

Bebauungsplan Nr. W/50/72

„Altes Straßenbahndepot/An der Karl-Liebknecht-Straße“

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB)

Bestandteile

Planzeichnung

- Teil A Planzeichnung

- Teil B Textteil

Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

Begründung

Planverfasser:
Stadtverwaltung Cottbus
Fachbereich: Stadtentwicklung

Planfassung: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis Begründung

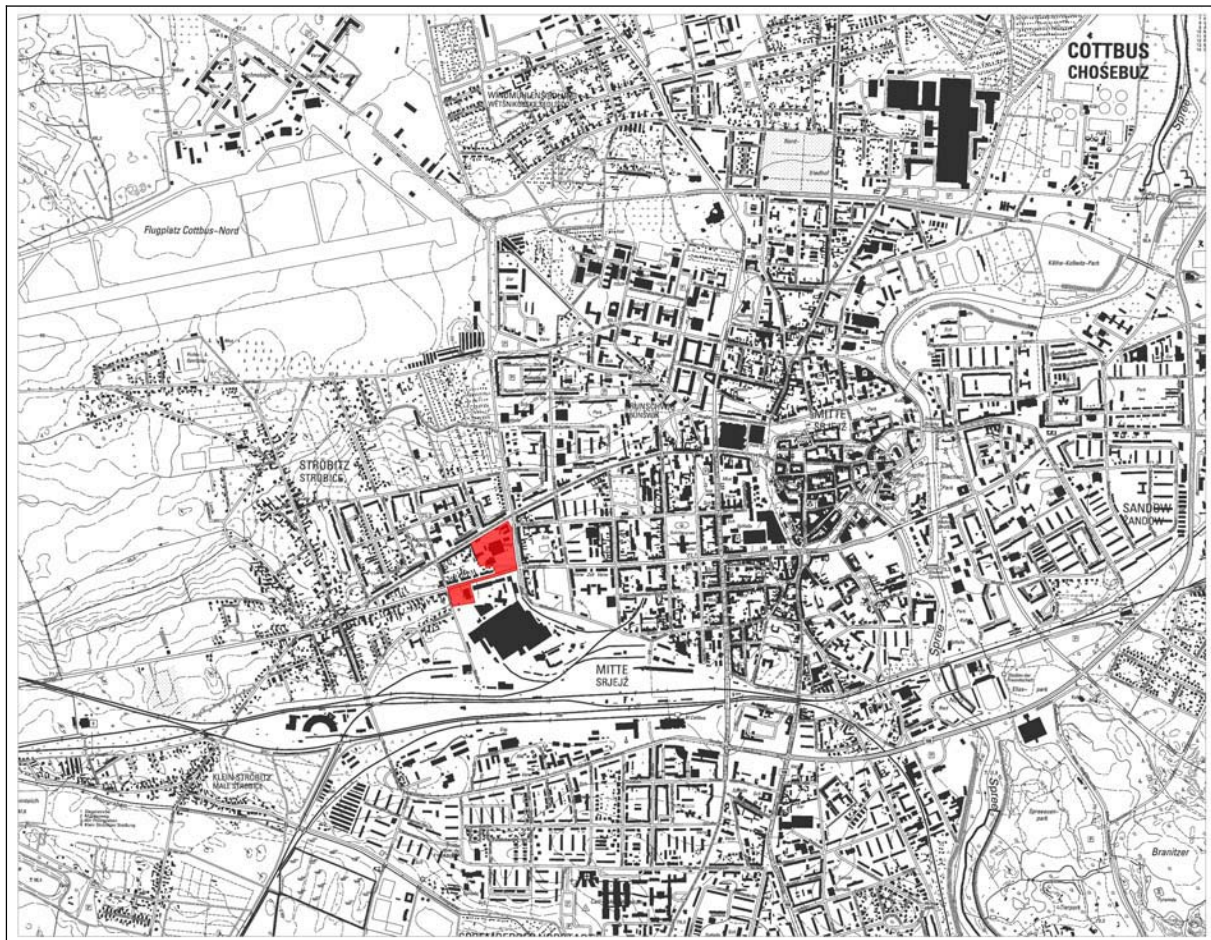
1. Einleitung
 - 1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2. Planungsanlass und Erforderlichkeit
 - 1.3. Grundlagen
2. Ausgangssituation
 - 2.1. Beschreibung des Gebietes
 - 2.2. Erschließung
3. Planerische und rechtliche Grundlagen
 - 3.1. Ziele der Raumordnung
 - 3.2. Flächennutzungsplan
 - 3.3. Sonstige städtebauliche Planungen/Konzepte
4. Ziele und Zweck der Planung
5. Verfahren
6. Planinhalte
 - 6.1 Inhalt des Bebauungsplanes
7. Umweltbezogene Belange
8. Bodenordnung
9. Auswirkungen der Planung
10. Nachrichtliche Übernahme/Kennzeichnungen/Hinweise
11. Verfahrensübersicht
12. Rechtsgrundlagen

