen Marktveranstaltungen, Messen sowie sonstiger öffentlicher und privater Sonderveranstaltungen.

4.2 Sonstige Festsetzungen

Die Durchführung der innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässigen Veranstaltungen unterliegt zum Schutz der angrenzenden Stadtbereiche Restriktionen hinsichtlich der zulässigen Emissionen. (Abschnitt Immissionsschutz)

Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Bei der Durchführung der zulässigen Veranstaltungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) tagsüber (6-22 Uhr) von 112 dB(A) und nachts (22-6 Uhr) von 105 dB(A) nicht zu überschreiten.

4.3 Verkehrsflächen

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie z. B. Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt werden.

Vorbemerkungen

Im Bebauungsplan werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur in ihrer flächenhaften Ausdehnung festgesetzt, eine Unterteilung der Flächen erfolgt nicht. Die Darstellungen zur Gestaltung der Straßen und Verkehrsanlagen geben lediglich die Inhalte des Lageplanes zum Bestand bzw. für die neue Stadtringauffahrt und den öffentlichen Parkplatz die Inhalte der Fachplanung als informelle Übernahmen wieder.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt die im derzeitigen Bestand vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form der im Jahr 2002 fertig gestellten südlichen Auffahrt auf den Stadtring und einen Teil der Parzellenstraße.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche (Planzeichen 6.1) beinhaltet die Fahrbahn der Straße, Fuß- und Radwege und Flächen für das Straßenbegleitgrün sowie die Flächen, die für die Aufschüttung der Rampe der Stadtringauffahrt erforderlich sind.

Die für die Zuwegung des Veranstaltungsplatzes und der angrenzenden Grundstücke erforderliche Verkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 8m festgesetzt.

Auf dem durch die Stadtringzufahrt und die Parzellenstraße begrenzten Teil des Grundstückes des ehemaligen Potsdamer Chemiehandels wurde ein neuer Parkplatz errichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt diese Fläche ein. Die Festsetzung erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier öffentliche Stellplätze (Planzeichen 6.3).

*Verkehrsflächen
besonderer
Zweckbestimmung*

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz sind im Grünordnungsplan ermittelt worden. Die nachfolgend dargestellten Festsetzungen werden auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung weiterer zu berücksichtigender Belange in den Bebauungsplan aufgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Vorbemerkungen

Der mit A1 und A2 bezeichneten der mit dem Planzeichen 13.2 umgrenzten Flächen sind mit Strauchgehölzen aus Artenliste 1 flächig zu bepflanzen. Die Leitungstrasse für die Regenwassersammelleitung ist in diesem Bereich von Bepflanzung freizuhalten. Oberhalb der Leitungstrasse ist durch Ansaat einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung eine zusammenhängende Vegetationsdecke zu entwickeln.

Festsetzungen

Auf der mit A1 bezeichneten und mit dem Planzeichen 13.2 umgrenzten Fläche sind 10 Hochstamm-Laubbäume im Abstand von 6 m zu pflanzen.

Die mit A3 bezeichnete und mit dem Planzeichen 13.2 umgrenzte Fläche ist auf einer Fläche von 400 m² mit bodendeckenden Gehölzen aus Artenliste 2 flächig zu bepflanzen, dabei sind je m² Pflanzfläche mind. 4 Gehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist aufgrund der einzuhaltenden Sichtfelder auf Pflanzen mit einer maximalen Wuchshöhe von 0,5m zu begrenzen.

In der mit A3 bezeichneten und mit dem Planzeichen 13.2 umgrenzten Fläche ist eine Baumreihe von 6 wegbegleitenden Bäumen zu pflanzen.

Die genannten Maßnahmen erfolgen als Ausgleich der Eingriffe in innerstädtische Grünstrukturen und den Baumbestand im Plangebiet. Gleichzeitig erfolgt durch die Bepflanzung der Böschungsbereiche der Stadtringauffahrt ein Ausgleich für den erfolgten Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

Artenliste 1

Artenlisten

Sand-Kriech-Weide (*Salix repens* ssp. *Argentea*)
Polster Spiere (*Spiraea decumbens*)
Japanische Spieren (*Spiraea jap.* i.S., *S. nipponica* ‚Halwards Silver‘,)
Bodendecker-Rosen (*Rosa* i.S.)
Bastardkorallenbeere (*Symphoricarpos x chenaultii* ‚Hancock‘, *S. doorenbosii* ‚Magic berry‘)
Fingerstrauch in Sorten (*Potentilla* i.S.)
Gewöhnliche Mahonie (*Mahonia aquifolium*)
Heckenkirsche (*Lonicera nitida* ‚Maigrün‘)
Johanniskraut (*Hypericum* in Arten und Sorten)
Berberitze (*Berberis* in Arten und Sorten)
Kriech-Spindel (*Euonymus* in Arten und Sorten)
Felsenmispel (*Cotoneaster* in Arten und Sorten)
Gelbholz-Hartriegel (*Cornus stolonifera* ‚Kelsey‘)

