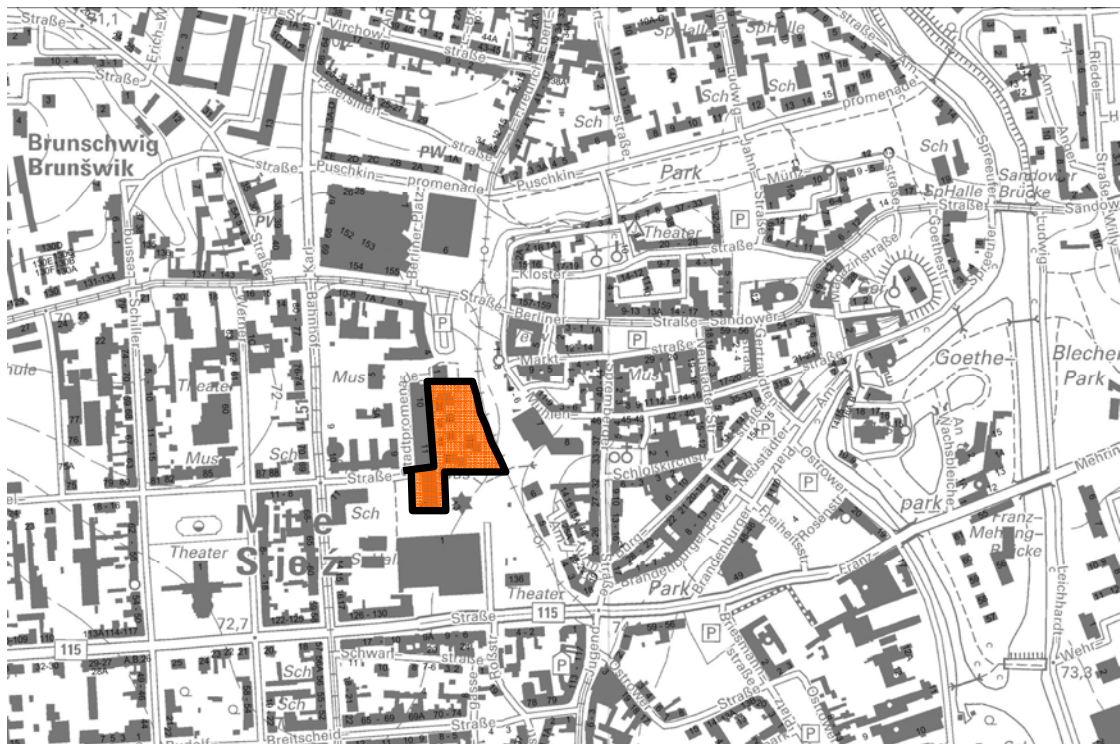


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“ der Stadt Cottbus

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Entwurfsexemplar



April 2009

letzte Bearbeitung 16. April 2009



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Stadt Cottbus

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“

Entwurfsexemplar

Fassung April 2009, letzte Bearbeitung 16. April 2009

Planaufstellung:

Stadt Cottbus
Baudezernat/Stadtplanungsamt
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Auftraggeber:

EKZ Stadtpromenade GmbH
Vorholzstraße 57
14456 Brieselang
Tel.: 0385 / 033232 – 35619

Bearbeitung:

Hampel, Kotzur und Kollegen
Gesellschaft für Planung und Betreuung
von Bauten mbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 79
03046 Cottbus
Tel.: 0355 - 525971

In Zusammenarbeit mit
Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Lützowstraße 102-104
10785 Berlin
Tel.: 030 - 264 923 - 0

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Veranlassung und Ziele	1
1.2.1 Anlass der Planaufstellung - Planungserfordernis	1
1.2.2 Zielsetzung des Bebauungsplans	2
1.3 Ausgangssituation	3
1.3.1 Lage in der Stadt - Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
1.3.2 Handels- und Dienstleistungszentrum Cottbus	5
1.3.3 Bebauung und Freiflächen sowie deren Nutzung	5
1.3.4 Denkmalpflege	6
1.3.5 Eigentumsverhältnisse	7
1.3.6 Verkehrliche Anbindung	7
1.3.7 Ver- und Entsorgungsanlagen	8
1.3.8 Bodenverhältnisse / Altlasten	8
1.4 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben	9
1.4.1 Landes- und Regionalplanung	9
1.4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK 12/2007)	9
1.4.3 Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Entwurf Mai 2008)	10
1.4.4 Flächennutzungsplan	10
1.4.5 Bebauungsplan Nr. M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ und Grünordnungsplan	11
1.4.6 Planungsrechtliche Ausgangslage	12
1.5 Planungskonzept	12
1.6 Verfahren	14
2. Umweltbericht	17
2.1 Einleitung	17
2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	18
2.1.2 Umwelt- und Fachplanungsrecht	18
2.1.3 Grundlagen der Umweltprüfung	19
2.1.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	19
2.1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	19
2.1.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials	20
2.2 Umweltauswirkungen	20
2.2.1 Bestandsanalyse	20
2.2.1.1 Schutzgut Mensch / Erholung	20
2.2.1.2 Schutzgut Tiere	20
2.2.1.3 Schutzgut Pflanzen	21
2.2.1.4 Schutzgut Boden und Wasser	21
2.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft	21
2.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild	21
2.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	22
2.2.2.1 Schutzgut Mensch / Erholung	22
2.2.2.2 Schutzgut Tiere	22
2.2.2.3 Schutzgut Pflanzen	23

2.2.2.4	Schutzgut Boden	23
2.2.2.5	Schutzgut Wasser	23
2.2.2.6	Schutzgut Klima / Luft.....	23
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	23
2.2.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	24
2.2.3.1	Schutzgut Mensch / Erholung.....	24
2.2.3.2	Schutzgut Tiere	26
2.2.3.3	Schutzgut Pflanzen / Klima / Luft.....	26
2.2.3.4	Schutzgut Boden und Wasser	27
2.2.3.5	Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	27
2.2.3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
2.2.4	Planungsalternativen	27
2.3	Monitoring.....	28
2.4	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	29
2.5	Zusammenfassung Umweltbericht	29
3.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	31
3.1	Städtebauliche Festsetzungen	31
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	31
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	32
3.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)	34
3.1.4	Besonderer Nutzungszweck Anlieferung.....	37
3.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB).....	37
3.1.6	Grünflächen und Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25a BauGB)	37
3.1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)	38
3.1.8	Immissionsschutz	38
3.2	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 81 BauO Bbg).....	39
3.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	40
3.4	Hinweise	40
4.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	41
4.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	41
4.2	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	45
4.3	Auswirkungen auf die Bewohner der angrenzenden Bereiche.....	48
4.4	Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und die Baudenkmale.....	48
4.5	Bodenordnung	49
4.6	Durchführungsvertrag.....	49
4.7	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplans	50
	Städtebauliche Flächenbilanz	50
5.	Anhang.....	50

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze, Verordnungen Erlasse zu Grunde:

- ➔ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- ➔ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- ➔ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- ➔ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 172).
- ➔ Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- ➔ Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/ 04, Nr.16,S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, Nr. 15 , S.266, 271)
- ➔ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)"
- ➔ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215).

1.2 Veranlassung und Ziele

1.2.1 Anlass der Planaufstellung - Planungserfordernis

Im Mai 2003 trat der Bebauungsplan Nr. M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ in Kraft. Mit ihm sollen insbesondere strukturelle und funktionale

Schwächen des Cottbusser Stadtzentrums zur Deckung eines spezialisierten Bedarfes an Einzelhandel sowie die Vernetzung der einzelnen Stadtquartiere und Zentrumsfunktionen erreicht werden. Mit der Zielsetzung der Stärkung der Stadt Cottbus als Oberzentrum ermöglicht er auch die Ansiedlung eines neuen Einkaufszentrums im Bereich der Stadtpromenade. Der Bebauungsplan wägt diese Belange mit anderen gewichtigen Belangen u.a. der Denkmalpflege und des Umweltschutzes ab.

Der Stand der Planung hat sich seitdem weiterentwickelt. Mittlerweile ist der erste Bauabschnitt errichtet und eröffnet. In der Detailplanung wurde er in seinen Dimensionen deutlich reduziert mit dem Ziel der Errichtung eines zweiten Bauabschnittes. Diese zeitliche Stufung dient auch der Verträglichkeit bezüglich der Kaufkraftumverteilungen. Es hat sich parallel hierzu gezeigt, dass die bestehenden denkmalgeschützten Pavillons keiner wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können, da die Anforderungen an moderne Einzelhandelskonzepte in den bestehenden Kubaturen nicht möglich sind. Es ist durch die Leerstände eine städtebaulich, funktional und stadtgestalterisch unbefriedigende Situation entstanden, die neue Lösungen erfordert. Aus dieser Erkenntnis heraus wurden durch den Eigentümer der Flächen unterschiedliche Architekturbüros mit der Suche nach städtebaulich verträglichen Entwürfen für einen zweiten Bauabschnitt aufgefordert. Hierbei setzte sich der Entwurf des Büros „Hampel, Kotzur und Kollegen“ gegenüber den Konkurrenten durch.

Für die konzeptionellen Änderungen, insbesondere bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Gebäudekubaturen und der Sortimentsbeschränkungen bietet der bestehende Bebauungsplan nicht den notwendigen Spielraum. Auch die veränderten direkten Auswirkungen auf die Nachbarschaft machen eine neue Auseinandersetzung erforderlich. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

In dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan sind u.U. weitere Änderungen erforderlich. Um möglichst kurzfristig und ohne weitere Abhängigkeiten ein Baurecht für den zweiten Bauabschnitt zu erhalten, soll gezielt nur der von den Änderungen betroffene Bereich neu überplant werden. Da er sich auf ein konkretes Vorhaben bezieht und ein Durchführungsvertrag die Umsetzung sicherstellen soll, wird er als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt. Er überlagert und ersetzt den bestehenden Bebauungsplan in diesem Bereich.

1.2.2 Zielsetzung des Bebauungsplans

Ziel der Planungen im Bereich „Stadtpromenade“ ist es, eine Bündelung oberzentraler Einrichtungen und deren Vernetzung im Stadtzentrum sicherzustellen. Das Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, den Rahmen für die bauliche Entwicklung auf der Vorhabenfläche des 2. Bauabschnitts, d.h. im SO 1.3 und SO 1.4 (Bezeichnungen aus bestehendem Bebauungsplan Nr. M/4/56) in einem rechtsverbindlichen neuen Bebauungsplan festzuschreiben. Dabei kommt der Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Verknüpfungen der Einkaufsbereiche Altstadt und Galeria Kaufhof/1.BA Blechen-Carré sowie Spreegalerie eine besondere Bedeutung zu.

Ziele im Einzelnen sind:

- Die Ermöglichung einer für die bestehenden Versorgungsbereiche verträglichen Umsetzung der Konzeption des 2. Bauabschnittes des Einkaufszentrums Carl-Blechen-Carré,
- die Neuregelung von Art und Maß der baulichen Nutzung, ohne die zulässige Verkaufsfläche aus dem Bebauungsplan M/4/56 insgesamt zu erhöhen,
- eine konkrete denkmalschutzrechtlich abgewogene und umweltrechtlich verträgliche Neuregelung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich,
- die Sicherstellung einer adäquaten Erschließung und einer immissionschutzfachlich verträglichen Umsetzung (Anordnung von Nutzungen, technische Maßnahmen, etc.),
- die Sicherstellung einer der kulturhistorischen Bedeutung gerecht werdenden städtebaulichen Gestaltung und
- die Sicherstellung, Integration und Abstimmung insbesondere der Belange von Natur und Landschaft sowie der denkmalpflegerischen Belange.

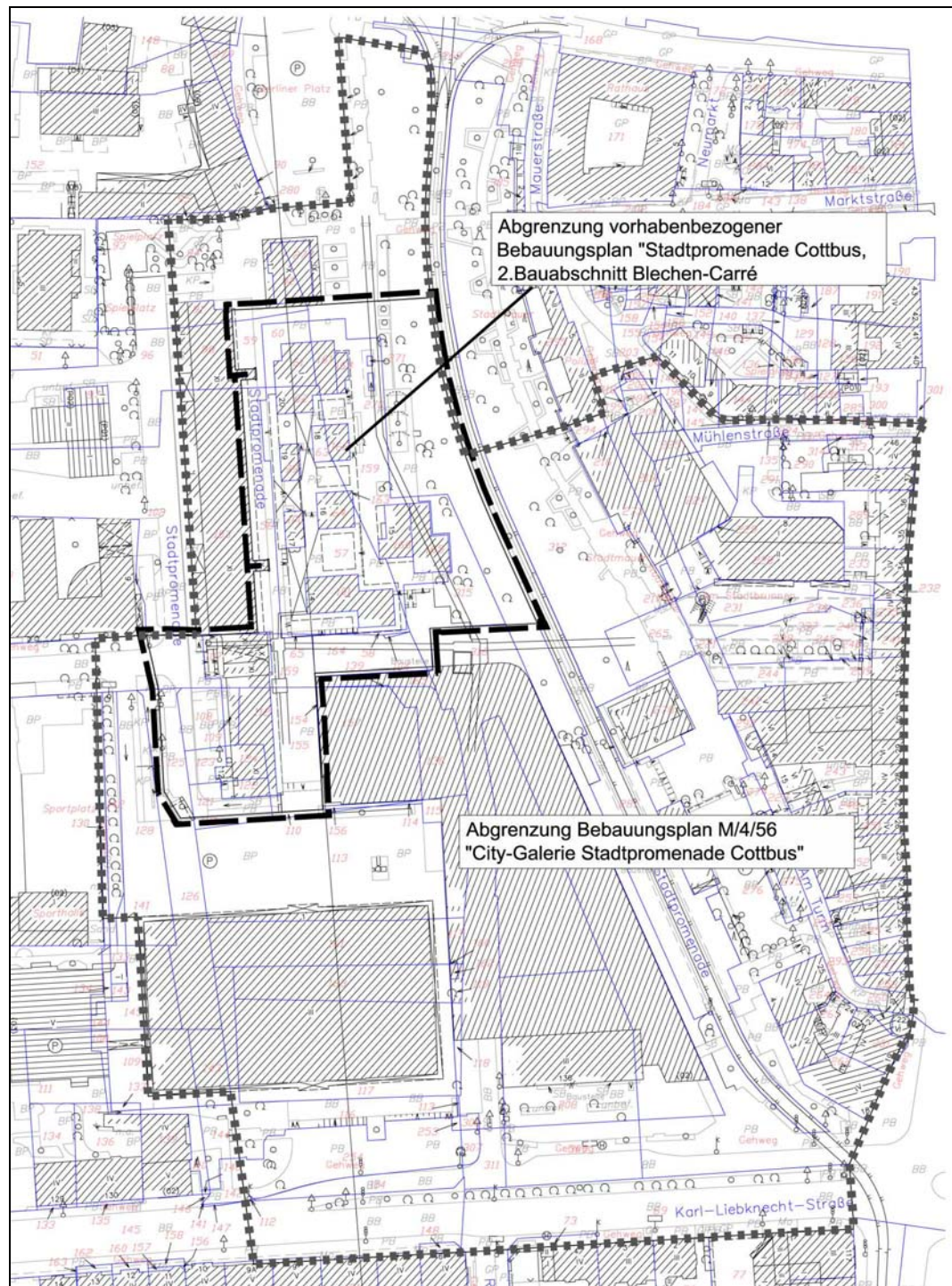
1.3 Ausgangssituation

1.3.1 Lage in der Stadt - Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Cottbus im Kernbereich der Innenstadt und vollständig im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus Innenstadt“.

Das Plangebiet umfasst das Bauvorhaben einschließlich seiner umgebenden Fußgängerbereiche. Aufgrund der notwendigen vorhabenbezogenen Anlieferung im Bereich der Stadtpromenade 12 einschl. notwendiger immissionsschutzfachlicher Maßnahmen und der geplanten teilweisen Promenadenüberdachung wird das südwestlich angrenzende Mischgebiet gemäß § 12 Abs. 4 BauGB vollständig mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet reicht von der Fläche südlich des Punkthochhauses Berliner Platz 1 im Norden bis zu dem Gebäude Stadtpromenade 12 im Südwesten und bis zum Anschluss an den ersten Bauabschnitt des Carl-Blechen-Carrés im Süden. Östlich bildet die Straßenbahnlinie der Stadtpromenade die Begrenzung.



Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 3 und der Flur 17 der Stadt Cottbus (maßgeblich ist die exakte Abgrenzung aus der Planzeichnung):

Flurstück	Flur	Anmerkungen
159	3	
161 bis 166	3	
312	3	teilweise
270 bis 271	3	
315	3	
56 bis 65	17	
99 bis 101	17	
104	17	
107 bis 109	17	
112	17	
121 bis 125	17	
154 bis 155	17	
159	17	
164	17	

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von etwa 1,37 ha und ist, mit Ausnahme des bestehenden Gebäuderiegels Stadtpromenade 12 und den hieran angrenzenden Verkehrsflächen, eng um die Flächen des geplanten Vorhabens und seiner notwendigen Erschließung geschnitten.