Anlage
Cottbuser Liste

1. Einleitung

1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Ströbitz der Stadt Cottbus. Der Bebauungsplan umfasst den Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots (nördlicher Teil) und den Bereich „An der Karl-Liebknecht-Straße“ (südlicher Teil), die baut sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,35 ha. Die räumliche Lage des Bebauungsplanes ist aus der Übersichtskarte zu ersehen.



Übersicht (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im nördlichen Teil von der Berliner Straße im Norden, der Waisenstraße im Osten, dem Betriebsgrundstück der Deutschen Bahn AG (DB Ausbesserungswerk) im Süden und im Westen durch das Grundstück der Berliner Straße 62 (Flur 27, Flurstück 85 - östliche Grundstücksgrenze) und der Bebauung Karl-Liebknecht-Straße 78 – 80 (Flur 27, Flurstücke 86, 87, 88, 90, 91 nördliche Grundstücksgrenze) begrenzt. Der südliche Teil wird von der Bebauung nördlich der Karl-Liebknecht-Straße 65 – 76 im Norden, dem Betriebsgrundstück der Deutschen Bahn AG (DB Ausbesserung) im Osten und Süden und der Friedrich-Hebbel-Straße im Westen begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Altstadt

Flur 27, Flurstücke 116, 122, 124, 126, 127, 128, 129, 59, 60

Flur 28, Flurstücke 16, 18, 21, 11 (z. T.), 15

Verbindlich ist die grafische Festsetzung des Geltungsbereiches in der Planzeichnung im Planteil (Teil A).

1.2. Planungsanlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Cottbus hat zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellt (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 24.06.2009 Beschluss Nr. IV-096-10/09). Um das Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und Innenentwicklung im Stadtgebiet zu gewährleisten, bedarf es der bauleitplanerischen Steuerung von Nutzungsentwicklungen in den Stadtteilen auf der Grundlage des o. g. Konzeptes. Für den Stadtteil Ströbitz werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwei vorhandene Nahversorgungszentren ausgewiesen, zum einen das Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße und zum anderen das Nahversorgungszentrum an der Schweriner Straße. Das dritte Nahversorgungszentrum in der Lausitzer Straße befindet sich noch in der Entwicklung. Des Weiteren sind zwei bestehende Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße, ein Aldi-Markt nördlich der Karl-Liebknecht-Straße und ein Lidl-Markt südlich der Karl-Liebknecht-Straße ausgewiesen. Diese beiden Standorte sind gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Nahversorgungslagen planungsrechtlich zu sichern. Zusätzliche Ansiedlungen oder Erweiterungen in diesen Bereichen führen zu direkten Verdrängungswirkungen gegenüber den vorhandenen Nahversorgungszentren.

Es liegt ein mit den Zielen der Planung nicht zu vereinbarendes Baugesuch zur Umnutzung von Teilen des „Alten Straßenbahndepots“ mit der Zielrichtung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen vor. Die Umsetzung des Vorhabens wäre nach § 34 BauGB zulässig, es stünde aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt.