Artenliste 2

Bodendecker-Rosen (*Rosa* in Sorten)
Berberitze (*Berberis buxifolia* ‚Nana‘, *B. thunbergii* ‚Bagatelle‘, ‚Kobold‘)
Zwergmispel (z.B. *Cotoneaster adpressus*, *C. dammeri* ‚Eichholz‘, *C.d.* var. *radicans*,

‚Winterjuwel‘, u. a.)
 Kriech-Spindel (Euonymus fortunei ‚Coloratus‘, ‚Gracilis‘, ‚Minimus‘, var. radicans,
 Efeu (Hedera helix i.S.)
 Niedriges Johanniskraut (Hypericum calycinum)
 Fingerstrauch (Potentilla ‚Dart’s Golddigger‘, var. mandshurica)
 Weiße Polster-Spiere (Spiraea decumbens)
 Brombeere (Rubus tricolor) (geeignete bodendeckende Stauden)

4.5 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Bebauungsplan sollen die Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Vorbemerkungen

Der größte Teil der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Flächen ist erheblich durch Altlasten belastet. (siehe Punkt 2.1.2)
 Sowohl während der laufenden Sanierungsmaßnahme als auch nach deren Abschluss werden infolge dieser Vorbelastungen Gefährdungen für die menschliche Gesundheit ausgehen. Insofern gelten für die Errichtung und Nutzung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die allgemeine Nutzung der betroffenen Flächen die durch den Gutachter vorgegebenen und im Punkt 2.1.2 beschriebenen Restriktionen.

Festsetzung

Die durch Altlasten vorbelasteten Flächen werden daher im Bebauungsplan durch das Planzeichen 15.12 (PlanzV) gekennzeichnet.

4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtliche Übernahme dient der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die das Bebauungsplangebiet betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung bzw. der Beurteilung von Baugesuchen erforderlich sind. In den Bebauungsplan werden Festsetzungen nachrichtlich übernommen, die bereits als Ergebnisse anderer rechtlicher Entscheidungen vorliegen. In Betracht kommen rechtskräftige Planfeststellungen, andere übergeordnete Fachplanungen, wie Denkmäler oder sonstige Bestimmungen nach Landesrecht. Die Hinweise verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Fachplanung und Bauausführung zu beachten sind. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Vermerke können niemals vollständig sein und entbinden den Fachplaner nicht von der Pflicht bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Kennzeichnungen im Sinne des § 19 Abs. 5 BauGB sind nicht erforderlich.

Vorbemerkungen

Folgende Informationen werden in den B-Plan nachrichtlich übernommen:

*Nachrichtliche
Übernahmen und
Hinweise*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Cottbus und des Hubschrauberlandeplatzes am Carl-Thiem-Klinikum.
Für dauerhafte oder sog. fliegende Bauten über 30 m Gesamthöhe über Gelände ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob sie ein gemäß den Richtlinien für die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des BMVBW vom 22.12.1999 (Nachrichten für Luftfahrer Teil I – 15/2000) zu kennzeichnendes Luftfahrthindernis darstellen. Einzelheiten zur Tages- und Nachtkennzeichnung sind besagten Richtlinien zu entnehmen.

Folgende Hinweise sollen bei der Realisierung beachtet werden:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Durch die Schadstoffvorbelastung der Flächen des Veranstaltungsortes werden auch über die Dauer der Sanierungsmaßnahme hinaus Vorkehrungen zum Schutz der Nutzer der Fläche erforderlich. Um für die Nutzung des Veranstaltungsortes gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen zu sichern, wird auf die nachfolgenden und bei der Genehmigung der Vorhaben zu beachtenden Vorgaben hingewiesen:

Im Bereich der mit dem Planzeichen 15.12 gekennzeichneten Flächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die tägliche Aufenthaltszeit in geschlossenen baulichen Anlagen auf max. 12 h/Tag zu beschränken sowie zur Vermeidung Sättigung der Innenluft bei erdverbundenen Bauten (Zelte und Hallen) mit Schadstoffen die Einhaltung der Luftwechselzahl 4 (1x/h) zu sichern.

Die Ableitung des auf den neu hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen (Parkplatz und Stadtringzufahrt) anfallenden Regenwassers erfolgt mittels einer Sammelleitung in Richtung Spree.

Informelle Darstellung in der Planzeichnung

Der Verlauf der Leitung wird als unterirdische Hauptabwasserleitung im Bereich der Fläche des sonstigen Sondergebietes dargestellt. (Planzeichen 8.)

5 Bodenordnung und weiterführende Maßnahmen

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Cottbus. Eine Ausnahme hiervon bilden die im Bereich der für die Zufahrt des Veranstaltungsortes festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegenden Teile der Flurstücke 20/1 und 21 in der Flur 113 (Gartenland).

Hier ist der erforderliche Grunderwerb durch die Stadt Cottbus vorzunehmen.

Die südliche Stadtringauffahrt und die davon eingeschlossene Fläche für ruhenden Verkehr sind bereits im Bestand vorhanden.