1.3.2 Handels- und Dienstleistungszentrum Cottbus

Das Stadtgebiet „Mitte“ repräsentiert den urbanen Stadtkern der Stadt Cottbus, die als Oberzentrum zentrale Versorgungsfunktionen wahrzunehmen hat. Das Stadtgebiet „Mitte“ ist wichtigster Einkaufsort der Stadt. Dennoch deckt es zusammen mit dem 1. Bauabschnitt des neuen Blechen-Carrés lediglich etwa 25% der städtischen Verkaufsflächen ab und wird seiner Funktion nur teilweise gerecht. Die bestehenden Einzelhandelslagen Bereich Spremberger Straße / Altmarkt, Galeria Kaufhof / Blechen-Carré und Spree-Galerie bilden die drei wichtigen Einzelhandelslagen der Innenstadt. Insgesamt werden sie noch nicht als ein innerstädtischer Haupteinkaufsbereich wahrgenommen. Probleme werden in der städtebaulichen Qualität und fehlenden Verknüpfungen und bei Mängeln in der Angebotssituation gesehen. Die Situation konnte mit der Eröffnung des ersten Bauabschnittes des Blechen-Carrés teilweise bereits verbessert werden.

1.3.3 Bebauung und Freiflächen sowie deren Nutzung

Der Bereich des geplanten 2. Bauabschnittes des Einkaufszentrums ist Bestandteil des Bauensembles „Stadtpromenade“. Von der charakteristischen Bebauung dieser Zeit wurden bereits zahlreiche Bestandteile rückgebaut (s. 1.3.4), Charakteristisch und prägend sind innerhalb des Plangebietes noch der 11-geschossige Gebäuderiegel mit Verkaufsflächenunterlagerung und teilweise weiteren gewerblichen Nutzungen und Büronutzungen sowie Pavillonbauten, die früher der Versorgung des Gebietes dienten.

Die Pavillons stehen seit geraumer Zeit leer und sind dem Verfall preisgegeben. Eine Revitalisierung durch eine marktfähige Nutzung erscheint aufgrund der engen städtebaulich-architektonischen Vorgaben in Zukunft kaum möglich. Sie stellen damit einen deutlichen städtebaulichen Missstand dar und besitzen augenscheinlich auch negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Verkaufsflächenunterlagerung in dem Gebäuderiegel. Aus Sicherheitsgründen ist das Gelände mittlerweile durch einen blickdichten Bauzaun begrenzt.

Das Gebiet ist umgeben von Fußgängerbereichen, die Anbindungen nach Norden zum Berliner Platz, zur Stadthalle und zur Spree-Galerie, nach Osten zur Spremberger Einkaufsstraße und nach Süden zur Galeria Kaufhof bieten.

Südlich des Plangebietes entstand in den letzten Jahren der erste Bauabschnitt des Carl-Blechen-Carrés, eines Einkaufszentrums mit etwa 14.500m² Verkaufsfläche, das ein Verbindungsglied zwischen der Galeria Kaufhof und der historischen Einkaufsstraße „Spremberger Straße“ darstellt. Östlich des Plangebietes schließt mit der Stadtmauer der historische Altstadtbereich an.

1.3.4 Denkmalpflege

Baudenkmale

Der Bereich des geplanten 2. Bauabschnittes des Einkaufszentrums ist Bestandteil des Bauensembles „Stadtpromenade“, dass mit seiner Bebauung aus den 1970er Jahren, mit seinen „offenen Raumkompositionen und einer punkt-axial aufgebauten räumlichen Grundfigur eine Verkörperung der Moderne darstellt. Das Gesamtensemble der Stadtpromenade steht als solches mit seinen Pavillonbauten und platzartigen Situationen als Denkmalensemble (Gruppe von Einzeldenkmalen) unter Schutz.

Von der charakteristischen Bebauung dieser Zeit wurden jedoch bereits zahlreiche Bestandteile rückgebaut, die nicht mehr einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden konnten („Stern“, Fußgängerbrücke). In der Abwägung der Belange der Stärkung der Zentrumsfunktionen und des Erhalts zeitgeschichtlicher Zeugnisse wurden zudem bereits im Bebauungsplan M/4/56 mit einer weitgehenden Bebauung des Bereichs entlang der Straßenbahntrasse Fakten geschaffen, die das historische Gesamterscheinungsbild deutlich verändert haben. Mit dem Bau des ersten Bauabschnittes ist die räumliche Wirkung des Ensembles weitgehend verloren gegangen. Charakteristisch und prägend sind noch die umrahmenden 10- bis 11- geschossigen Wohnbauten in Form einer langgestreckten Wohnscheibe und zwei Punkthochhäusern sowie die Pavillonbauten, die der Versorgung des Gebietes dienten. Innerhalb des konkreten Vorhabenbereiches bestehen noch die angesprochenen Pavillonbauten, die seit geraumer Zeit jedoch leer stehen und zusehends verfallen.

Nach Aussagen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege (Schreiben vom 8. September 2008) würde der Wegfall dieser „letzten kleinteiligen Elemente des Denkmals und der städtebaulichen Idee“ den Denkmalwert weiter verringern und ggf. ganz in Frage stellen.

Das Denkmalensemble „Stadtbefestigung“ liegt östlich angrenzend an das Plangebiet.

Bodendenkmale

Der östliche Teil des Plangebietes überlagert den Bereich des Bodendenkmals „Mittelalterlicher Stadtkern – Altstadt“, hier die Stadtbefestigungsanlagen (Stadtmauer und Stadtgräben).

1.3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich weitgehend im Eigentum der GEPRO Bau GmbH, die den 2. Bauabschnitt errichten möchte. Die umgebenden Verkehrsflächen sind weitgehend städtisch. Der einbezogene Gebäuderiegel Stadtpromenade 12 ist im Eigentum der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC).

1.3.6 Verkehrliche Anbindung

Individualverkehr

Größräumig ist das Plangebiet über das Hauptstraßennetz Karl-Liebknecht-Straße, Bahnhofstraße, Brandenburger Platz/ Straße der Jugend und Berliner Straße für den Individualverkehr erschlossen. Laut Verkehrsentwicklungsplan 1998 ist das Straßennetz der Stadt Cottbus stark belastet. Überlastungserscheinungen treten vor allem auf den Hauptverkehrsachsen in Nord-Süd-Richtung (Bahnhofstraße / Thiemstraße, Straße der Jugend) und Ost-West-Richtung (Karl-Liebknecht-Straße/Franz-Mehring-Straße) auf.

Für den Bereich der Bahnhofstraße ist jedoch infolge der in Planungen und bereits teilweise in Realisierung befindlichen Maßnahmen – Schließung des mittleren Ringes mit dem Ausbau der Wilhelm-Külz-Straße (ca. 2010) und dem Umbau der Bahnhofstraße – eine erhebliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs auf der Bahnhofstraße zu erwarten. Die Prognoseberechnung (Vorzugsvariante: 0 - 2 Prognose – 0 - Fall – Tendenz) geht von einer Verkehrsentslastung der Bahnhofstraße von ca. 10.000 Kfz/d aus, dies entspricht ca. 40 % der derzeitigen Belastung.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Gebäudeensembles der Stadtpromenade und weist keine direkte öffentliche Straßenanbindung für den motorisierten Individualverkehr auf. Zufahrtsbereiche zu der Fläche bestehen über den Berliner Platz von Norden sowie über die August-Bebel-Straße nördlich und südlich der Wohnscheibe Stadtpromenade 10-12 von Westen.

Ruhender Verkehr

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes bestehen mehrere Parkhäuser und öffentlich nutzbare Pkw-Stellflächen, die größtenteils bewirtschaftet werden.

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Cottbus enthält als Bestandteil das integrierte Parkraumkonzept Innenstadt, Bereich Innerer Ring. In diesem wird von einem Bedarf von 5.500 Stellplätzen für die Innenstadt ausgegangen, unter Berücksichtigung der geplanten Gesamtkapazität der Nutzungen und des vorhandenen und geplanten ÖPNV-Angebotes. Der derzeitige Stellplatzbedarf wird im genannten Bereich durch die vorhandenen Stellplatzangebote ausreichend bedient. Für neu hinzukommende Nutzungen ist die Deckung des daraus entstehenden Stellplatzbedarfes jedoch neu nachzuweisen.

Der durch den 2. BA des Blechen Carré entstehende Stellplatzbedarf (ca. 103 Plätze) ist im Rahmen der laufenden Planungen für das Stadtforum an der Bahnhofsstraße bereits berücksichtigt, so dass ein Nachweis hier erfolgen kann.

Öffentlicher Personennahverkehr, Fuß- und Radverkehr

Die Versorgung des Gebietes im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs ist hervorragend. Durch das Gebiet selbst fahren mehrere Straßenbahnlinien, auf den großen angrenzenden Verkehrsachsen besteht ein enges Stadtbusnetz. Das Plangebiet ist eingebettet in ein Fuß- und Radwegenetz, ein separater Radweg entlang der Straßenbahn ist geplant. Dadurch dass der Bereich Stadtpromenade „autofrei“ ist, bieten die vorhandenen Wegeanbindungen auch eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität.

1.3.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit allen Medien ausreichend versorgt. Die Ver- und Entsorgungsnetze sind in den Jahren 1965-1970 entstanden, verlaufen teilweise gebündelt in Kollektoren und bilden einen Hauptverteilerpunkt auch für periphere Bereiche der Stadt. Im Rahmen der Errichtung des Blechen-Carrés erfolgten einzelne Umverlegungen. Durch das Plangebiet verlaufen einzelne Leitungen (Trinkwasser, Mischwasser, Schmutzwasser, Gas), die berücksichtigt werden müssen. Einer Überbauung der Leitungen seitens der Betreiber (LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co KG, envia Netz, Mitteldeutsche Energie, Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH, Funk und Technik GmbH Forst) wird in der Regel nicht zugestimmt, so dass ggf. Leitungsverlegungen erforderlich werden können. Der Hauptleitungsstrang (Kollektor) soll erhalten bleiben. Grundsätzlich müssen die Leitungen auch bei einer Überbauung zugänglich bleiben. Eine Löschwasserversorgung wird für den 2. Bauabschnitt mit maximal 96 m³/h vorgehalten.

Leitungen der Verbundnetz Gas AG sowie der Teleco GmbH Telekommunikation sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Satzungsgebiet der Stadt Cottbus „über den Anschluss der Grundstücke im Gebiet Cottbus-Mitte an die Fernwärmeversorgungsnetze“. Alle Eigentümer unterliegen hier der Anschlusspflicht an das öffentliche Fernwärmeversorgungsnetz (Satzung der Stadt Cottbus vom 8.1.2007 über den Anschluss der Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt Cottbus an die Fernwärmenetze (Fernwärmesatzung).

1.3.8 Bodenverhältnisse / Altlasten

Es gibt im Plangebiet aufgrund der Nutzungshistorie keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen.

1.4 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsplan LEP I – Zentrale Orte ist die Stadt Cottbus als Oberzentrum festgelegt. Oberzentren sollen u.a. die regionalen Versorgungsfunktionen sicherstellen und Verknüpfungsfunktionen im funktionalen und überregionalen Verkehrssystem wahrnehmen. Zentrale Orte sind damit Standorte für soziale, kulturelle und wirtschaftliche Einrichtungen und Leistungen zur Versorgung der Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich. Raumbedeutungsvolle Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind insbesondere in den innerstädtischen Siedlungsflächen der zentralen Orte anzusiedeln (vgl. LEP GR (Gesamtraum) vom Juli 2004, Z 1.3.3).

Das geplante Vorhaben entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen hinsichtlich des Standortes als auch der vorgesehenen Nutzung und Größe. Dies wurde mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 2. September 2008 bestätigt.

1.4.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK 12/2007)

Im Leitbild der Stadtentwicklung Cottbus werden u.a. Grundsätze und Querschnittsziele benannt, die die Leistungsfähigkeit der Stadt Cottbus als Oberzentrum und als lebenswerte und lebendige Stadt für die Zukunft sicherstellen sollen. Die Funktionserfüllung der Stadt Cottbus als Oberzentrum wird dabei insbesondere im Kontext mit der innerstädtischen Zentrenentwicklung betrachtet. „Das Anforderungsprofil als Oberzentrum erfordert die Erfüllung von Versorgungsaufgaben über den Bedarf der eigenen Bevölkerung hinaus und sollte durch folgende Handlungsschwerpunkte untersetzt werden“ (Auszug):

„• Der innerstädtischen Entwicklung wird oberste Priorität eingeräumt, dem haben sich andere Entwicklungen unterzuordnen.

• Die Innenstadt muss zu einer funktionalen Einheit zusammengeführt werden, um die Ausstrahlungskraft eines Hauptzentrums in einer abgestimmten hierarchischen Zentrenstruktur auch durch räumliche Präferenz zu untersetzen.

• Ansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortiment können nur noch in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.

• Die Optimierung der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels wird durch eine verbesserte Zusammenführung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung hergestellt.“ (INSEK 12/2007, S.42 ff.)

Insgesamt entspricht die vorliegende Planung mit ihren spezifischen Zielen den Entwicklungszielen der Stadt Cottbus.

1.4.3 Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Entwurf Mai 2008)

Der aktuelle Entwurf des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung schreibt das ebenfalls von der BBE Retail Experts Unternehmensberatung erstellte erste Konzept vom Februar 2005 fort. Die Stärkung des innerstädtischen Haupteinkaufsbereichs, der sich aus der Altstadt (Bereich Spremberger Straße und Altmarkt), der Galeria Kaufhof inkl. des neuen Blechen-Carrés sowie der Spreegalerie zusammensetzt, ist nach wie vor eine zentrale Aufgabe.

Grundsätzlich werden der erste und zweite Bauabschnitt des Carl-Blechen-Carrés als wichtige Bausteine einer städtebaulichen und funktionalen Verknüpfung der oben benannten Bereiche angesehen. Es bestehen Defizite in der Angebotsvielfalt, in dem innerstädtischen Verkaufsflächenanteil innerhalb der Gesamtstadt, in der Verknüpfung der Standortlagen des innerstädtischen Einzelhandels und in der Angebotsqualität, mit der sich das Zentrum gegenüber peripheren Zentren absetzen müsste.

Bereits 2005 wurden Empfehlungen zur Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans M/4/56 abgegeben, die u.a. die Stärkung der städtebaulichen Verbindungsfunktion mit der Spremberger Straße (Ost-West-Ausrichtung), die kritische Prüfung von Sortimentsbeschränkungen an diesem Standort sowie die kritische Prüfung der Einbeziehung der denkmalgeschützten Gebäude der Stadtpromenade zum Inhalt hatten.

In der Fortschreibung wird ergänzend auf den geplanten zweiten Bauabschnitt des Carl-Blechen-Carrés eingegangen. Es wird auf die Bedeutung einer funktionalen **und** städtebaulichen Verknüpfung eingegangen.

Die funktionale Verknüpfung zielt auf eine Weiterentwicklung und Abstimmung/Profilierung der Angebotsstrukturen ab. Der zweite Bauabschnitt soll hierbei möglichst eine ergänzende Angebotsfunktion aufweisen, besonders geeignet wäre hierbei die Ansiedlung von großflächigen „Magnetanbietern“, die den qualifizierten Facheinzelhandel mit seinen im Durchschnitt geringen Verkaufsflächengrößen im gesamten Branchenmix ergänzen könnten.

Die städtebauliche Verknüpfung bezieht sich darauf, dass die bestehenden Einzellagen noch stärker durch Wegebeziehungen und bauliche Ausprägungen räumlich zusammengebracht werden müssen, um sie als *einen* Einkaufsbereich erlebbar zu machen. Der erste Bauabschnitt des Blechen-Carrés mit seinem betonten Haupteingangsbereich zum Heronplatz und seiner Anknüpfung an die Galeria Kaufhof ist hierbei ein erster wichtiger Schritt. Beim zweiten Bauabschnitt und bei dem weiteren Umgang mit der direkten Anbindung an die Spremberger Straße ist diese Verknüpfung weiter zu berücksichtigen.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplanes eine „Gemischte Baufläche“ vor, zu der im Rahmen der Entwicklung von Bebauungsplänen auch Kerngebiete und damit entsprechend in Teilbereichen auch Sondergebiete für den Einzelhandel gehören können. Entlang der historischen Stadtmauer und der Straßenbahnlinie ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.



Ausschnitt FNP, April 2004

Insgesamt entspricht der Bebauungsplan im Rahmen der Darstellungsgenauigkeit den Zielen des Flächennutzungsplans und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

1.4.5 Bebauungsplan Nr. M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ und Grünordnungsplan

Der bestehende Bebauungsplan hat insofern eine Bedeutung, als dass er die derzeitige planungsrechtliche Situation im Plangebiet des vorliegenden, vorhabenbezogenen B-Plans beschreibt, die im Rahmen des damaligen Aufstellungsverfahrens sorgfältig abgewogen wurde und unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten die Ausgangssituation für die zu ermittelnden Auswirkungen des vorliegenden, überlagernden Bebauungsplans darstellt.

Der Bebauungsplan sieht nahezu deckungsgleich bereits ein Sondergebiet Einkaufszentrum, geteilt in die zwei Bereiche SO 1.3 und SO 1.4 vor. Zusammen mit den Sondergebieten des 1. Bauabschnitts des Blechen-Carrés sind hier im Wesentlichen ein Einkaufszentrum mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Verkaufsfläche ist insgesamt auf 20.000 m² zzgl. der Verkaufsfläche der bestehenden Pavillons limitiert. Zudem bestehen Sortimentsbeschränkungen. Die Branchen/Sortimente Bekleidung/Textilien werden dabei nicht nach oben hin beschränkt. Es ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Zudem sind 10 % der Freiflächen in den beiden Sondergebieten als Vegetationsflächen auszubilden. Als Freiflächen werden vermutlich die Flächen verstanden, die nicht durch die Pavillons überbaut sind.