Das Planungserfordernis leitet sich aus der Gesamtsicht aller städtebaulich relevanten Umstände ab. Hierzu zählen neben dem Angebotsbesatz und der Nachfrageentwicklung im Stadtteil Ströbitz insgesamt, die Nachbarschaftslage der beiden Nahversorgungslagen zu zentralen Versorgungsbereichen, die Angebotsausrichtung der Nahversorgungslagen auf den Sortimentsschwerpunkt der Nahversorgungszentren und schließlich die intensiven Wettbewerbsverflechtungen der Standorte untereinander. Vor dem Hintergrund des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche besteht ein Planungserfordernis zur Steuerung der städtebaulichen Verträglichkeit weiterer Einzelhandelsentwicklungen und letztlich der Sicherung der vorhandenen Nahversorgungslagen und der Versorgung an integrierten, namentlich auch für die nicht motorisierte Bevölkerung möglichst gut erreichbare Standorte, hier den zentralen Versorgungsbereichen.

1.3. Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4G des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

2. Ausgangssituation

2.1. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet umfasst die beiden Standorte der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept benannten Nahversorgungslagen entlang der Karl-Liebknecht-Straße, im Bereich „Altes Straßenbahndepot“ und im Bereich „An der Karl-Liebknecht-Straße“. Das Umfeld des Plangebietes wird im Norden und Osten durch Wohnbebauung geprägt. Südlich schließt sich jenseits der Karl-Liebknecht-Straße die Betriebsstätte des Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) mit seinen mehrgeschossigen Verwaltungsgebäuden an. Der an das Plangebiet westlich angrenzende Bereich wird durch eine kleinteilige Bebauung, die dem Wohnen und der Ausübung nicht wesentlich störender Gewerbe dient, geprägt.

Die 5-geschossige Wohnbebauung nördlich der Berliner Straße entstand in den 1970er Jahren im Zuge des industriellen Wohnungsbaus als westliche Stadterweiterung. Bei der Bebauung östlich der Waisenstraße handelt es sich um mehrgeschossige Wohngebäude, die im Erdgeschoss gewerblich und in den Obergeschossen durch das Wohnen geprägt sind. Die Waisenstraße, die das Plangebiet von der östlich des Plangebietes gelegenen Bebauung der Waisenstraße trennt, ist Bestandteil des mittleren Ringes, der die Innenstadt vom Durchgangsverkehr entlasten soll.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Verwaltungssitz des Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) wird durch mehrgeschossige Verwaltungsgebäude und weiter südlich durch Gewerbehallen begrenzt. Westlich des Standortes schließt sich eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur an, die im Wesentlichen durch Mischnutzung mit hohem Wohnanteil geprägt wird.

Innerhalb des nordöstlichen Teils des Plangebietes erfolgte, nach Aufgabe des Standortes als Betriebsstätte durch Cottbusverkehr GmbH, eine städtebauliche Neuordnung des Areals durch Teilung und Veräußerung von Grundstücken. Wesentliche und zum Teil unter Denkmalschutz stehende Gebäude, wie das alte Straßenbahndepot, wurden erhalten und umgenutzt. Gleiches gilt für den straßenbegleitenden Bestand im Bereich der Berliner Straße, der durch die mit der Umnutzung verbundenen baulichen Maßnahmen eine Aufwertung erfahren hat. Eine bauliche Ergänzung erfolgte im südöstlichen Bereich des Plangebietes durch die Ansiedlung eines Discounters und einer Waschanlage.

2.2. Erschließung

Die Nahversorgungslagen liegen unmittelbar an der Karl-Liebknecht-Straße. Der Standort Am Straßenbahndepot liegt nördlich der Karl-Liebknecht-Straße und wird östlich durch die Waisenstraße begrenzt. Die Nahversorgungslage verfügt über je einen Zufahrtsbereich an der Karl-Liebknecht-Straße und der Waisenstraße.

Die weiter westlich gelegene Nahversorgungslage liegt südlich der Karl-Liebknecht-Straße und wird über die westlich gelegene Friedrich-Hebbel-Straße begrenzt und erschlossen.

Die Karl-Liebknecht-Straße ist die wichtigste Verkehrsverbindung in Ost-West-Richtung des Stadtgebietes und prägt den Bereich der westlichen Stadtausfahrt in Richtung Kolkwitz. Die Waisenstraße als Hauptverkehrsstraße ist Bestandteil des mittleren Ringes und dient im Wesentlichen der Entlastung der Innenstadt und der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen. Es kann vollständig über die vorhandenen Leitungen in den direkt angrenzenden Straßen ver- und entsorgt werden.

3. Planerische und rechtliche Grundlagen

3.1. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung angepasst.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus, Stand 2003, stellt für den Bereich Mischbaufläche dar. Für eine Teilfläche des ehemaligen Bereiches des „Alten Straßenbahndepots“ ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kultur dargestellt.

3.3. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegen keine in Kraft getretenen Bebauungspläne.

Im Umfeld des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt der Bebauungsplan „Karl-Liebknecht-Straße West“. Die Planungsinhalte dieses Bebauungsplanes entfalten keine Wirkung auf den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die mit ihm zu sichernden städtebaulichen Ziele.

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 22.06.2009 (Beschluss-Nr: IV-096/10/09) ist seit 2009 das räumlich funktionale Ordnungskonzept der Stadt Cottbus zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) vor, das Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Cottbus trifft.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK), Pkt. 4.2 Wirtschaft und Beschäftigung, fordert, dass unter Zuhilfenahme planerischer Instrumente die Durchsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konsequent zu verfolgen ist. Bezug nehmend auf die Nahversorgungsstandorte sichern diese in Ergänzung zu den Stadtteilzentren eine fußläufige Erreichbarkeit für den täglichen Bedarf.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche besteht ein Planungserfordernis zur Steuerung der städtebaulichen Verträglichkeit weiterer Einzelhandelsentwicklungen in Ströbitz.

Die Standorte der Lebensmittelmärkte üben einen Struktur bestimmenden Einfluss aus, dies gilt sowohl für die zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren) als auch für die Nahversorgungsanlagen. Die Nahversorgungsanlagen an der Karl-Liebknecht-Straße stehen aufgrund ihrer räumlichen Nähe in einem sehr engen Standortwettbewerb mit dem Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße, geringere Wechselbeziehungen bestehen mit dem Nahversorgungszentrum Schweriner Straße. Beide Nahversorgungsanlagen können jedoch nicht die umfassenden Funktionen integrierter, zentraler Versorgungsbereiche übernehmen.

Zur Abgrenzung von Nahversorgungszentren ist folgendes festzuhalten:

- Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung eines Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes innerhalb

eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Innenstadt, Stadtteile, Wohngebiete). „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Ströbitz übernehmen jeweils die Funktion von Nahversorgungszentren.

- Bei der Bestimmung von Nahversorgungszentren sind folgende Kriterien anzulegen:
 - Zentrallage in einem größeren Stadtquartier mit mindestens 4.000 Einwohnern.
 - Integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW
 - Lebensmittel-Supermarkt oder Discounter sind vorhanden oder gewünscht.
Im Umfeld mindestens eines innerhalb des Nahversorgungszentrums ansässigen strukturbildenden Betriebes sind in der Regel zusätzlich vorhanden: mehrere Einzelhandelsbetriebe für die Grundversorgung (z. B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft) und/oder haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z. B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und/oder Gesundheitsdienstleistungen (z. B. Ärzte, Krankengymnastik) und/oder Gastronomiebetriebe.
 - Die maximale Verkaufsflächendimensionierung sollte 2.000 m² nicht überschreiten vorrangig auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet. Weiterführende Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich sind auf Fachgeschäftsstrukturen (maximal 250 m² je Einzelanbieter) zu begrenzen und dürfen 1/3 der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Vorrangiges Ziel ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der Nahversorgungszentren, daraus leitet sich das Planungserfordernis einer Regelung für die beiden Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße ab.