Um die beiden Sondergebiete herum sind öffentliche Gehwege in Form von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und auf der Ost-West-Achse in Form eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Entlang der Straßenbahngleise ist eine öffentliche Grünfläche, Parkanlage festgesetzt.

1.4.6 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Bereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. M/4/45 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“. Derzeit sind Vorhaben nach § 30 BauGB zu beurteilen. Das Plangebiet liegt weiterhin im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“.

1.5 Planungskonzept

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Baukonzept (der Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie der Durchführungsvertrag Bestandteil des Verfahrens. Insofern besteht bereits eine konkrete, bauliche Festlegung auf eine bestehende Konzeption für den 2. Bauabschnitt.

„Der vorliegende Vorentwurf ist das Ergebnis unterschiedlicher Variantenuntersuchungen und dokumentiert die Entwicklung des BLECHEN CARRÉ „face two“ beginnend mit dem Workshop STADTPROMENADE COTTBUS, 2. BAUABSCHNITT vom Juni 2007 bis zum heutigen Planstand. In die Bearbeitung flossen Abstimmungen mit allen bisher an der Planung Beteiligten sowie den entsprechenden Behörden ein.“ Der aktuelle Stand der Planung ist der 22. Januar 2009. Zielsetzung ist die Eröffnung des BLECHEN CARRÉ „face two“ im Dezember 2010.

Zentrale Fragen der Aufgabenstellung beziehen sich darauf, wie ein Neubau, welcher zur weiteren Belebung der Innenstadt beitragen soll, in das Umfeld der Stadtpromenade zu integrieren und zu gestalten ist und welche Beziehungen zu benachbarten wichtigen Achsen und Flächen, Nutzungen und historisch gewachsener Architektur im Innenstadtbereich zu berücksichtigen sind.

Der Entwurf versteht sich als logisches Bindeglied in der Nord-Süd-Achse zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Berliner Platz und in der Ost-West-Achse zwischen August-Bebel-Straße / Galeria Kaufhof / geplantem Stadtforum und der Spremberger Straße. Die Innenstadt erfährt damit eine funktionale Einheit.

„Die weichen und geschwungenen Formen des Entwurfes innen und außen fügen sich harmonisch in die stadträumliche Struktur ein und vermitteln zwischen einzelnen Bestandsgebäuden der Umgebung. Passanten werden freundlich auf allen Seiten der Bauform empfangen und geleitet. Die Gebäudehöhen schließen sich zu einem weitgespannten und ausgewogenen Bogen zusammen. Sehr gute Orientierungsmöglichkeiten und das damit verbundene Sicherheitsgefühl versetzen den Kunden in hohe Zufriedenheit. Wohlformen und Farbigkeit, aufeinander abgestimmt, erzeugen eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige Architektur. Über zwei Vollgeschosse und das Untergeschoss erstreckt sich das neue Gebäude.



Entwurf Büro Hampel, Kotzur und Kollegen, 2007/2008

Die neue Anlieferungszone ermöglicht eine logistische Verteilung von Waren und die Andienung aller Bereiche über Aufzüge. Unnötige Kreuzungen von Besucher- und Warenströmen werden vermieden. Der offene großzügige Empfang im Erdgeschoss leitet den Besucher sowohl in das Untergeschoss als auch in das Obergeschoss. Eine Rolltreppenanlage an logischer Stelle ist die Voraussetzung für gute Wege- und Sichtachsen vertikal und horizontal.

Die im Erdgeschoss geschaffene Beziehung zwischen dem ersten Bauabschnitt des BLECHEN CARRÉS und dem BLECHEN CARRÉ "face two" wird in Richtung Ladenzone der Wohnscheibe sowie in Richtung Norden konsequent weitergeführt.

Unterschiedliche Geschäftsbereiche in unterschiedlichen Größen bestimmen das Bild im Inneren des neuen Bauabschnittes. Die Darstellung nach außen ist von ebenso großer Bedeutung. Licht und Transparenz im Erdgeschoss transportieren Inhalte in alle Richtungen. Das Obergeschoss wird auf der Westseite von der Wohnscheibe abgerückt und tendenziell geschlossen ausgebildet. Die Terrassierung lockert den Baukörper auf und lässt ein Grünbereich im Obergeschoss entstehen. Geschäfts- und Gewerbeflächen sind in allen Geschossen angesiedelt. Ein Glasdach über dem zentralen Erschließungsbereich - dem Atrium - leitet Tageslicht bis tief in das Gebäude hinein und lässt es hell und freundlich erscheinen.

Der Neubau des zweiten Bauabschnittes des BLECHEN CARRÉS wird nicht nur die Innenstadt weiter beleben helfen. Die vorhandenen, bereits versiegelten Flächen werden genutzt, neues Grün wird durch eine Dachbegrünung über dem Erdgeschoss geschaffen. Ein ausreichender Abstand zum mäanderartigen grünen Band zwischen Stadtpromenade und Stadtmauer wird gewahrt. Besucher und Passanten können diesen Bereich unmittelbar nutzen. Blickbeziehungen zwischen Architektur und gestalteter Landschaft sowie neue Wegbeziehungen laden zum Verweilen auch in der grünen Umgebung ein.“

(Die Vorhabenbeschreibung ist entnommen aus: Neubau eines Einkaufszentrums in Cottbus BLECHEN CARRÉ face two, Hampel, Kotzur und Kollegen, 6. Februar 2009)

1.6 Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums überlagert den bestehenden Bebauungsplan und setzt diesen in diesem Bereich implizit außer Kraft (spätere Norm verdrängt frühere Norm). Da auch Festsetzungen im weiter geltenden Bereich des Bebauungsplans M/4/56 betroffen sind (Verkaufsflächen, Sortimente), muss dieser in einem anderen Verfahren ebenfalls geändert werden. Von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB musste aufgrund der UVP-Pflicht des Vorhabens (Auswirkungen auf Kulturgüter und Menschen) Abstand genommen werden.

Die ersten Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zwar mit dem Schwerpunkt des Vorhabens, jedoch für einen größeren Bereich, dem Gebiet des gesamten Bebauungsplans M/4/56, durchgeführt. Um Konflikte einzugrenzen und Verfahrensverzögerungen für den zweiten Bauabschnitt des Einkaufszentrums zu vermeiden hat der Eigentümer einen Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt, so dass ein Teilbereich aus dem bestehenden Bebauungsplangebiet herausgelöst und hierfür der vorliegende vorhabenbezogene Plan aufgestellt wird.

1. Vorbeteiligungen und Verfahren zu dem städtebaulichen Entwurf

Durch den Investor erfolgte ab Februar 2007 ein beschränkter Ideenwettbewerb zur Gestaltung des nördlichen Bereiches der Stadtpromenade Cottbus. Die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden öffentlich diskutiert und durch eine laufende Berichterstattung in der lokalen Presse umfangreich diskutiert.

Im Rahmen der Projektentwicklung und Alternativenprüfung wurde auch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege um eine Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom September 2007 werden erhebliche Bedenken geäußert zu der Überplanung der Vorhabenfläche, da die prägenden charakteristischen kleinteiligen Elemente wie die Pavillonbauten, die Brunnen, die Vitрины und die Pflanzungen gänzlich unberücksichtigt bleiben. Eine Benehmensherstellung nach § 19 Abs. 3 - 5 BbgDSchG wurde nicht in Aussicht gestellt. Auch der Denkmalbeirat der Stadt Cottbus hatte sich in dieser Vorbeteiligung im Juni 2007 äußerst kritisch ggü. dem sukzessiven Verlust der Baudenkmale und der Beeinträchtigung und Gefährdung der benachbarten Denkmalbereiche der Altstadt und des historisch gewachsenen Grünrings geäußert.

2. Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss für Bebauungsplan M/4/56

Die Stadtvertretung Cottbus hat in ihrer Sitzung am 25.06.2008 den Aufstellungsbeschluss / Änderungsbeschluss für Bebauungsplan M/4/56 u.a. mit dem Ziel beschlossen, den geplanten 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums zu ermöglichen. Der Beschluss wurde am 12.7.2007 bekannt gemacht.

3. Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Planungsanzeige) und Stellungnahme

Mit Schreiben vom 2. September 2008 erfolgte die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung zur Änderung des Bebauungsplans M/4/56 mit dem Schwerpunkt der Entwicklung des 2. Bauabschnitts des Einkaufszentrums. Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 4.500 m² im zweiten Bauabschnitt und der Einhaltung der Obergrenze von 20.000 m² Verkaufsfläche in beiden Abschnitten zusammen stehen der Planung Belange der Raumordnung nicht entgegen.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Scoping-Termin zur zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Am 24. und 28. April 2008 fanden Scoping-Termine zum notwendigen Untersuchungsumfang der Umweltprüfung statt. Für den Vorhabenbereich wurden insbesondere Hinweise zu Eingriffen in das „Stadtbild“ und „Mensch, Luft, Klima“ benannt. Da das Stadtbild und der bisher großzügige innerstädtische Freiraum erheblich verändert und die bisher aufgelockerte Bebauung durch eine massive geschlossene Bebauung ersetzt wird (Wirkung auch in Korrespondenz zur Stadtmauer), sind Maßnahmen zur Vermeidung (Abstände, Höhe, etc.) und ggf. zur Kompensation zu prüfen. Dies wurde bereits im Vorfeld zu dem Aufstellungsbeschluss im Juni 2008 u.a. durch die Festlegung von Mindestabständen, einer gestaffelten Höhe etc. berücksichtigt. Zudem ist zu prüfen, ob das Heranrücken einer geschlossenen Bebauung an den bestehenden mehrgeschossigen Gebäuderiegel Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Luft und Klima haben kann. Benannt wurden die Lärmeinwirkung durch Lüftungstechnik, die Öffnungszeiten der Mall, die Einordnung der Gaststätten und deren Öffnungszeiten (Soziallärm), die Lärmeinwirkung durch Anlieferverkehr und eine besondere Betrachtung während der Nachtzeiten. Beim steigenden Anlieferverkehr wurden auch die Auswirkungen auf die bereits hohen Feinstaubbelastungen in der Bahnhofstraße angesprochen. Weitere angesprochene Punkte betrafen den „Sichtschutz“, dass es nicht zu Einblicken aus den Geschäften in Wohnungen kommt und die „Lichtemissionen“, die durch Beleuchtung und Werbung entstehen und die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen können. Insgesamt betreffen die angesprochenen Aspekte stärker den Bereich der Vermeidung und Konfliktbewältigung als den Erfordernissen von Ausgleichen im naturschutzfachlichen Sinn.

Mit Schreiben vom 1.8.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das geplante Vorhaben unterrichtet. Für die meisten Beteiligten sind die Änderungen gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation ohne Bedeutung für ihre wahrzunehmenden Belange. Anregungen wurden durch einzelne Ver- und Entsorgungsunternehmen vorgebracht, dass die vorhandenen Kollektorbauwerke ggf. umverlegt werden müssen (vgl. Punkt Ver- und Entsorgung).

Die IHK Cottbus begrüßt und unterstützt die Planung, den „derzeit unansehnlichen und für das Oberzentrum Cottbus unwürdigen Bereich der verfallenen Pavillons in Form des 2. Bauabschnitts zu überbauen“. Insbesondere

verweist sie auf die Chance der Verknüpfung der Innerstädtischen Bereiche, auch in Richtung Norden zur Stadthalle und Spreegalerie. Besonderer Wert sollte nach Auffassung der IHK auf die Sicherung einer hochwertigen Gestaltung und die attraktive und hochwertige Ergänzung des innerstädtischen Handelsangebotes (Branchenmix) gelegt werden.

Das Landesumweltamt, Regionalabteilung Süd, Naturschutz schreibt, dass durch die Änderungen nicht ersichtlich ist, dass artenschutzrechtliche Fragestellungen betroffen sein könnten, diese aber ggf. zu prüfen wären. In jedem Fall ist eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung neu zu erstellen. Es wird darauf hingewiesen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht an dieser Stelle eine extensive ggü. einer intensiven Dachbegrünung vorgezogen wird, da die Erfolgsgarantie für ein vielfältiges Artenspektrum mit vergleichsweise geringem Pflegeaufwand höher ist. Der Bereich Immissionsschutz verweist auf die Notwendigkeit, die schalltechnische Untersuchung aus dem B-Plan M/4/56 zu ergänzen, insbesondere bezüglich der Warenanlieferung und ggf. die textlichen Festsetzungen anzupassen.

5. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Form einer Erörterungsrunde am 21. August 2008 durchgeführt, bei der insbesondere die Ziele und Zwecke der Planung insgesamt sowie das Bauvorhaben für den 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums vorgestellt wurde.

Anregungen und Erläuterungen betrafen u.a. das Thema Stellplätze. Es wurde erläutert, dass keine zusätzlichen Stellplätze im Bereich Stadtpromenade entstehen werden, ein Großteil der Stellplätze abgelöst wird und erst mit dem geplanten Stadtforum an der Bahnhofstraße zusätzliche Stellplätze entstehen werden. Von Bürgerseite wurde angeregt, die Stellplätze an der Stadtpromenade 10-12 als reine Anwohnerparkplätze zu sichern.

Ein weiteres Thema betraf die Bauphase, wie sich der Anblick der verfallenden Pavillons bis zu einer Bebauung darstellen wird. Insgesamt wurde die derzeitige Konzeption ggü. den vorigen insofern begrüßt, als dass sie die Sichtbeziehungen aus der Wohnscheibe nicht zu sehr verbaut. Problematisch mit den Erfahrungen aus dem ersten Bauabschnitt wurden die Lichtimmissionen gesehen, zumal die Wohnungen in der Stadtpromenade 10-12 nur einseitig orientiert sind.

Wichtig wurde auch die Art der Anlieferungen empfunden. Grundsätzlich waren zum Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung noch alle Möglichkeiten offen (nördlich oder südlich der Wohnscheibe oder vom Postparkplatz).

Ein weiterer benannter Aspekt betraf die Skulpturen und Kunstwerke wie z.B. auch das Relief am Punkthochhaus. Sie sollen möglichst erhalten, auf der Baufläche selber z.T. auch abgebaut und ggf. eingelagert werden.

6. Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Beschluss, zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanes gemäß § 12 BauGB für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes M/4/56 sowie zur öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am gefasst.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der Anlage zum BauGB ist in einem gesonderten Teil der Begründung der Umweltbericht darzulegen. Er beschreibt und bewertet die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB) hat die Stadt Cottbus festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannter Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Bei dem Umweltbericht ist zu berücksichtigen, dass er im Wesentlichen die zu ermöglichende Veränderung zur bestehenden planungsrechtlichen Situation, nicht hingegen zu dem derzeit vorzufindenden Zustand betrachtet.

Im bestehenden Bebauungsplan M/4/56 sind nämlich bereits fast deckungsgleich zum geplanten Vorhaben Sondergebiete für Einzelhandelsnutzungen festgesetzt, die eine vollständige Versiegelung der Flächen ermöglichen. Dies ist insbesondere auch bei der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen (s.u.).

Die für den bestehenden Bebauungsplan M/4/56 ermittelten Umweltauswirkungen werden in ihren Aussagen nicht angetastet. Die Umweltprüfung für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beinhaltet deshalb insbesondere die Änderungen zu dem heute bereits Zulässigen:

Bisher	Änderung ggü. bestehendem Planungsrecht
Sondergebiete für Einkaufszentrum und Einzelhandel mit zugelassenen Einzelhandelsbetrieben etc. im SO 1.3 und SO 1.4 und einer 100%igen Versiegelung (GRZ 1,0)	Weitgehend unverändert, geringfügige Reduzierung der Verkaufsflächen ggü. dem bisherigen Bebauungsplan jedoch mit verminderten Sortimentsbeschränkungen
Eingeschossige, denkmalgeschützte Bausubstanz bleibt erhalten im SO 1.4, wird durch Baulinien gesichert.	Eingeschossige Bausubstanz wird ersetzt durch einen zusammenhängenden, in diesem Bereich eingeschossigen Gebäudekörper mit vergleichbarer Flächenausdehnung

Bebauung im SO 1.3 nur mit einem Untergeschoss für Einzelhandelsflächen zulässig	Weitgehend zweigeschossiger Baukörper im Bereich des ehem. SO 1.3
10% Pflanzflächen der Freiflächen des SO 1.3 und SO 1.4 (entspricht etwa 515 m ²)	Wegfall der Pflanzflächen, stattdessen extensive Dachbegründung auf dem eingeschossigen Bereich des Gebäudekörpers mit einer Fläche von mindestens 1.100 m ²

2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums an der Stadtpromenade erfolgt im Rahmen und als ein Baustein der Gesamtentwicklung der Cottbusser Innenstadt. Übergeordnetes Ziel ist es, die Innenstadt weiter zu stärken und aufzuwerten und die landesplanerisch zugeordnete Funktion als Oberzentrum durch die Ermöglichung hierfür erforderlicher Angebote und Funktionen weiterzuentwickeln.