Die Sicherung des Nahversorgungszentrums Ewald-Müller-Straße ist eine veritable städtebauliche Zielstellung. Dieser Standort repräsentiert im besten Sinne ein Nahversorgungszentrum für den westlichen Teilbereich des Stadtteiles Ströbitz, er ist wohngebietsintegriert, erfüllt die Erreichbarkeitsanforderungen auch fußläufig und der ÖPNV und bietet Entwicklungspotentiale in seiner Angebotsstruktur. Nur das Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße hat eine fußläufige Ausstrahlung bis in die traditionellen Dorfstrukturen von Ströbitz. Dessen Stärkung lässt mit der Kaufkraftbindung im westlichen Bereich von Ströbitz zugleich positive Wechselwirkungen mit dem kleinteiligen Fachgeschäftsbesatz am nahe gelegenen Kreuzungsbereich Kolkwitzer Straße/Ströbitzer Hauptstraße erwarten.

Dagegen sind beide Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße als stärker autoorientierte Standorte einzustufen, die jedoch eine legitime Eigenbindung der Nachfrage im Stadtteil übernehmen und Kaufkraftabflüssen in Richtung Kolkwitz entgegenwirken.

Folglich sind zukünftig verbleibende Entwicklungspotentiale auf die Nahversorgungszentren zu lenken, bei Sicherung der Nahversorgungslagen in ihrer aktuellen Funktion.

Der Geltungsbereich sollte beide Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße einbinden, um umfassend den Schutz der beiden zentralen Versorgungsbereiche Ewald-Müller-Straße und Schweriner Straße zu gewährleisten.

5. Verfahren

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die im § 13 Abs.1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

- Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

6. Planinhalte

6.1. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 i. V. mit § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch aufgestellt. Die Festsetzung eines Baugebietes erfolgte nicht. Festgesetzt ist lediglich, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch zulässigen Nutzungen der Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Cottbuser Liste“ im Plangebiet unzulässig sind. Der Bebauungsplan besteht aus der zeichnerischen Plangebietsabgrenzung sowie folgender textlicher Festsetzungen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

I.

Im Plangebiet ist die Neuansiedlung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben – soweit sie nicht von den Festsetzungen unter II und III erfasst ist – mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

II.

In Abweichung von I. bleiben in den bestehenden und in der Planzeichnung gekennzeichneten Nahversorgungslagen an der Karl-Liebkecht-Straße die vorhandenen Lebensmittelmärkte auch in baulicher Einheit mit Lebensmittelhandwerk zulässig.

III.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente führen und keine größere Verkaufsfläche als 100 m² aufweisen.

IV.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste (Cottbuser Liste)

Eine vollständige Beschränkung des Einzelhandels im Plangebiet ist nicht sachgerecht und nicht erforderlich. Es erfolgt für das Plangebiet eine Einschränkung in der Form, dass die gemäß § 34 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch zulässigen Nutzungen der Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hinblick auf potentielle Ansiedlungsabsichten eingeschränkt werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Cottbuser Liste“ sind im Plangebiet damit unzulässig. Daraus folgt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig bleiben. Eine weitere Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten bis 300m² wird ausgeschlossen. Das Gebiet ist mit dem Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße und die beschriebenen Nahversorgungslagen hinreichend versorgt. Jeder weitere Nahversorgungsladen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefährdet das Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße. Die Zulassung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten mit Nebensortimenten ist aus der städtebaulichen Sicht über den Bestand hinaus nicht vertretbar. Da recht große potentielle Einzelhandelsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind, würden auch entsprechende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Nebensortiment Beeinträchtigungen der benachbarten Nahversorgungslagen befürchten lassen. Lediglich die vorhandenen Nahversorgungslagen an der Karl-Liebkecht-Straße sollen in ihrem Bestand geschützt werden. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind

Nahversorgungslagen gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, maximal ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Metzger), ihre Verkaufsflächendimensionierung beträgt zusammen maximal 1.000 m². Aus diesem Grund sind in der Festsetzung auch nur diese Nutzungen für zulässig erklärt worden. Eine Begrenzung insoweit ist möglich, da sie sich jeweils nur auf ein Projekt bzw. Betrieb bezieht. Eine vorhabensunabhängige Kontingentierung findet nicht statt. Da es sich bei der näheren Umgebung i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB jedoch allenfalls um ein Mischgebiet handelt, ist eine Erweiterung der vorhandenen Discounter in den Bereich der Großflächigkeit hinein – welcher ab 800 m² VF beginnt, nicht zulässig. Eine Regelung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet sich mithin nicht.

Darüber hinaus können – ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente führen und keine größeren VF als 100 m² aufweisen, zugelassen werden. Die Nutzungen stellen keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche dar. Ein genereller Ausschluss dieser Betriebe wäre mit dem Übermaßverbot nicht vereinbar.

7. Umweltbezogener Belang

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch und die Erstellung eines Umweltberichtes bedarf es nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen nicht.

Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB geht es darum, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Eine Gebietsfestsetzung erfolgt nicht. Der planungsrechtliche Status § 34 BauGB wird nicht geändert.

Die Realnutzung stellt den aktuellen Umweltzustand dar, der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgehend von der Wirkungsweise der Festsetzungen nicht berührt wird.

Umweltbezogene negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima bzw. das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind nicht betroffen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes betreffen den Bebauungsplan nicht.

Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Rahmen der Umweltprüfung regelmäßig zu ermitteln, ob die geplanten Festsetzungen zur Zerstörung oder Beschädigung der Populationen oder der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer besonders oder streng geschützten Tierart oder der Standorte besonders geschützter Pflanzenarten im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG führen können. Dies ist bei Maßnahmen nach den Vorschriften des BauGB dann der Fall, wenn ökologische Funktionen der von dem Eingriff des BauGB betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten solcher Arten auch im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden (§ 42 BNatSchG). Festsetzungen mit dieser Folge sind nur möglich, wenn eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht geeignet, die in den vorangegangenen Ausführungen dargestellten Auswirkungen zu bewirken. Planungsziel ist der Schutz zentraler Versorgungsbereiche durch die Festschreibung des vorhandenen Bestandes an Einzelhandelsflächen im Plangebiet. Festsetzungen, die eine Erweiterung von Baupotentialen im Plangebiet zum Ziel haben, erfolgen mit dem Bebauungsplan nicht.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG sind in der Bauleitplanung zu beachten, wenn sie die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes bewirken können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht geeignet eine solche Wirkung zu erzeugen. In dem Fall ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet weitere Ermittlungen anzustellen.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

9. Auswirkungen der Planung

Die Rechtswirkung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) sind die eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bleibt unberührt. Im Ergebnis bedeutet dies, dass bestimmte nach § 34 Baugesetzbuch zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Mit dem Bebauungsplan wird abschließend das bauplanungsrechtliche Anliegen, den Schutz zentraler Versorgungsbereiche hier der Ewald-Müller-Straße und der Schweriner Straße geregelt. In Bezug auf mögliche Interessen der Grundstückseigentümer an der Beibehaltung von Baurechten sind die allgemeinen Abwägungsgrundsätze von Bedeutung.

Die sich auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden konkreten Beeinträchtigungen hinsichtlich der Nutzbarkeit des Grundeigentums beschränken sich darauf, dass faktisch die Möglichkeit genommen wird, künftig die Grundstücke mit den ausgeschlossenen Nutzungen zu nutzen. In den ausgeübten Bestand des Grundeigentums wird damit nicht eingegriffen. Es werden lediglich bestimmte Nutzungschancen genommen. Auch wenn das von beachtlichem wirtschaftlichem Interesse ist, handelt es sich nur um eine potentielle Nutzbarkeit, deren uneingeschränkter Erhalt nicht gesichert ist.