Bereits im am 24.05.2003 trat der Bebauungsplan Nr. M/4/56 in Kraft. In dessen Begründung ist eine Umweltprüfung enthalten, die die Umweltbelange für die Entwicklung als Einzelhandelsstandort unter den damaligen Festlegungen enthält. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert den bestehenden Bebauungsplan und ersetzt ihn in diesem Bereich vollständig. Er hat zum Ziel, abweichend von der bestehenden planungsrechtlichen Situation / den planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans eine Ergänzung des Blechen-Carré durch eine neue Bebauung (2. Bauabschnitt) mit bis zu 4.500 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen und hierfür die bestehenden, bislang denkmalgeschützten Pavillons rückzubauen, da diese baulichen Strukturen eine ökonomische Nachnutzung auch in Zukunft nicht möglich erscheinen lassen und der dadurch hervorgerufene Verfall bereits weit fortgeschritten ist und eine erhebliche Beeinträchtigung für das Erscheinungsbild der Innenstadt darstellt.

Das Plangebiet liegt nahezu mittig innerhalb des zentralen Zentrumsbereiches der Cottbusser Innenstadt und soll gemeinsam mit dem Blechen-Carré eine Scharnier- und Verbindungsfunktion zwischen der Spremberger Straße, der Spree-Galerie und der Galeria Kaufhof (Nord-Süd und Ost-West) erfüllen. Aufgrund dieser zentralen Lage soll auf zusätzliche Pkw-Stellplätze im Plangebiet verzichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze werden abgelöst und weitgehend im Rahmen des geplanten Stadtforums im Bereich der Bahnhofstraße errichtet. Die Anlieferung soll weitgehend über den bestehenden Anlieferungsbereich an der August-Bebel-Straße realisiert werden.

2.1.2 Umwelt- und Fachplanungsrecht

Die folgenden einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes besitzen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine besondere Bedeutung und müssen berücksichtigt werden:

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1996 berücksichtigt das Vorhaben noch nicht. Der Bereich an der Stadtmauer und entlang der Straßenbahntrasse soll nach Aussagen des Landschaftsplans in eine raumwirksame Grünstruktur eingebettet werden. Im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept wird unter Punkt 5.4.4 Grün- und Freiflächen für diesen Innenstadtbereich formuliert: „Eine wichtige Maßnahme (...) ist die räumliche Wiederherstellung des südlichen Teils des historischen grünen Rings um die Altstadt von Cottbus. Da dabei flächige Maßnahmen aufgrund der heutigen Nutzungen weitgehend ausscheiden, sollten zumindest Großbaumpflanzungen den „grünen Raum“ wieder herstellen.“ (vgl. *Bebauungsplan M/4/56*)

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „City-Galerie, Stadtpromenade Cottbus“

Der 2001 erstellte Grünordnungsplan ordnet die Bedeutung des Bereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als gering (Pavillonbereich) bis mittel (Bereich Straßenbahn/Stadtmauer) für den Landschaftshaushalt und mittel bis hoch für die Erlebnisqualität ein. Grundsätzlich wurden bereits sämtliche geschützten Gehölze im aktuellen Plangebiet als „zu erwartende Baumverluste“ berücksichtigt. Bei einer insgesamt vollständigen Über- bzw. Unterbauung (Grundflächenzahl 1,0) des Bereichs wird die Anreicherung mit Grünstrukturen empfohlen (Pavillons) und ein Mindest-Vegetationsanteil von 10 % der Freiflächen (ohne Verbindung mit dem offenen Boden) im SO 1.3 und SO 1.4 festgelegt. Dies entspricht einer absoluten Fläche von etwa 515 m² (Fläche der Sondergebiete = 6.571 m² abzüglich Pavillons 1.428 m², davon 10 %), die nach dem bisherigen Planungsrecht begrünt werden müsste. Insgesamt empfiehlt der Grünordnungsplan – weitergehend als der Bebauungsplan – eine Anreicherung mit Grünstrukturen auch in den an den „Grünring“ der Stadtmauer angrenzenden Bereichen.

Als fachgesetzliche Vorgabe besitzen insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz und das Brandenburger Naturschutzgesetz (u.a. Artenschutzrecht) sowie das Immissionsschutzrecht eine Bedeutung für die Aufgabenstellung. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzgesetz sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

2.1.3 Grundlagen der Umweltprüfung

2.1.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für die Umweltprüfung in dem zu betrachtenden innerstädtischen Bereich wurden neben dem Plangebiet selber auch die umgebende, insbesondere die westlich und nördlich angrenzende Bebauung mit Mischnutzungen, in die Betrachtung einbezogen.

2.1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Eine wesentliche Quelle für die Umweltprüfung bildet der bestehende Grünordnungsplan, der im Rahmen des Bebauungsplans M/4/56 im Jahr 2001 aufgestellt wurde und die Vorhabenfläche beinhaltet. Zudem wurden die bestehenden Gutachten zu verkehrlichen Auswirkungen und zu Schallimmissionen berück-

sichtigt und ausgewertet. Unter artenschutzrechtlichen Aspekten wird derzeit über Begehungen eine Betroffenheit von Fledermäusen und in Frage kommenden Vogelarten geprüft. Für die geänderte Planungskonzeption wurde zusätzlich ein Gutachten erstellt, dass die zu erwartenden Schallimmissionen des 2. Bauabschnitts einschließlich dessen Anlieferung berücksichtigt. Zudem wurden Erfahrungen aus dem 1. Bauabschnitt zu Lichtimmissionen berücksichtigt. Für die Minimierung von Beeinträchtigungen der Kulturgüter und des Ortsbildes wurde im Vorfeld maximale Höhen und Mindestabstände definiert.

2.1.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials

Durch den Vorhabenbezug konnten gezielt die erforderlichen Materialien für die Umweltprüfung zusammengestellt werden.

2.2 Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsanalyse

2.2.1.1 Schutzgut Mensch / Erholung

Der bestehende Grünzug entlang der Stadtmauer bietet eine hohe Erlebnis- und Erholungsqualität zugleich. Der Bereich der noch bestehenden Pavillons besitzt unter der Annahme der zulässigen Nutzung gemäß Bebauungsplan (tatsächlich liegt die Fläche brach und stellt einen städtebaulichen Missstand dar) ebenfalls eine hohe Erlebnisqualität und zudem auch eine hohe Aufenthaltsqualität. Dies geht allerdings einher mit einer Vorbelastung durch Immissionen durch Einzelhandelsnutzungen, die auf die direkt angrenzenden Wohnnutzungen einwirken. Die Dichte ist dabei Prinzip der städtebaulichen Konzeption. Das Untergeschoss des Gebäuderiegels Stadtpromenade 10-12 ist vollständig dem Einzelhandel vorbehalten und führt bereits im Bestand in Kombination mit den miteinander verbundenen, kompakten Pavillons zu einem Passagencharakter.

Durch den Leerstand der Pavillons und die Verödung der umgebenden Flächen ist diese Qualität derzeit nicht verfügbar.

2.2.1.2 Schutzgut Tiere

Die nahezu voll versiegelte Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Mitte des Stadtgebietes bietet nur sehr eingeschränkt Lebensräume für Tiere. Gerade der Leerstand kann jedoch dazu führen, dass insbesondere einzelne Vogel- oder Fledermausarten die Gebäude als Quartiere/Nistplätze nutzen. Auf Grund der bestehenden Gebäudestrukturen des Pavillonkomplexes ist ein Vorhandensein folgender Artengruppen wahrscheinlich.

- Fledermäuse (Chiroptera spec.)
- Vögel

Bei den Vögeln können vornehmlich Nischen- und Höhlenbrüter, wie vor allem Star, Sperling und Hausrotschwanz betroffen sein.

Die UNB kontrolliert in der kommenden Brutperiode in mindestens 2 Begehungen

den Standort auf einen etwaigen Brutbestand dieser Arten.

Hinsichtlich eines zu vermutenden Fledermausvorkommens wird ein Gutachter mit einer Untersuchung durch den Investor beauftragt.

2.2.1.3 Schutzgut Pflanzen

In den Sondergebieten SO 1.3 und So 1.4 (alt) waren im Bebauungsplan M/4/56 10% der Freiflächen als Pflanzflächen bei einer GRZ von 1,0 vorgesehen. Der Wegfall bestehender Gehölze wurde in der Eingriffsregelung zum damaligen Zeitpunkt bereits berücksichtigt.

2.2.1.4 Schutzgut Boden und Wasser

Im Bestand ist die Fläche weitgehend versiegelt, es befinden sich lediglich kleine, offene Bereiche auf der Fläche, die z.T. auch Gehölze aufweisen. Planungsrechtlich bestehen in den SO 1.3 (alt) und SO 1.4 (alt) eine vollständige Über- bzw. Unterbaubarkeit (GRZ 1,0) und damit vollständige Versiegelung. Eine bedeutende Funktion für die Schutzgüter Boden und Wasser nimmt das Plangebiet nicht wahr.

2.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Bereich des Grünrings wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan M/4/56 aufgrund der Vegetationsstrukturen und den damit verbundenen Klimameliorationsfunktionen (u.a. Staubbildung, Frischluftproduktion) als aus stadtklimatischer, insbesondere aber kleinklimatischer Sicht besonders wertvoll eingeschätzt. Eine besondere Funktion zur Entlastung angrenzender, klimatisch belasteter Gebiete wird hingegen aufgrund der geringen Gesamtgröße und der „insgesamt wenig dichten Vegetation“ nicht angenommen. Die bestehenden und die planungsrechtlich festgesetzten Vegetationsflächen ermöglichen nur einen untergeordneten Beitrag aus kleinklimatischer Sicht. Insgesamt weist das Gebiet durch die starke Versiegelung Charakteristika eines Stadtklimatops (Wärmeinseleffekt) auf (vgl. Grünordnungsplan).

2.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Der gesamte Bereich Stadtpromenade / Grünring / historische Stadtmauer besitzt trotz des Rückbaus des „Stern“ und der Fußgängerbrücke sowie dem Neubau des 1. Bauabschnittes des Blechen-Carré eine stadtbildprägende Qualität. Insbesondere der Grünring entlang der Straßenbahnlinie und Stadtmauer besitzt zusammen mit dem Heron-Vorplatz eine gliedernde und verbindende Bedeutung im Stadtbild. Das historische Ensemble aus den 1970er Jahren mit einer größeren Freifläche und kleinstrukturierten Pavillonbauten in der Mitte sowie einer Fassung durch Punkt- und Scheiben-Hochhäuser ist durch Maßnahmen der letzten Jahre – u.a. in Abwägung mit Belangen der Versorgungs- und Zentrumsfunktionen – heute nur noch eingeschränkt erlebbar. Dem Bereich der Pavillons wurde bereits im Grünordnungsplan 2001 „keine nennenswerte Erlebnisqualität“ mehr zugeschrieben. Der Leerstand und das verwahrloste

Erscheinungsbild der Pavillons beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild mittlerweile erheblich. Der westlich der historischen Stadtmauer weitgehend von höherer Bebauung freigehaltene Bereich ist für das Erscheinungsbild und die Erfahrbarkeit (Eingang historische Altstadt) von Bedeutung und besitzt eine besondere Qualität.

2.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die vorgenannte stadtbildprägende Qualität resultiert u.a. auch aus der Bedeutung als kulturhistorisches Zeugnis unterschiedlicher Epochen. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berührt sowohl den Denkmalsbereich des Ensembles der Stadtpromenade als auch das Denkmal Stadtmauer und den Bodendenkmalsbereich, der sich von der Stadtmauer in Richtung Westen erstreckt (vgl. auch Punkt 1.3.4).

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.2.1 Schutzgut Mensch / Erholung

Gegenüber den bisher planungsrechtlich vorgesehenen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten wird sich die Erholungsfunktion des Vorhabengebietes durch die intensivere hochbauliche Nutzung tendenziell verringern. In den umliegenden Bereichen und vor allem entlang des „Grünrings“ soll jedoch nach wie vor eine Promenadenfunktion in Verbindung mit einer grüneprägten, hohen Aufenthaltsqualität realisiert werden. Es ist auch zu berücksichtigen, dass die Fläche derzeit nicht für eine Aufenthaltsfunktion zur Verfügung steht, da sie unter Sicherheitsaspekten mit Bauzäunen abgesperrt werden musste und sich dies ohne die aktuelle Planung voraussichtlich auf absehbare Zeit nicht ändern würde.

Auf die Bewohner der Stadtpromenade 10-12 und Berliner Platz 1 werden durch die Nutzungsintensivierung die Einflüsse durch Licht- und Lärmimmissionen zunehmen. Dies trifft insbesondere auf den Bereich August-Bebel-Straße/ Stadtpromenade zu, der die Anlieferzone aufnehmen soll. Um insgesamt eine Verträglichkeit bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen zu erreichen wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Berücksichtigung erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen ausschließen soll (vgl. auch Ausführungen zu Punkt 2.2.3 und 4.3)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird ggü. einer Brache mit Verfallserscheinungen insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut aufweisen.

2.2.2.2 Schutzgut Tiere

Die Folgen einer Sanierung (wie im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen) oder eines Abrisses (nach vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan) der bestehenden Pavillons sind bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durchaus vergleichbar.

Mit den laufenden Untersuchungen wird ein mögliches Vorkommen von Brutvögeln und Fledermausquartieren konkretisiert. Artenschutzrechtliche Konflikte könnten bei einem positiven Befund auftreten. In diesem Fall würden

„vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ realisiert werden, die die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten erhalten und erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen ausschließen würden.

2.2.2.3 Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich außer einzelnen Gehölzen keine weiteren Vegetationsstrukturen. Die Bäume sind bereits im Grünordnungs- und bestehendem Bebauungsplan M/4/56 als „erwarteter Baumverlust“ berücksichtigt worden, so dass der vorliegende Bebauungsplan keine Änderungen zur bestehenden planungsrechtlichen Situation vorsieht. Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen sind deshalb auszuschließen.

2.2.2.4 Schutzgut Boden

Bezüglich des Schutzgutes Boden gibt es keine Änderung bezüglich der bestehenden Situation, da eine vollständige Belegung (GRZ 1,0) und ggf. Versiegelung bereits im bestehenden Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen sind deshalb auszuschließen.

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bezüglich des Schutzgutes Wasser gibt es keine Änderung bezüglich der bestehenden Situation, da eine vollständige Belegung (GRZ 1,0) und ggf. Versiegelung bereits im bestehenden Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen sind deshalb auszuschließen.

2.2.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Es entsteht ein größerer zusätzlicher Baukörper, dessen Verkaufsfläche bislang zwar auch schon zulässig war, sich jedoch im Bereich des 1. Bauabschnittes konzentrieren sollte und nun auf die Fläche zwischen Pavillons und Straßenbahnstrecke ausdehnt. Da bei einer vollständigen Versiegelung keine größeren Vegetationsstrukturen auf der Fläche vorgesehen waren, ändert sich beim Mikroklima kaum etwas (großer Baukörper bedeutet ggf. eine höhere Wärmespeicherung).

Dadurch, dass der Bereich von motorisiertem Verkehr frei bleibt und die Anzahl der Pkw-Stellplätze nicht erhöht wird (man geht im wesentlichen von Koppelungseffekten aus, zusätzliche Stellplätze werden im Rahmen der Entwicklung des Stadtforums in Doppelnutzung erstellt), sind die Auswirkungen auf Klima- und Luftbelastung als gering einzuschätzen. Die Gesamtverkaufsfläche und damit auch die Anliefermenge ändern sich durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ggü. den bisherigen Planungen nicht.

2.2.2.7 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Die Einengung des „Grünrings“, des offenen Bereichs zwischen Stadtmauer und Pavillons, wirkt sich negativ auf das freizügige Gesamterscheinungsbild des

Bereiches aus.

Die Wiedernutzung der vorhandenen Brache, die Schaffung einer städtebaulich gefassten Ost-West-Verbindung mit Anbindung an die Spremberger Straße in einer hohen architektonischen Qualität als auch die im Rahmen des Projektes ermöglichte Umsetzung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Straßenbahnlinie verbessern das Erscheinungsbild dieses Bereichs insgesamt jedoch erheblich.

2.2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit Realisierung des Bebauungsplans geht ein weiterer Teil des kulturhistorisch wertvollen Bestandes unwiederbringlich verloren. Der Gesamtraum mit seinen verteilten, umfassenden Wohngebäuden bleibt zwar erhalten, die „Großzügigkeit“ des ursprünglichen Entwurfs aus den 70er Jahren geht jedoch verloren, was jedoch bereits weitgehend schon mit dem ersten Bauabschnitt der Fall war. Dieser Preis wird für ein marktfähiges, verbindendes, funktionierendes und lebendiges Einkaufszentrum in Kauf genommen.

Der Bereich der historischen Anlagen der Stadtmauer wird durch die geplante Bebauung in seiner Wirkung beeinträchtigt, da die Breite des Grünzugs und damit die Abstände verringert werden und Blickbeziehungen, auch vom Gebäuderiegel der Stadtpromenade 10-12, eingeschränkt werden. Dennoch werden weiterhin großzügige Abstände, Wegeverbindungen und Vegetationsstrukturen gewährleistet, die für die Erlebbarkeit dieser Anlagen von Bedeutung sind.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.2.3.1 Schutzgut Mensch / Erholung

Grundsätzlich erfolgen Vermeidungsmaßnahmen bereits mit der städtebaulichen Konzeption,

- die bestimmte Abstände, Ausrichtungen und Öffnungen zu den angrenzenden Wohngebäuden vorsieht,
- die Lage und Ausformung der An- und Ablieferung konfliktmindernd wählt und
- den motorisierten Verkehr auf den umgebenden Flächen auch zukünftig ausschließt.

Das für die Prüfung der Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen erstellte schalltechnische Gutachten (GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Februar 2009) kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben verträglich ausgeführt werden kann. Im Einzelnen sind danach folgende Punkte benannt:

- „Zur Beschreibung des zulässigen Emissionsverhaltens von Betrieben und zur vorsorglichen Sicherung der Einhaltung umweltrelevanter Belange wird eine Geräuschkontingentierung angewendet. Im Bereich der Sondergebietsflächen (TF 1 - TF 3) werden zum Schutz von

Drittbereichen Emissionskontingente vorgegeben. Im Bereich der Anlieferung (TF 4) werden Immissionskontingente zum Schutz der im Plangebiet liegenden Wohnbebauung festgesetzt. Beide Verfahren stellen eine diesbezügliche Konfliktbewältigung sicher. Die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 ist gegeben. Darüber hinaus werden Vorbelastungen berücksichtigt, in dem reduzierte Immissionsrichtwerte zur Bemessung der Kontingente zugrunde gelegt werden. Im Bereich der Anlieferung wird zusätzlich ein TA Lärm bezogenes Anforderungskriterium als Spitzenpegel vorgegeben.

- Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben in Verbindung mit der Sondergebietsfläche (Gebäude) bezieht sich ausschließlich auf haustechnische Anlagen oder auf gewerbliche Anlagen zur Versorgung der Objekte. Durch Einsatz von Anlagen mit einem nach dem Stand der Schallschutztechnik ausgestatteten Emissionsstandard und in Verbindung mit baulichen Lösungen ist die Einhaltung der Schallimmissionsschutzanforderungen möglich. Lärm aus einem sozialen Verhalten sowie aus der Emission aus den Nutzungsflächen selbst regeln die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nicht. Hier greifen im Einzelfall die verhaltensbezogenen Lärmbekämpfungsvorschriften, z.B. nach § 117 OWiG. Weiterhin sind lärmintensive Nutzungen (beispielhaft Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
- Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben in Verbindung mit der Anlieferungsfläche ist nur über bauliche Zusatzmaßnahmen möglich. Dazu wird beispielhaft genannt:
 - a) Herstellung einer schalldämmenden Überdachung
Diese Überdachung muss sicherstellen, dass die im Bereich der Laderampe/Überfahrt erzeugten Spitzenpegel bei einer Tagesanlieferung durch LKW den vorgegebenen Richtwert nicht überschreiten.
 - b) Die Überdachung sollte auch sicherstellen, dass Anlieferungen im Nachtzeitraum mit Kleintransportern möglich sind.
 - c) Eine Nachtanlieferung mittels LKW ist nicht möglich.
- Der Warentransportweg zwischen Verladung und Wareneingangsbereich der Gebäudeanlage ist mit einem akustisch gering emittierenden Oberflächenbelag herzustellen, beispielsweise mit einer asphaltierten Fahrgasse.
- Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit
 - sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
 - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.
- Bezogen auf die vorgesehene Anlieferzone hat die Untersuchung ergeben, dass die oben formulierten Bedingungen nicht erfüllt sind. Die Verkehrslärmerhöhung liegt in keinem Bereich, der öffentlich-rechtliche Richtwerte überschreitet. Insofern besteht kein besonderer Handlungsbedarf.

Neben den Lärmimmissionen spielen weitere Minimierungsmaßnahmen eine Rolle für das Schutzgut „Mensch“. Die teilweise Überdachung der bestehenden, weiterzuentwickelnden Passage zwischen der Stadtpromenade 10-12 und dem 2. Bauabschnitt Einkaufszentrum bietet zumindest einen psychologischen weil optischen Schutz für die darüberliegende Wohnnutzung. Mit der Festsetzung zu Werbeanlagen werden denkbare Beeinträchtigungen insbesondere durch Lichtwerbung vermindert bzw. ausgeschlossen.

Die Begrünung des Obergeschosses gleicht die Einschränkungen in vorhandenen Blickbeziehungen, die in den unteren Geschossen des Wohngebäudes Stadtpromenade 11 und 12 auftreten werden, aus.

2.2.3.2 Schutzgut Tiere

Sollte bei den zu untersuchenden Vogel- oder Fledermausarten ein Vorkommen festgestellt werden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren, welche sicherstellen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zu diesem Zweck werden durch den Investor dann künstliche Nist- Brut- und Lebensstätten an umliegenden Gebäuden vor Gebäudeabriss angebracht.

Art und Umfang dieser werden je nach angetroffenem Arteninventar im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Um ein Töten von geschützten Arten oder ein Zerstören von Brut-, Nist- und Aufzuchtspätzen zu vermeiden, sollen die Abrissarbeiten der Pavillons außerhalb der Brut- und Aufzichtszeiten der Vögel und Fledermäuse durchgeführt werden. Als frühester diesbezüglicher Termin wurde von der unteren Naturschutzbehörde der 1. September benannt.

2.2.3.3 Schutzgut Pflanzen / Klima / Luft

Der Wegfall der Festsetzung zur Schaffung von 10% Vergetationsflächen (bei vollständiger Über- bzw. Unterbaubarkeit der Flächen) im Bereich des bisherigen SO 1.3 sowie das grundsätzliche Gebot der planerischen Optimierung führen dazu, dass zusätzliche Maßnahmen durchgeführt werden. Geplant ist die extensive Begrünung des eingeschossigen Bereiches des Daches des neuen Baukörpers auf einer Fläche von insgesamt mindestens 1.100 m². Um eine entsprechende Wirkung und Qualität zu gewährleisten muss eine gewisse Substratstärke und Pflanzdichte gewährleistet werden. Möglich wäre eine

Blütenwiese mit unterschiedlichen Kräutern und verträglichen Gräsern, die für eine möglichst lange Blütenzeit sorgen. Insgesamt ist eine Substratstärke von etwa 7 cm vorgesehen.

2.2.3.4 Schutzgut Boden und Wasser

Die Vermeidung der Inanspruchnahme von unversiegeltem Boden und der Erhalt des Grünstreifens entlang der Straßenbahntrasse mit mindestens 5m Breite (weitet sich Richtung Norden auf) ist eine Vermeidungsmaßnahme, da sie die vorhandenen Bodenfunktionen der offenen Bereiche weitgehend erhält.

2.2.3.5 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Die Sicherung bestimmter Abstände zu der historischen Stadtmauer, die Höhenbegrenzung des Gebäudekörpers auf 6 m an der Stadtpromenade und auf 12 m im zweigeschossigen Bereich, die vorgesehenen Dachbegrünungsmaßnahmen und – nicht zuletzt - der gestalterisch hochwertige Baukörper einschließlich der geplanten Wegeführungen und Außenanlagen sind Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die das Gesamterscheinungsbild verbessern werden.

2.2.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ebenso wie beim Orts-/Landschaftsbild wirken sich die restriktiven Höhenfestsetzungen eingriffsmindernd auf die Beeinträchtigungen des Schutzguts „Kultur- und sonstige Güter“ aus. Der weitgehende Verlust der Wirkung und Erlebbarkeit des historischen Ensembles aus den 70er Jahren kann dadurch allerdings nicht verhindert werden. Dies ist jedoch bereits durch die Standortentscheidung an sich und der Realisierung des ersten Bauabschnittes entschieden worden. Die geringen Höhen des 2. Bauabschnittes erhalten die Wirkung der raumbildenden und raumgliedernden Punkt- und Scheibenhochhäuser teilweise.

Die Sicherung von Abständen zu der historischen Stadtmauer (definiert über den 13 m - Abstand zu den Gleisanlagen der Straßenbahn) mindert die Eingriffe weiter.

2.2.4 Planungsalternativen

Die Wahl des Standortes für die Ergänzung von zentrenrelevanten modernen Einzelhandelsflächen resultiert aus den vorausgegangenen Planungen und Strategien der Stadt Cottbus, ist bereits in großen Teilen realisiert und wird an dieser Stelle nicht mehr grundsätzlich hinterfragt.

Da in den bestehenden baulichen Strukturen eine Umsetzung von Einzelhandel nicht realisierbar ist und die Konflikte mit dem Denkmalschutz in sämtlichen Varianten entstehen würden, käme als grundsätzliche Planungsalternative nur der Verzicht in betracht. Ein grundsätzlicher Verzicht ist jedoch in Anbetracht der Bedeutung für die Zentrumsentwicklung und Zentrumsverknüpfung und aufgrund der baulichen und stadtgestalterischen Missstände nicht zielführend.

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurden im Rahmen eines Workshopprozesses drei unterschiedliche Entwürfe für den 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums diskutiert. Die unterschiedlichen Alternativen wurden u.a. auch in der Presse und im Rahmen einer nicht repräsentativen Umfrage diskutiert. Bei letzterer wurde das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept mehrheitlich favorisiert. Das Ergebnis dieses Prozesses mündete in dem vorliegenden Entwurf (vgl. Punkt 1.6 Verfahren).

2.3 Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Grundlage hierfür bilden die im Rahmen des Umweltberichts ermittelten Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sollen nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Behörden die Gemeinden unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die Fachbehörden sind demnach verpflichtet, die Stadt Cottbus als Planungsträger darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

Monitoringkonzept / Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

	Gegenstand der Überwachung	Zuständigkeit	Art der Durchführung	Zeitpunkt
Schutzgut Pflanzen, Landschafts- und Siedlungsbild	Umsetzung der Maßnahmen (Dachbegrünung, Pflanzmaßnahmen aus B-Pan und städtebaulichem Vertrag)	Stadt Cottbus	Begehung	Im Rahmen der Bautätigkeit und des Vertragscontrollings
Schutzgut Mensch	Immissionen	Stadt Cottbus	Schallmessung, Prüfung der Lichtimmissionen	Auf Veranlassung (z.B. Beschwerden)
Schutzgut Tiere	Fledermäuse, Vögel	UNB, Stadt Cottbus	Prüfung ggf. durchzuführen der Maßnahmen und deren Wirkung	Nach Durchführung der ggf. erforderlichen artenschutzrechtlich Maßnahmen

Die Ergebnisse der Überwachung sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

2.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den bestehenden Bebauungsplan M/4/56 wurde bereits eine Eingriffsregelung durchgeführt und Maßnahmen festgesetzt. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist lediglich die Differenz zum bestehenden Planungsrecht erheblich.

Da bereits heute eine vollständige Versiegelung der Vorhabenflächen zulässig ist, sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft nicht von den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans betroffen. Gegenüber der heutigen Situation erfolgen nur sehr geringfügige Verschiebungen der Nutzungsgrenzen. Bislang mussten Vorhaben im Plangebiet (bisherige Bezeichnung SO 1.3 und 1.4) insgesamt 10% (entspricht 515 m²) der Freiflächen als Vegetationsflächen anlegen, eine Verbindung zum natürlichen Boden war nicht vorgesehen. Diese Festsetzung entfällt. Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf einer Fläche von mindestens 1.100 m² werden die mit der bisherigen Festsetzung nur sehr vage sichergestellten Funktionen kompensiert. Auch unter dem Aspekt des Ortsbildes führt neben den vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen der Dachbegrünung auch die zu erhaltende Grünfläche entlang der Straßenbahngleise zu einer Kompensation/Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen. Insgesamt werden die geringfügigen Eingriffe durch die sichergestellten Maßnahmen vollständig kompensiert.

2.5 Zusammenfassung Umweltbericht

Die bestehende Situation vor Ort (mit einer starken Versiegelung und Überbauung und der vorhandenen, brachliegenden Einzelhandelsfunktion) sowie die planungsrechtliche Situation im vorhandenen B-Plan M/4/56 (mit einer GRZ von 1,0 in diesem innerstädtischen Bereich und der Nutzbarkeit als Einkaufszentrum) führen dazu, dass erhebliche, nachteilige Umweltwirkungen durch die vorliegende Planung nur in sehr begrenztem Maße zu erwarten sind.

Eine Bedeutung besitzen vor allem die Auswirkungen

1. auf die im Umfeld wohnenden Menschen,
 2. auf die bestehenden Kulturgüter sowie ggf.
 3. auf vorkommende geschützte Vogel- und Fledermausarten.
1. Bei den Auswirkungen auf die Bewohner sind Immissionen durch Lärm und Licht sowie eine Veränderung der Blickbeziehungen zu benennen. Um diese mit der Wohnnutzung verträglich zu halten, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, was flächenbezogene immissionswirksame Schallleistungspegel festlegt sowie konkrete Maßnahmen zur Umsetzung vorsieht. Im Ergebnis kann das Vorhaben unter diesem Aspekt verträglich ausgeführt werden. Näheres wird im Durchführungsvertrag bestimmt. Zu berücksichtigen ist auch die innerstädtische Lage mit einer höheren Zumutbarkeit und vorhandenen Vorbelastungen. Um die Blickbeziehungen aus den Wohnungen der Stadtpromenade 10-12 sowie aus den Punkthäusern möglichst zu erhalten, wurde die Gebäudehöhe des neuen

Baukörpers sehr stark begrenzt. Um den Anblick des niedrigen Gebäudekörpers attraktiver zu gestalten, wurde eine extensive Dachbegrünung auf dem eingeschossigen Gebäudeteil vorgesehen.

2. Die Wirkung der historischen Stadtmauer wird durch großzügige Abstände weitgehend erhalten. Das Gesamtensemble „Stadtpromenade“ behält hingegen, insbesondere auch nach Realisierung des ersten Bauabschnittes, nur noch sehr eingeschränkt seine Wirkung und Zeugniskraft.

3. Sollten bei den laufenden Erhebungen zum Artenschutz geschützte Arten vorgefunden werden, so werden durch zeitlich vorausgehende Maßnahmen der Schaffung von Nist- und Brutstätten im näheren Umfeld erhebliche negative Auswirkungen vermieden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Sondergebiet
Einkaufszentrum,
Abgrenzung

Einkaufszentren sind gem. § 11 Abs. 3 BauGB ausschließlich in Kerngebieten und speziellen Sondergebieten zulässig. Die erwünschten Einzelhandelsnutzungen ohne weitere Nutzungsmöglichkeiten eines Kerngebietes sind ausschließlich in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Festsetzung bleibt insofern zur bestehenden planungsrechtlichen Situation des rechtskräftigen Bebauungsplans M/4/56 nahezu unverändert. Die Abgrenzungen des Sondergebietes erfolgen auf der Basis von Mindestabständen, die brandschutzrechtlich erforderlich bzw. städtebaulich geboten sind (s.u.). Der Abstand zwischen dem Mischgebiet MI 2 und dem Sondergebiet beträgt in der Erdgeschosszone 10 m, der Abstand des Sondergebietes zum Flurstück der Straßenbahnlinie beträgt in der Erdgeschosszone 13 m. Die Ost-West-Achse von der August-Bebel-Straße in Richtung Spremberger Straße ist – wie im bestehenden Bebauungsplan M/4/56 – als Teil des Sondergebietes (mit entsprechendem Wegerecht) belassen.

Verkaufsfläche max.
4.500 m²

Im Unterschied zum bestehenden Planungsrecht werden die Einzelhandelsbeschränkungen modifiziert. Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird im zweiten Bauabschnitt auf 4.500 m² beschränkt. Zum Schutz der bestehenden Versorgungsbereiche sollen möglichst größere Magnetanbieter, die das vorhandene Angebot in der Innenstadt ergänzen, angesiedelt werden. Gleichzeitig sind die wirtschaftlichen Belange des Investors bezüglich flexiblen und an sich ändernde Marktbedingungen anpassungsfähigen Verkaufsflächen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Abwägung dieser divergierenden Belange wird festgesetzt, dass ein Handelsbetrieb eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen muss. Die Festsetzung lautet:

1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind

- ➔ Großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.500 m²,
- ➔ Dienstleistungsbetriebe
- ➔ Schank- und Speisewirtschaften
- ➔ Einrichtungen der Kultur- und Freizeitbranche
- ➔ Einrichtungen der Sport-, Gesundheits-, Fitness- und Wellnessbranche und
- ➔ Verwaltungsnutzungen, die den Zwecken des Sondergebietes dienen

Unzulässig sind Vergnügungsstätten. Mindestens ein Handelsbetrieb muss eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen.

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen (mit Ausnahme von Aufzügen und Fahrtreppen) in den Verkaufsräumen, der Standflächen der Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind; die Mall ist keine Verkaufsfläche. Ferner zählen dazu alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft bzw. saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

Gastronomische Außensitzplätze zählen dabei nicht zu Verkaufsflächen.

Mischgebiet

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das bestehende Mischgebiet Stadtpromenade 12 einbezogen worden, da hierüber die Anlieferung erfolgen soll, die geplante Überdachung an das Mischgebiet heranreichen soll und sich hier zudem einzelne Maßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung niederschlagen.

MI nahezu unverändert

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan wurden das Mischgebiet mit Art und Maß unverändert übernommen, jedoch mit dem grundsätzlichen Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

„2.1 Mischgebiet

Abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den Mischgebieten nicht zulässig.“

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Maß der Nutzung für Baugebiete

Das Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die gesamten Baugebiete und wird in einer Nutzungsschablone zusammengefasst. Zur Differenzierung der Höhe baulicher Anlagen bzw. Vollgeschosse wurden diese abweichend hiervon für die einzelnen Baufenster festgesetzt.

GRZ 1.0

Die zulässigen Grundflächenzahlen im Sondergebiet Einkaufszentrum (im bisherigen Bebauungsplan So 1.3 und SO 1.4) sowie in den Mischgebieten sind im bisherigen Bebauungsplan M/4/56 bereits mit 1,0, d.h. einer vollständigen Überbauung, festgesetzt. Dies wird unverändert übernommen. Dies bedeutet auch, dass eine vollständige Versiegelung grundsätzlich möglich ist.

Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (für Sondergebiete GRZ 0,8, für Mischgebiete GRZ 0,6) überschritten werden, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Ein bis zwei Vollgeschosse und beschränkte Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet	Diese drei Bedingungen treffen im vorliegenden Fall zu. Das Baugebiet ist eng um die Bebauung geschnitten und besitzt als Solitär umgebende Freiräume, die das hohe Baumaß im Baugebiet ausgleichen und rechtfertigen. Zudem ist natürlich in dieser zentralen Lage auch eine besondere Dichte gewünscht, um dem urbanen Charakter und den städtischen Funktionen gerecht zu werden. Die Bebauung als Solitärbaukörper führt - trotz der fast vollständig zu überbauenden Grundfläche - durch die geringen zulässigen Höhen zu einer ausreichenden Belüftung und Besonnung.
Bezugshöhen	Grundsätzlich soll die Bebauung im Sondergebiet Einkaufszentrum aufgrund der wichtigen Blickbeziehungen, der ansonsten möglichen Verschattung aber auch wegen denkbarer Immissionen möglichst flach gehalten werden. Für das Erscheinungsbild entscheidend ist bei dieser Sondernutzung die absolute Höhe der baulichen Anlagen. Sie wird bei dem eingeschossigen Bereich auf 6 m über dem Bezugspunkt, bei zwei Geschossen auf 12 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Ausnahmeregelung	Als Bezugspunkt für die Höhen wurde ein Punkt im Plangebiet festgelegt und in die Planzeichnung aufgenommen. Er definiert das vorhandene Geländeniveau und liegt bei 74,25 ü. HN. Die maximalen Höhen baulicher Anlagen sind bewusst sehr eng festgesetzt, um dem Belang des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Konfliktvermeidung mit angrenzenden Nutzungen gerecht zu werden. Um nicht beabsichtigte Härten auszuschließen und technische Notwendigkeiten zuzulassen wird eine Ausnahme vorgesehen, die eine Überschreitungsmöglichkeit der absoluten Höhe zulässt. Die Festsetzung lautet: „1.2 Höhe baulicher Anlagen <i>Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in dem mit zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereich des Sondergebietes "Einkaufszentrum" kann für erforderliche technische Anlagen und Treppenhäuser/ Aufzugsbereiche/Atrium ausnahmsweise um bis zu 6 m überschritten werden.“</i>
Bestandssicherung: XI Vollgeschosse im Mischgebiet	Der Gebäuderiegel Stadtpromenade 10-12 wird entsprechend der bestehenden Situation mit 11 Vollgeschossen, im westlichen Anlieferungsbereich mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Bei den engen Begrenzungen der Baugebiete sind diese Festsetzungsmaße für eine städtebauliche Ordnung ausreichend.

3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen
Sondergebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet werden durch Baugrenzen festgesetzt. Da es sich bei dem Sondergebiet lediglich um ein einzelnes Baugebiet handelt und im Wesentlichen die Mindestabstände zu dem Mischgebiet (11-geschossiger Gebäuderiegel und Punkthochhaus) und zu den historischen Wallanlagen von städtebaulicher Bedeutung sind, wäre ein zurückspringen des Baukörpers vom Grundsatz her unschädlich. Bestehende wichtige zwingende Baufluchten existieren nicht. Deshalb, aber auch wegen der ohnehin stattfindenden Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag werden keine Baulinien festgesetzt. Grundsätzlich wird sich sehr eng an dem städtebaulichen Entwurf und den laufenden Ausführungsplanungen orientiert.

Die Baugrenzen des Sondergebietes haben einen Abstand zur **Stadtpromenade 10-11** (11-geschossiger Gebäuderiegel)

- von 10 m (Erdgeschoss),
- von 25 m (Bereich der Treppenhäuser Obergeschoss = II. Vollgeschoss) und
- von 35 m (Obergeschoss = II. Vollgeschoss),

zum nördlich angrenzenden **Punkthochhaus**,

- von 10 m (Erdgeschoss),
- von ca. 40 m (Obergeschoss = II. Vollgeschoss),

zur Flurstücksgrenze der planfestgestellten **Straßenbahnlinie**

- von 13 m (Erdgeschoss),
- von 10,50 m (Obergeschoss = II. Vollgeschoss).

Die Baugrenze der Erdgeschosszone im südlichen Bereich orientiert sich an der Fluchtlinie des öffentlichen Durchgangs im Mischgebiet.

Obergeschoss
verschoben

Für die beiden zulässigen Vollgeschosse im Sondergebiet Einkaufszentrum werden die Baugrenzen separat festgesetzt. Dabei ist das Obergeschoss in südöstlicher Richtung zum Erdgeschoss verschoben.

Obergeschoss mit 35m
Abstand, 25m bei
Treppenträumen etc.

Um einen ausreichenden Abstand zwischen dem 11-geschossigen Gebäuderiegel und dem 2. Bauabschnitt sicherzustellen und damit Blickbeziehungen zu erhalten und Immissionskonflikte zu minimieren, ist die Baugrenze für das II VG, d.h. das Obergeschoss in einem Abstand von 35 m zu dem 11-geschossigen Gebäuderiegel festgesetzt. Technische Aufbauten und Treppenhäuser / Aufzugsschächte sollen bis auf einen Abstand von 25 m heranrücken dürfen. Entsprechend des konkreten Entwurfs, des Vorhaben- und Erschließungsplans, an den sich der Investor bindet, wurde die Baugrenze für den zweigeschossigen Bereich in Teilbereichen entsprechend erweitert und auf die 25 m-Linie herangezogen.

Keine Baugrenzen für Untergeschosse	Auf eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Untergeschosse wird abweichend zum ursprünglichen Bebauungsplan verzichtet, da die Flächen, die ein bestehendes Kellergeschoss aufweisen, vollständig innerhalb der Baufenster liegen und diese zudem nach § 25 Abs. 5 BauNVO i.V. mit der BbgBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.
Auskragung des Daches im SO	Zwischen dem 11-geschossigen Wohn- und Geschäftsriegel und dem 2. Bauabschnitt (Sondergebiet Einkaufszentrum) sowie ggf. als Verbindung zum 1. Bauabschnitt soll ein Flugdach/eine Überdachung teilweise die Verkehrsfläche überspannen. Die BauNVO bietet die Möglichkeit, nach § 23 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 5 die überbaubaren Grundstücksflächen auch für Teile baulicher Anlagen festzusetzen und damit auch eine erhebliche Auskragung eines Daches planungsrechtlich zu ermöglichen. Ob die Überdachung eine eigenständige bauliche Anlage auf den Verkehrs- bzw. Bauflächen wird und ggf. auch ohne weitere Festsetzung zulässig wäre oder die oben beschriebene Auskragung des neuen Baukörpers bildet, soll offen gelassen werden. In jedem Fall soll keine geschlossene Mall entstehen. Deshalb wird die zulässige Dachfläche größtmäßig beschränkt und die Fläche über definierte Punkte begrenzt (gerade Verbindung zwischen jeweils zwei aufeinanderfolgenden Punkten). Die entsprechende Festsetzung lautet: „1.3 Überdachung / Dachauskragung <i>Eine Überdachung bzw. eine Auskragung des Daches der Bebauung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ ist auf der Fläche mit der Bezeichnung A bis Y in einer Größe von bis zu 1.200 m² zulässig.“</i>
Abstimmung mit Bauaufsicht	Im Detail ist die Art der Überbauung mit der Bauaufsicht abzustimmen sowie durch vertragliche Regelungen sicherzustellen, da spezielle Festsetzungen auf der öffentlichen, im Eigentum der Stadt Cottbus befindlichen Verkehrsfläche, nicht erfolgen soll. Fragen des Brandschutzes, der Zuordnung zum Gebäude, wenn es an den Bestand angebaut wird, des Eigentums, der Wartung, der Sicherungspflicht, etc. sind dabei abzustimmen.
Luftgeschosse im Sondergebiet, herausragender Gebäudekörper	Das geplante Obergeschoss ist ggü. dem Erdgeschoss in Richtung Südosten leicht verschoben und krägt deshalb über die öffentlichen Wegeflächen / Verkehrsflächen sowie in das Sondergebiet um bis zu 2,50/3,50 m aus. Im Bereich des Sondergebietes ist hier ein Gehrecht für die Allgemeinheit in der Nullebene festgesetzt. Dort wo der Baukörper über die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich bzw. über das öffentliche Gehrecht auskrägt, sind die Baugrenzen und die Nutzung für das Obergeschoss in einer Nebenzeichnung separat festgesetzt. Die lichte Höhe dieser Luftgeschosse wird mit mindestens 4,00 m über 74,25 ü. HN festgesetzt, um städtebaulich die Großzügigkeit und Offenheit zu gewährleisten.

Baugrenzen und
Baulinien Mischgebiet

Der zu erhaltende Gebäuderiegel Stadtpromenade 10-12 grenzt den Raum in Richtung Westen ab. Deshalb wird an der Promenadenseite der einbezogenen Stadtpromenade 12 eine Baulinie festgesetzt. Die anderen Seiten werden mit Baugrenzen eingefasst. Durch den engen Zuschnitt des Baugebiets ist es ebenfalls fast vollständig überbaubar.

Unterschreitung der
Abstandsflächen

Insbesondere bei Planungen in älteren Stadtquartieren stehen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenanforderungen oft im Widerspruch zu den städtebaulichen Erhaltungs- und Entwicklungszielen, obwohl die Brandenburger Bauordnung seit 2003 bereits reduzierte Abstandsflächen festgelegt hat, die sich auf bauordnungsrechtliche Aspekte der Gefahrenabwehr beschränken. Zwischen den Mischgebieten und dem Sondergebiet Einkaufszentrum sind durch die historische, zu erhaltende Bebauung die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sowohl im Bestand als auch in der aktuellen Planung nicht einzuhalten. Auch möchte man entlang des 11-geschossigen Gebäudes durch eine Bebauung an der Stelle der Pavillons die Situation einer urbanen Fußgängerpassage weiterhin sicherstellen. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan wurden deshalb aufgrund der historischen Situation einzelne Abstandsflächenregelungen außer Kraft gesetzt. Abweichend von § 6 BOBbg Der § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB bietet die Möglichkeit, Abstandsflächen im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen und damit die im konkreten Fall bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auf das bauordnungsrechtlich (d.h. unter Aspekt der Gefahrenabwehr) erforderliche Maß zu reduzieren. Für die konkrete städtebauliche Situation wird durch die Bauaufsicht ein Abstand von mindestens 10 m zwischen dem 11-geschossigen Gebäude und dem 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums sowie zwischen den beiden Baukörpern der Sondergebiete für erforderlich gehalten. Da die Abstandsflächen bis zur Mitte der Verkehrsflächen reichen dürfen, beträgt der festzusetzende Mindestabstand jeweils 5 m. Da es sich um denkmalgeschützte Bestandsgebäude sowie eine festgelegte vorhabenbezogene Planung handelt ist es möglich, die Mindestabstände nicht als Anteile der Höhe, sondern auch absolut festzusetzen. Zu berücksichtigen ist zusätzlich, dass auch Abstandsflächen bestehender Gebäude außerhalb des Plangebiets (Stadtpromenade 10,11 und Berliner Platz 1) in das Plangebiet hineinwirken. Für diese müssen dann ggf. in dem späteren Änderungsverfahren für den Bebauungsplan M/4/56 die Abstandsflächen ebenfalls auf die erforderlichen 5m (Mitte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) reduziert werden. Es erfolgt folgende Festsetzung:

„1.4 Abstandsflächen

Die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen für die baulichen Anlagen des Mischgebietes und des Sondergebietes "Einkaufszentrum" beträgt mindestens 5 m.“

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise ist im vorliegenden Plangebiet entbehrlich, da der Baukörper des 2. Bauabschnittes ein Solitär darstellt.

3.1.4 Besonderer Nutzungszweck Anlieferung

Konzept der Anlieferung	Da es keine direkte verkehrliche Anbindung für die Anlieferung von Waren und die Entsorgung von Abfällen gibt, wurden im Vorfeld Abstimmungen zu einer geeigneten und konfliktminimierenden Anlieferung geführt. Diese mündeten in dem Konzept, die Anlieferung direkt neben dem Kreuzungsbereich August-Bebel-Straße / Stadtpromenade bei dem bestehenden Durchgang zu konzentrieren. Von hier sollen mit Schiebewagen die Waren in den Anlieferbereich ca. 30 – 40 m bis zum Sondergebiet geschoben werden.
Anlieferung Kleintransporter	Eine kleinteilige Anlieferung z.B. mit Kleintransportern kann abweichend hiervon auch als eine direkte Anlieferung über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen.

3.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich	Um das Sondergebiet herum bestehen entsprechend des Konzeptes Fußwege und Aufenthaltsflächen. Diese Erschließung wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich“ festgesetzt. Ein Großteil des Anlieferverkehrs wird damit bewusst ausgeschlossen (insbesondere Großfahrzeuge), eine zwingend notwendige Erschließung für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ist aber gewährleistet.
Nord-Süd-Anbindung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich - Radweg	Parallel zu den Gleisanlagen der Straßenbahn wird eine Nord-Süd Fuß- und Radweganbindung entstehen. Diese Zweckbestimmung wird gesondert festgesetzt und mit einer „Knotenlinie“ von dem reinen Fußgängerbereich abgegrenzt.
Ost-West-Verbindung bedeutend	Die Ost-West-Anbindung von der August-Bebel-Straße zur Spremberger Straße, die auch in den Einzelhandelsgutachten in ihrer Bedeutung betont wurde, wird wie im bisherigen Bebauungsplan M/4/56 aufgrund der Eigentumsverhältnisse und bestehender vertraglicher Bindungen als „Wegerecht für die Allgemeinheit“ gesichert

3.1.6 Grünflächen und Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25a BauGB)

öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Öffentliche Parkanlage	Entlang der Straßenbahntrasse wird ein 5m-Streifen der öffentlichen Grünfläche aufgenommen, die in Richtung Stadtmauer außerhalb des Plangebietes ihre Fortsetzung findet.
Dachbegrünung des eingeschossigen Gebäudeteils	Der eingeschossige Bereich des 2. Bauabschnittes soll eine extensive Dachbegrünung aufnehmen mit dem Ziel, einen ansprechenden Gesamteindruck, insbesondere auch für die Blickbeziehungen aus den 10 bis 11-geschossigen angrenzenden Gebäuden zu gewährleisten. Positive Effekte entstehen auch bezüglich des Mikroklimas und für das Orts- und Landschaftsbild allgemein (vgl. Umweltbericht).

„1.6 Dachbegrünung

Im Sondergebiet sind mindestens 1.100 m² der Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils extensiv zu begrünen.“

3.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Gehrechte zugunsten
der Allgemeinheit

Das 11-geschossige Gebäude an der Stadtpromenade ist so konzipiert, dass der Erdgeschossbereich (z.T. auch das 1. OG bzw. Zwischengeschoss) gewerbliche und öffentliche Nutzungen aufnimmt. Der bestehende Ost-West-Durchgang im Gebäude Stadtpromenade 12 soll auf seine ursprüngliche Breite von etwa 15 m wieder aufgeweitet werden. Dies war bereits mit dem Bebauungsplan M/4/56 so vorgesehen. Hierfür ist das Luftgeschoss mit der bestehenden lichten Höhe von mindestens 3,70 m sowie einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Ost-West-Achse

Die Verlängerung dieses Durchgangs mit der Anbindung an die Spremberger Straße wird – soweit er sich im Plangebiet befindet – ebenfalls als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

3.1.8 Immissionsschutz

Sondergebiet
Schallleistungspegel

Auf der Basis der schalltechnischen Untersuchung (siehe Umweltbericht) werden für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zur Beschränkung der gewerblichen (nicht verkehrlichen) Lärmbelastung immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Zusätzlich werden die maßgeblichen Immissionsorte aufgenommen, an denen die Immissionseinhaltung nachgewiesen werden muss.

Anlieferbereich

Für den Anlieferbereich werden demgegenüber Immissionspegel (Beurteilungspegel / Spitzenpegel) an einem maßgeblichen Immissionsort festgelegt. Die Festsetzung lautet:

1.7 Immissionsschutz

Im Sondergebiet sind nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames Emissionskontingent LEK die angegeben flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten bzw. im Mischgebiet das vorgegebene Immissionskontingent LIK in Form eines Beurteilungspegels bzw. Spitzenpegels einhalten.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente LEK erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", die Prüfung der Einhaltung von Immissionskontingenten LIK wird nach TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 1998 - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz" vorgenommen.

Der Nachweis hat sich grundsätzlich auf die angegebenen maßgeblichen Immissionsorte IO zu beziehen.

Es ist zulässig, die vorgegebenen Emissionskontingente LEK der Teilflächen TF 1 bis TF 3 innerhalb des Plangebietes umzuverteilen oder zu verrechnen.

Außerhalb dieser Flächen sind immissionswirksame Anlagen im Sondergebiet unzulässig.

Tabelle 1 Emissionskontingente LEK

Teilfläche	L _{EK} [dB/m ²] tags / nachts	Nachweisbezug maßgeblicher IO
TF 1	66 / 51	IO 1, 3. Obergeschoss
		IO 2, 3. Obergeschoss
TF 2	63 / 48	IO 3, 3. Obergeschoss
TF 3	61 / 46	IO 3, 3. Obergeschoss

Tabelle 2 Immissionskontingent LIK

Teilfläche	L _{IK} [dB] Beurteilungspegel tags / nachts	L _{IK} [dB] Spitzenpegel tags / nachts	Nachweisbezug maßgeblicher IO
TF 4	54 / 39	90 / 65	IO 4, 2. Obergeschoss

Lärmpegelbereich III

Im Bebauungsplan M/4/56 wurden aufgrund des prognostizierten Verkehrslärms Lärmpegelbereiche festgelegt. Verkehrslärm ist grundsätzlich separat von Gewerbelärm zu berücksichtigen. Da sich die zugrundegelegte Verkehrsbelastung durch den hinzukommenden Anlieferverkehr nur unwesentlich verändern wird, wurde die Festsetzung zu Lärmpegelbereichen aus dem bestehenden Bebauungsplan (Grundlage: Lärmtechnische Untersuchung, Masuch + Olbrisch, November 2000) unverändert übernommen.

3.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 81 BauO Bbg)

Weitgehender Verzicht auf Gestaltungs- festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen - insbesondere zu Werbeanlagen - sind für das Erscheinungsbild, die Außenwirkung und –präsentation der Stadt als auch für die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung von Bedeutung.

Dies kann in der Regel jedoch nur für zusammenhängende größere Bereiche gemeinsam z.B. über eine Werbesatzung, weniger jedoch für ein einzelnes Vorhaben, entwickelt werden.

Sinnvolle Regelungen können, ungeachtet allgemeiner Grundsätze, jedoch das spezifische Gebäude betreffen, sich aus dem spezifischen Entwurf ergeben. Ausgeschlossen werden sollen in diesem Sinne Außenwerbeanlagen an den den Wohnnutzungen zugewandten Seiten sowie grundsätzlich Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbungen, die in keinem Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehen.

„1.8 Örtliche Bauvorschrift: Werbeanlagen

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind im gesamten Sondergebiet unzulässig.

Im zweiten Vollgeschoss sind Außenwerbeanlagen auf der westlichen Gebäudeseite sowie auf der nördlichen Gebäudeseite im Bereich zwischen den Punkten Z1 und Z2 unzulässig.“

Werbekonzept

Im Rahmen der Ausarbeitung der Unterlagen zum Vorhaben ist ein Werbekonzept zu erstellen und mit der Stadt abzustimmen.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalensemble	Das Denkmalensemble (mehrere Einzeldenkmale) sowie der Bodendenkmalbereich sind textlich nachrichtlich übernommen.
-----------------	--

3.4 Hinweise

Hinweise zur besseren
Handhabbarkeit der
Satzung

Im Zuge der Planung und der Abstimmungsgespräche sind folgende zusätzliche Hinweise zu unterschiedlichen Planinhalten auf der Planzeichnung enthalten, die an dieser Stelle nochmals gesammelt aufgeführt sind. Die Begründungen sind den einzelnen Abschnitten zu Festsetzungen und Umsetzung des Plans zu entnehmen.

4.1 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.I S.132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466).

4.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im förmlich festgesetzten **Sanierungsgebiet** „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Nach § 11 Abs. 3 der BauNVO sind die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hin zu untersuchen. Aus der marktanalytischen Perspektive sind die städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in den Einzugsgebieten und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu prüfen.

Ergänzend zu dem Konzept der BBE (Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Cottbus 2006, BBE Unternehmensberatung, s. Punkt 1.4.3) wurde ein speziell auf die Verträglichkeit angelegtes Fachgutachten durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erstellt („Das Carl-Blechen-Carré in Cottbus, Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des 2. Bauabschnitts, Mai 2007“).

Die dem Gutachten zugrunde liegenden Ausgangsbedingungen haben sich nur geringfügig verändert. Dabei hat sich die Verteilung der Verkaufsflächen zugunsten des ersten Bauabschnittes verschoben. Dr. Lademann geht von 12.000 m² (1.BA) und 6.800 m² (2.BA) = 18.800 m² aus, das realisierte Angebot und die hier geplante Erweiterung an Verkaufsflächen liegen bei rund 14.300 m² (1.BA) und 4.500 m² (2.BA) = ebenfalls 18.800 m². Im Lademann-Gutachten werden in die Beurteilung die im Bebauungsplan M/4/56 vorhandenen, Sortimentsbeschränkungen einbezogen und z.T. modifiziert.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch zu erwartende Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, nicht mehr gewährleistet ist.

„Das *nahversorgungsrelevante* Angebot des Centers bezogen auf sein Einzugsgebiet bzw. die Nachfrageabschöpfung im Raum ist durch seine Angebotsstruktur- und Gesamtausrichtung nur sehr bedingt mit klassischen Nahversorgungseinrichtungen zu vergleichen. Die Nutzungen des periodischen Bedarfsbereichs können auch von der Sogkraft und Ausstrahlungswirkung der übrigen Anbieter im Center profitieren, wobei davon auszugehen ist, dass Kunden aus weiter entfernten Bereichen des Einzugsgebiets in diesem transport- und distanzsensiblen Sortimentsbereich v.a. Mitnahmeeinkäufe in diesen Sortimentsbereichen tätigen werden. Für den bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Nahbereich des Centers (Stadtteil Mitte) gehen Dr. Lademann & Partner bei Realisierung von max. 3.500 qm Verkaufsfläche von keinen mehr als unwesentlichen Auswirkungen aus.“ (Gutachten Dr. Lademann, S.39)

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Das geplante Vorhaben liegt in zentraler Lage innerhalb des A-Zentrums Innenstadt. Planerisches Ziel ist die Zusammenführung der Schwerpunkt-einzelhandelslagen zu einem funktional zusammenhängenden Haupteinkaufsbereich. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird die funktionale Verknüpfung der Einzelhandelslagen Spreegalerie, Kaufhof und Spremberger Straße gegeben sein (BBE: S.11).

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Cottbus oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Neben- und Grundversorgungszentren in den Stadtteilen. Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden.

Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht.

Die Untersuchung von Dr. Lademann kam zu dem Ergebnis, dass Umsatzumverteilungen zugunsten des Einkaufszentrums Stadtpromenade aus anderen Zentren bei prospektiv 7,1 % liegen. Dabei werden verträgliche Ansiedlungspotenziale (Verkaufsflächen) für die einzelnen Sortimente benannt: Nahversorgungsrelevante Sortimente rd. 3.500 m², Bekleidung/Schuhe: rd. 7.400 qm, Elektro: rd. 2.500 qm, Sport rd. 900 qm, Spielwaren: rd. 1.200 qm, Sonstige zentrenrelevante Sortimente: rd. 4.200 qm.

„Insgesamt hat sich damit gezeigt, dass die prospektiven Umsatzumverteilungswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Cottbus mit max. 8 % bei Realisierung beider Bauabschnitte deutlich unter dem kritischen Schwellenwert von 10 % liegen werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass es sich bei der dargestellten Wirkungsprognose um einen rein rechnerischen Worst-Case handelt, da nicht die komplette Verkaufsfläche von knapp 19.000 qm gleichzeitig an den Markt gehen wird und so der bestehende Einzelhandel die Möglichkeit bekommt, entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Bei einer Orientierung an den genannten sortiments-spezifischen Verkaufsflächenobergrenzen ist auch für einzelne Sortimentsbereiche nicht mit mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu rechnen.“ (Gutachten Dr. Lademann, S.36ff)

„Die städtebauliche und raumordnerische Beurteilung des Vorhabens (beide Bauabschnitte) führt bei Abwägung der prospektiven Auswirkungen zu dem Ergebnis, dass es sich verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügen lässt:

- Die lokal und regional deutlich unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie die Tatsache, dass von einem nennenswerten Bevölkerungsrückgang innerhalb der Stadt und den umgebenden Landkreisen auszugehen ist, stellen restriktive sozioökonomische Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Cottbus dar. Somit kommt es entscheidend darauf an, durch ein attraktives Angebot die Nachfrage möglichst vor Ort zu halten bzw. die Nachfrage aus dem oberzentralen Verflechtungsbereich abzuschöpfen.

- Eine wesentlich zu geringe Konzentration, insbesondere der zentrenrelevanten Sortimente auf die Innenstadt (nur etwa 20 % des relevanten Umsatzes in Cottbus werden auch in der Innenstadt getätigt), eine viel zu geringe Verkaufsfläche der City und das Fehlen moderner Handelsformate führen in Verbindung mit verknüpfungsseitigen Schwierigkeiten in der Innenstadt dazu, dass das Zentralitätspotenzial des Oberzentrums Cottbus nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.
- Das Vorhaben Carl-Blechen-Carré kann dazu beitragen, diese Defizite abzubauen. Dabei reicht nach unserer Einschätzung die einzelhandelsseitige Verkaufsfläche von knapp 12.000 qm des 1. Bauabschnitts (noch) nicht aus, um die notwendige kritische Masse zu genießen. Mit dem ersten Bauabschnitt allein kann die Innenstadt nicht die dominante Stellung als der wesentliche oberzentrale Standortbereich innerhalb des Cottbuser Einzelhandelsgefüges erreichen.
- Insgesamt ist aus Sicht von Dr. Lademann & Partner eine verträgliche Integration der knapp 19.000 qm an einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche in zwei Bauabschnitten möglich; mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel sind nicht zu erwarten, zumal nicht die komplette Verkaufsfläche gleichzeitig an den Markt gehen wird.
- Grundsätzlich erwarten die Gutachter, dass auch der bestehende Einzelhandel in der Spremberger Straße bzw. im Bereich Altmarkt von der Agglomerationswirkung durch das Center profitieren kann, flankierende Maßnahmen können diese Effekte unterstützen und verstärken.“ (Gutachten Dr. Lademann, S.40)

Das Gutachten der BBE Unternehmensberatung 2005/2008 (vgl. Punkt 1.4.3) sieht eine Verkaufsfläche von 18.000 m² als ein verträgliches Maß, bei dem keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungszentren sondern im Gegenteil Synergieeffekte zu erwarten sind, wenn eine städtebauliche und funktionale Verknüpfung erfolgt. Das Gutachten verweist weiterhin auf die bislang begrenzte Anzahl großflächiger Magnetbetriebe. Eine Weiterentwicklung der Angebotsstruktur sollte verstärkt Magnetanbieter einbinden (BBE 2008: S.92f)

Als eine funktional sinnvolle Ergänzung wird seitens der Stadtverwaltung (FB 61) die Ansiedlung zweier großflächiger Magnetbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten/Branchen aus der Cottbuser Liste gemäß dem Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (BBE 2008) und Verkaufsflächen von 1.000 m² und 1.500 m² als quantitative und qualitative Weiterentwicklung favorisiert. Die Ansiedlung kleinteiliger Anbieter im 2. BA ohne großflächige Magnetbetriebe kann aus Sicht der Stadtverwaltung (FB 61) die vorhandene Handelsstruktur in der Altstadt, die im Rahmen der Stadterneuerung stabilisiert werden soll, gefährden.

Demgegenüber stehen wirtschaftliche Belange des Investors, der derzeit in der spezifischen Situation in Cottbus grundsätzlich erhebliche Unwägbarkeiten in der Mieterakquisition großflächiger Betriebstypen sieht und auf die negativen Auswirkungen für das Projekt aufgrund nicht kostendeckender Mieterträge für Großflächen, die durch die Vermietung von kleineren Einheiten quersubventioniert werden müssten, hinweist. Zudem erfordere die Attraktivierung des Bereichs Stadtpromenade die Ansiedlung von Magnetbetrieben sowohl im 2. Bauabschnitt als auch in der Erdgeschosszone der Wohnscheibe, um die

gewünschte funktionale Vernetzung zur Spree-Galerie herzustellen.

Die Flexibilität in der Vermietbarkeit und Gliederung des 2. Bauabschnittes im Sinne einer dauerhaften Funktionsfähigkeit soll gewahrt werden. Um beiden Belangen gerecht zu werden wird eine Mindestverkaufsfläche von 800 m² für einen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt.

	Verträgliche Verkaufsfläche
Gutachten zum Bebauungsplan M/4/56	20.000 m ² zzgl. ca. 1.200 m ² Pavillons
BBE-Gutachten 2005/2008	18.000 m ² zzgl. ca. 1.200 m ² Pavillons
Dr. Lademann 2007	19.000 m ² zzgl. ca. 1.200 m ² Pavillons
Realisierung und Planung 2009	14.500 m ² + 4.500 m ² , keine zusätzl. Pavillons

Übersicht Verkaufsflächen Sondergebiete Carl-Blechen-Carré

Unterschiedliche Auffassungen bestehen bezüglich der Erforderlichkeit von Festsetzungen, die einzelne Sortimente und Branchen beschränken. Sortimentsbeschränkungen am Standort Stadtpromenade werden im BBE-Gutachten als diskussionswürdig eingestuft (BBE, 2005, Seite 171), da der Spielraum des Betreibers dadurch eingeschränkt wird und der langfristige Vollzug problematisch ist.

Um die oberzentrale Funktion im Hauptzentrum (Innenstadt) mit attraktiven Handelsfunktionen zu unterstützen, ist jedoch aus Sicht der Stadtverwaltung Cottbus (FB 61) eine Feinsteuerung der Branchen/Sortimente erforderlich, um sicherzustellen, dass die vorhandenen Angebote sinnvoll ergänzt werden und somit der Standort insgesamt an Attraktivität gewinnt. Eine ungesteuerte Entwicklung weiterer (zwar gewünschter) Verkaufsflächen ohne Branchen- und Sortimentsbeschränkungen im 2. BA könnte die nachhaltige Stabilisierung und Entwicklung des Einzelhandels und damit auch die bisher erzielten Ergebnisse der Sanierungstätigkeit in der Cottbuser Altstadt beeinträchtigen. Insbesondere die Branchen/Sortimente „Schuhe/Lederwaren“ und „Bücher/Fachzeitschriften“ werden als problematisch eingestuft, da diese Branchen besondere Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Einzelhandelslagen in der Altstadt aufweisen. Weitere Ausweitungen an Angeboten in diesen beiden Sortimenten innerhalb des A-Zentrums könnten wegen des begrenzten Kaufkraftvolumens automatisch zur Schädigung der etablierten Lagen führen.

Der Investor lehnt eine Festsetzung von Sortiments- bzw. Branchenbeschränkungen ab, da sie gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen würde und auch das Einzelhandelskonzept der Stadt keine diesbezüglichen Aussagen enthalte.

Erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Zentrumsbereiche in anderen Branchen werden durch den 2. Bauabschnitt nicht erwartet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von den zugelassenen 4.500 m² Verkaufsflächen bereits heute die Pavillons (etwa 1.200 m² Verkaufsfläche) ohne jede Beschränkung genutzt werden könnten, sich die Änderung deshalb lediglich auf eine Fläche von 3.300 m² bezieht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Carl-Blechen-Carrés zahlreiche Möglichkeiten der unregelmäßigen Einzelhandelsansiedlung bestehen, die in der Summe deutlich größere Flächenpotenziale bieten (Gebäudeunterlagerung Stadtpromenade 10-12, Galeria Kaufhof, etc.).

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans M/4/56 sollen die dort bestehenden Sortimentbeschränkungen für den 1. Bauabschnitt gutachtlich bezüglich der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche geprüft werden.

4.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Grundsätzlich gilt sowohl für die Auswirkungen auf das städtische Verkehrsnetz als auch für die innere Erschließung des Gebietes Stadtpromenade, dass die im Rahmen des Bebauungsplans M/4/56 durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchungen vom Grundsatz her nach wie vor anwendbar sind, da hier die zugrunde gelegte zulässige Verkaufsfläche von 20.000 m² über der Summe des realisierten 1. und des geplanten 2. Bauabschnitt liegen und der „innere Raum“ der Stadtpromenade auch in Zukunft von motorisiertem Individualverkehr freigehalten wird.

Auswirkungen auf die äußere Erschließung

Deshalb sind auch keine abweichenden Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu erwarten. Auch die hinzukommenden Anlieferfahrten (etwa 10 täglich) werden sich zwar geringfügig verkehrssteigernd auswirken, wurden jedoch bereits durch großzügigen Annahmen in den bestehenden Gutachten berücksichtigt. Aktuelle Planungen zur Schließung des mittleren Ringes (mit Ausbau der W.-Külz-Straße) werden umgekehrt zu einer Verminderung der Verkehrsbelastung in der Bahnhofstraße und vor allem auch des Kreuzungspunktes Karl-Liebnecht-Straße / Bahnhofstraße führen und somit auch zu einer Entlastung der problematischen Feinstabsituation in der Bahnhofstraße beitragen.

Die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist von dem umgebenden Hauptstraßennetz (Karl-Liebknecht-Str., Bahnhofstraße, ...) in sehr guter Qualität vorhanden. Die Stadtpromenade ist eine wichtige zentrale Verkehrsachse der Straßenbahn.

Auswirkungen auf kleinräumliche Erschließungssituation

Ausreichende Pkw-Stellplätze

Derzeit bestehen an öffentlich-nutzbaren Stellplatzanlagen im direkten Umfeld des 2. Bauabschnittes 128 Stellplätze (Tiefgarage und Deck) der Galeria Kaufhof, 325 Stellplätze im City-Parkhaus (teilweise auch feste Vermietung), etwa 630 Parkplätze in der „Spree-Galerie“ und 465 im neuen Blechen-Carré. Die BBE Unternehmensberatung hat in Ihrem Gutachten 2005 (s.o.) bei einem überschlägigen Vergleich von Verkaufsflächen zu öffentlich nutzbaren Pkw-Stellplätzen bereits den Widerspruch zwischen der Wahrnehmung vieler Bürger und den tatsächlich vorhandenen zahlreichen – meist gebührenpflichtigen – Stellplätzen aufgezeigt und auf die Notwendigkeit eines nachvollziehbaren Parkraumkonzeptes (Verkehrslenkung) hingewiesen. In Anbetracht vorhandener Zielstellungen zum Modal-Split und zu Kopplungseffekten beim 2. Bauabschnitt mit den angrenzenden Nutzungen erscheint die Funktionsfähigkeit des Vorhabens ohne direkte Stellplätze im Vorhabengebiet gegeben.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus sieht vor, dass bei Einkaufszentren im Gemeindegebietsteil I (Innenstadtbereich) je 40 m² Verkaufsfläche (bei Dienstleistungen pro 80 m² Hauptnutzfläche) 1 Stellplatz zu errichten ist. Für den 2. Bauabschnitt bedeutet dies eine Anzahl von etwa 100 - 110 notwendigen Stellplätzen, die an geeigneten Stellen nachzuweisen sind. Geplant ist größtenteils eine Ablösung und die Schaffung von Stellplätzen durch die Stadt Cottbus im Rahmen der Entwicklung des Stadtforums (Stellplätze in zeitlich entkoppelter Doppelnutzung an der Bahnhofstraße). Zu berücksichtigen ist auch, dass die Anzahl der erstellten Stellplätze für den 1. Bauabschnitt (465) über der notwendigen Anzahl der nach Stellplatzsatzung erforderlichen liegt.

Leistungsfähigkeit der kleinräumigen Erschließung

Bei der Konzeption des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. M/4/56 wurden für die verkehrliche Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der An- und Abfahrtsverkehre zahlreiche Annahmen zugrunde gelegt. Unter anderem wurde unter der damaligen Konzeption von 800 Stellplätzen in dem neuen Einkaufszentrum bei 3,5 bis 4-fachem Umschlag, einem für die Leistungsfähigkeit maßgeblichen Spitzenverkehrsaufkommen in Höhe von 450 Pkw-Fahrten pro Spitzenstunde und Richtung sowie einem 10 %igen Belastungsanstieg der Verkehre bis 2010 ausgegangen. Diese hohen Annahmen beruhen darauf, dass zum damaligen Zeitpunkt bereits im 1. Bauabschnitt 20.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen waren, die nun jedoch – geringfügig verringert - in zwei Bauabschnitten errichtet werden.

Tatsächlich wurden im Blechen-Carré statt den berechneten 800 Stellplätze lediglich 465 errichtet. Im 2. Bauabschnitt werden keine weiteren Stellplätze entstehen (s.o.). Die Nutzungsfrequenz der bestehenden Stellplätze wird sich zwar voraussichtlich erhöhen. Durch die großzügigen Annahmen in dem

Gutachten (die Umschläge könnten von dem angenommenen 3,5- bis 4-fachen Umschlag bis auf einen etwa 6,5-fachen Umschlag pro Tag ansteigen und würden der kalkulierten Gesamtbelastung immer noch entsprechen) ist aber davon auszugehen, dass auch bei einer Steigerung der Umschläge die Pkw-An- und Abfahrten bewältigt werden können.

Bei dem Ver- und Entsorgungsverkehr wurde in dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. M/4/56 von 100 Ver- und Entsorgungsfahrten je Tag und Richtung für das Einkaufszentrum incl. Kaufhof ausgegangen (hiervon 50 % < 2,8 t und 25 % > 7,5 t). Für den 1. Bauabschnitt des Carl-Blechen-Carrés können mittlerweile die tatsächlichen Werte die Prognose ersetzen. Danach liegt das Gesamtaufkommen hier lediglich bei 10-15 Fahrten, davon 30% mit Lkw über 7,5 t. Hinzu kommen nach der Hochrechnung auf die Verkaufsflächen maximal 5 bis 7 Fahrten für den 2. Bauabschnitt hinzu.

	Berücksichtigte Anlieferungsfahrten (Zu- und Abfahrt einfach gezählt)		
	gesamt	Anteil < 7,5t	Anteil > 7,5t
Gutachten IVV Aachen 2001 incl. Galeria Kaufhof 2008	100	75%	25%
CBC 1. BA 2008/2009	10 bis 15	70%	30%
CBC 2. BA Schätzung	5 bis 7	70%	30%

Übersicht Anlieferungsfahrten Sondergebiete Carl-Blechen-Carré

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit der An- und Abfahrtverkehre durch die Änderungen im Bereich des 2. Bauabschnittes weiterhin gegeben ist.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere auch die technische Ausstattung, bestehen bei den Kollektoren / Leitungssammlern, die dann verlegt werden müssen, wenn bei einer Überbauung die Zugänglichkeit nicht mehr gewährleistet werden kann. Nach dem Stand der Planung sollen die Kollektoren erhalten bleiben. Hier ist eine enge Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Eine Sicherung der Zugänglichkeit wird über den Durchführungsvertrag erfolgen.

Die veränderte städtebauliche Gestaltung erfordert eine auch eine Neubetrachtung und Neugestaltung der Beleuchtungssituation öffentlicher Flächen im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht, die allgemeine Sicherheit und die Umfeldgestaltung. Hierfür ist ein Fachplaner für Lichttechnik/Beleuchtung einzubinden. Eventuell geplante private Außenbeleuchtungsanlagen sollten mit der öffentlichen Beleuchtung abgestimmt werden. (Stadtwerke Cottbus GmbH).

4.3 Auswirkungen auf die Bewohner der angrenzenden Bereiche

Die Stadt Cottbus möchte den hohen Wohnanteil in der Innenstadt weiterhin stärken und die bestehende Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Freizeit erhalten. Innerstädtisches Wohnen steht dabei im Spannungsfeld zwischen kurzen Wegen und hervorragender Infrastruktur auf der einen Seite und Belastungen, die sich aus bestehender Dichte, Verkehr und Emissionen zusammensetzen auf der anderen Seite. Auch das 70er-Jahre Ensemble der Stadtpromenade hat bereits implizit mit der Gewerbeunterlagerung und den Pavillons einen Einkaufsbereich mit Anlieferzone im Erdgeschoss integriert und damit Vorbelastungen von vorneherein einbezogen. Dennoch ist die Stadt bestrebt und verpflichtet, Flächenansprüche und Konflikte auch in Zukunft zu minimieren.

An der Promenade zwischen der Stadtpromenade 10,11 und den Pavillons bzw. dem geplanten 2. Bauabschnitt wird auch zukünftig eine Promenade und Wegeverbindung bestehen. Für die Bewohner verändert sich die Intensität der Bebauung, die Durchlässigkeit in Richtung Grünring, die Erholungs- und Aufenthaltsflächen am Grünring und die Blickbeziehungen in Richtung Altstadt. Zudem werden sich die Immissionen durch eine höhere Frequentierung und durch gewerbliche Geräusche (Anlieferung, Technik, etc.) erhöhen. Auf der anderen Seite ist die Fläche ohne diese Maßnahme praktisch ebenfalls nicht nutzbar, da zu einer weiteren Bewirtschaftung der Fläche in der bestehenden Form niemand bereits ist, wie sich auch an dem bestehenden Verfall zeigt. Zudem sind eine attraktive und gepflegte Gestaltung der Flächen und direkte Einkaufsmöglichkeiten durchaus auch attraktiv für die direkten Anwohner zu werten.

Mit dem Gutachten und entsprechenden Maßnahmen zum Immissionsschutz, der intensiven Zusammenarbeit und Abstimmung mit der WBC als Eigentümer der umliegenden Wohnungen und mit zahlreichen Minimierungsmaßnahmen bezüglich der Lage, Größe und Gestaltung des Gebäudekörpers wird versucht, einen für alle Seiten verträglichen Kompromiss zu erreichen.

4.4 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und die Baudenkmale

Die stadträumliche Struktur erfuhr bereits durch die Realisierung des ersten Bauabschnitts eine grundlegende Änderung. Es wurde ein städtebauliches und funktionales Bindeglied in das historische Gebäudeensemble „Stadtpromenade“ implantiert, dass nachhaltige positive Auswirkungen auf die Oberzentrale Funktion von Cottbus Innenstadt hat, zugleich aber auch einschneidende Veränderungen in den historischen Zeugnissen des DDR-Städtebaus bewirkt.

Die Umsetzung des 2. Bauabschnittes des Blechen-Carrés setzt den Gedanken fort, ein erlebbares zusammenhängendes Versorgungszentrum zu schaffen. Dies ist im Rahmen der bestehenden Pavillonbauten, die heutigen Anforderungen nicht genügen, nicht umzusetzen. Man entschied sich deshalb für eine moderne Architektur- und Formensprache, die vorhandene Funktionen und Dimensionen des Städtebaus berücksichtigt und achtet, auf der anderen Seite aber bewusst im Kontrast zu diesen steht.

Entsprechend der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege (Abteilung Denkmalpflege) vom 08.09.2008 kann das Vorhaben aus denkmalfachlicher Sicht nicht befürwortet werden, da mit der Überbauung des Bereiches der Pavillons und der umgebenden Freiflächen „die letzten kleinteiligen Elemente des Denkmals und die städtebauliche Idee endgültig verloren gehen und der Denkmalbestand stark dezimiert“ wird und es zu einer weiteren Umbewertung der städtebaulichen Situation kommt. Seitens des BLAD wird daher geprüft werden, ob unter diesen Voraussetzungen die Gründe für eine Denkmaleintragung weiterhin vorliegen.

4.5 Bodenordnung

Die Abgrenzung des Sondergebietes erfolgte aus städtebaulichen Gründen, insbesondere um bestimmte Breiten der Wegebereiche/Promenade sicherzustellen und das städtebauliche Erscheinungsbild und die Wirkung ggü. der bestehenden Bauten und Denkmäler zu gewährleisten. In kleinem Umfang sind Grundstücksübernahmen bzw. Grundstückstausche zwischen Stadt und Vorhabenträger wünschenswert bzw. erforderlich.

4.6 Durchführungsvertrag

Weitere wichtige Regelungen werden im Durchführungsvertrag sichergestellt. Sie sind während des Verfahrens noch weiter zu qualifizieren. Insbesondere zu nennen sind u.a.:

- Im Sondergebiet Einkaufszentren sind die Dachflächen nicht öffentlich begehbar auszuführen.
- Die Außenwände des Obergeschosses sind geschlossen auszuführen.
- Die zum Einkaufszentrum orientierten Wohnungen vom Berliner Platz 1 und der Stadtpromenade 10-12 müssen von intensiver Beleuchtung / Bestrahlung freigehalten werden.
- Die Lage, Orientierung und die Öffnungszeiten von Gaststätten und die Öffnungszeiten der Mall insgesamt sind zu beschränken.
- Die Gestaltung der Außenfassaden einschl. der Werbeflächen (Werbekonzept) sind abzustimmen.
- Die Nutzung und Gestaltung der öffentlich begehbaren Flächen um das Sondergebiet sind auf der Basis einer Entwurfsgrundlage festzulegen.
- Die notwendige Anzahl von Stellplätzen und die Art der Sicherstellung/ Ablöseregelung ist zu regeln.
- Es ist zu regeln, mit welchen Fahrzeugen eine Anlieferung zwingend über den Anlieferbereich erfolgen muss und unter welchen Bedingungen Anlieferungen auch über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung direkt erfolgen darf.
- Der Kollektor mit Mischwasserkanal ist zu erhalten und seine Zugänglichkeit dauerhaft zu gewährleisten.

4.7 Kosten und Finanzierung des Bebauungsplans

Die Kosten der Umsetzung des vorhabenbezogenen Teils des Bebauungsplans, d.h. der Errichtung des 2. Bauabschnittes des Einkaufszentrums einschließlich der notwendigen Maßnahmen im Bereich der Anlieferung sowie auf den umliegenden Gehwegflächen werden durch den Vorhabenträger geleistet. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt. Der Stadt entstehen keine Kosten.

Städtebauliche Flächenbilanz

	Bestand (m²)		Bebauungsplan (m²)	
	absolut	%	absolut	%
Sondergebiet Einkaufszentrum / Einzelhandel	6.571	48,0	6.415	46,9
Verkehrsfläche: Fußgängerbereich	ca. 3.500	25,7	4133	30,2
Mischgebiet	1.604	11,7	1.604	11,7
Verkehrsfläche (einschl. Straßenbegleitgrün)	995	7,3	995	7,3
öffentliche Grünfläche	ca. 1.000	7,3	534	3,9
Plangebiet	13.681	100	13.681	100

5. Anhang

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

Anhang 2: Schalltechnischer Fachbeitrag

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

1. Vorhabenbezogene Festsetzungen

1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind

- ➔ Großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.500 m²,
- ➔ Dienstleistungsbetriebe
- ➔ Schank- und Speisewirtschaften
- ➔ Einrichtungen der Kultur- und Freizeitbranche
- ➔ Einrichtungen der Sport-, Gesundheits-, Fitness- und Wellnessbranche und
- ➔ Verwaltungsnutzungen, die den Zwecken des Sondergebietes dienen

Unzulässig sind Vergnügungsstätten. Mindestens ein Handelsbetrieb muss eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen.

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen (mit Ausnahme von Aufzügen und Fahrtreppen) in den Verkaufsräumen, der Standflächen der Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind; die Mall ist keine Verkaufsfläche. Ferner zählen dazu alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft bzw. saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in dem mit zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereich des Sondergebietes "Einkaufszentrum" kann für erforderliche technische Anlagen und Treppenhäuser/ Aufzugsbereiche/Atrium ausnahmsweise um bis zu 6 m überschritten werden.

1.3 Überdachung / Dachauskragung

Eine Überdachung bzw. eine Auskragung des Daches der Bebauung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ ist auf der Fläche mit der Bezeichnung A bis Y in einer Größe von bis zu 1.200 m² zulässig.

1.4 Abstandsflächen

Die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen für die baulichen Anlagen des Mischgebietes und des Sondergebietes "Einkaufszentrum" beträgt mindestens 5 m.

1.5 Dachbegrünung

Im Sondergebiet sind mindestens 1.100 m² der Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils extensiv zu begrünen.

1.6 Immissionsschutz

Im Sondergebiet sind nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames Emissionskontingent LEK die angegeben flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten bzw. im Mischgebiet das vorgegebene Immissionskontingent LIK in Form eines Beurteilungspegels bzw. Spitzenpegels einhalten.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente LEK erfolgt nach DIN 45691

"Geräuschkontingenterung", die Prüfung der Einhaltung von Immissionskontingenten LIK wird nach TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 1998 - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz" vorgenommen.

Der Nachweis hat sich grundsätzlich auf die angegebenen maßgeblichen Immissionsorte IO zu beziehen.

Es ist zulässig, die vorgegebenen Emissionskontingente LEK der Teilflächen TF 1 bis TF 3 innerhalb des Plangebietes umzuverteilen oder zu verrechnen. Außerhalb dieser Flächen sind immissionswirksame Anlagen im Sondergebiet unzulässig.

Tabelle 1 Emissionskontingente L_{EK}

Teilfläche	L_{EK} [dB/m ²] tags / nachts	Nachweisbezug maßgeblicher IO
TF 1	66 / 51	IO 1, 3. Obergeschoss IO 2, 3. Obergeschoss
TF 2	63 / 48	IO 3, 3. Obergeschoss
TF 3	61 / 46	IO 3, 3. Obergeschoss

Tabelle 2 Immissionskontingent L_{IK}

Teilfläche	L_{IK} [dB] Beurteilungspegel tags / nachts	L_{IK} [dB] Spitzenpegel tags / nachts	Nachweisbezug maßgeblicher IO
TF 4	54 / 39	90 / 65	IO 4, 2. Obergeschoss

1.7 Örtliche Bauvorschrift: Werbeanlagen

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind im gesamten Sondergebiet unzulässig.

Im zweiten Vollgeschoss sind Außenwerbeanlagen auf der westlichen Gebäudeseite sowie auf der nördlichen Gebäudeseite im Bereich zwischen den Punkten Z1 und Z2 unzulässig.

1.8 Durchführungsvertrag

Im Sondergebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB)

2. Festsetzungen nach § 9 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB

2.1 Mischgebiet MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in dem Mischgebiet MI nicht zulässig.

2.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz von Büroräumen, Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt:

Mischgebiet Stadtpromenade 12 (Westseite): Lärmpegelbereich III

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fester, Lüftung) der vorstehend beschriebenen Gebäudeseite muss den sich aus der DIN 4109 ergebenden Anforderungen genügen, wenn dort Büroräume, Wohn-, Kinder- oder Schlafzimmer angeordnet sind. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung während der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern nicht auf andere Weise sicher zustellen ist.

Der ausgewiesene Lärmpegelbereich gilt für Verkehrslärm. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei Umbaumaßnahmen im Fassadenbereich entsprechend der gegebenen Notwendigkeit umzusetzen.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bodendenkmal: Der östliche Bereich des Plangebietes berührt das Bodendenkmal „Mittelalterlicher Stadtkern von Cottbus, Fpl. 22“, hier die Stadtbefestigungsanlagen (Stadtmauer und Stadtgräben).

3.2 Baudenkmale: Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des Denkmalensembles „Stadtpromenade“.

4. Hinweise

4.1 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

4.2 Sanierungsgebiet: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Modellstadt Cottbus-Innenstadt"