Bedeutsam sind die städtebaulichen Belange, die die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch tragen. Die Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet dient ausschließlich dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Das Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße repräsentiert im besten Sinne ein Nahversorgungszentrum für den westlichen Teilbereich des Stadtteiles Ströbitz, es ist wohngebietsintegriert, erfüllt die Erreichbarkeitsanforderungen, fußläufig und ÖPNV und bietet Entwicklungspotentiale in seiner Angebotsstruktur. Das Nahversorgungszentrum Ewald-Müller-Straße hat eine fußläufige Ausstrahlung bis in die traditionellen Dorfstrukturen von Ströbitz. Dessen Stärkung lässt mit der Kaufkraftbindung im westlichen Bereich von Ströbitz zugleich positive Wechselwirkungen mit dem kleinteiligen Fachgeschäftsbesatz am nahe gelegenen Kreuzungsbereich Kolkwitzer Straße/Ströbitzer Hauptstraße erwarten.

Dagegen sind beide Nahversorgungslagen an der Karl-Liebknecht-Straße als stärkere autoorientierte Standorte einzustufen, die jedoch eine legitime Eigenbindung der Nachfrage im Stadtteil übernehmen und Kaufkraftabflüssen in Richtung Kolkwitz entgegenwirken.

Folglich sind zukünftig verbleibende Entwicklungspotentiale auf die Nahversorgungszentren zu lenken bei Sicherung der Nahversorgungslagen in ihrer aktuellen Funktion.

Der Schutz der mittelständischen Wirtschaft dient nicht als Mittel dafür bestimmte Wettbewerbsverhältnisse zu stabilisieren. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass durch eine weitere Ansiedlung an nicht integrierten Standorten, die wirtschaftliche Existenz derjenigen Be-

triebe in den zentralen Versorgungsbereichen bedroht, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten,

10. Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnungen / Hinweise

Es sind ausgehend von den Zielen der Planung weder nachrichtliche Übernahmen noch Kennzeichnungen erforderlich.

Die Hinweise verweisen auf einige Randbedingungen, die von allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht bei der Bauplanung alle Vorschriften zu beachten.

Das Gebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen.

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „bronzezeitlicher Bestattungsplatz“.

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. von § 2 Abs. 1, 2 und 4 i. V. m. § 3 Abs.1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG). Die Realisierung von Bodeneingriffen ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherren (§§9 Abs. 3, 4 und 7 Abs. 3 BbgDSchG und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalpflegerischen Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Allgemeinverfügung der Stadt Cottbus zur Untersagung der Nutzung von Grundwasser vom 24.03.1999, veröffentlicht am 28.04.1999 im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 5, zuletzt geändert am 11.11.2009, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 14 vom 21.11.2009. Die Allgemeinverfügung untersagt die ihrem Geltungsbereich die Nutzung des Grundwassers in Form von Gartenbrunnen, Installation von Wärmepumpen u.ä.. Bei Tiefbaumaßnahmen mit Grundwasserhaltung ist mit kontaminationsbedingtem Mehraufwand zu rechnen.

Die genaue Abgrenzung der Allgemeinverfügung kann im Fachbereich Umwelt und Natur der Stadtverwaltung Cottbus eingesehen werden.

11. Verfahrensübersicht

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher nachfolgende Schritte durchlaufen:

Aufstellungsbeschluss: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 29.06.2007 (Beschluss-Nr. IV-084-41/07).

Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Cottbus Nr. 12 (17. Jahrgang) vom 24.11.2007.

Der Gemeinsame Landesplanungabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung wurde mit Schreiben vom 12.12.2007 die beabsichtigte Planung angezeigt und nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung angefragt.

Die Planung wurde mit deren Stellungnahme vom 09.01.2008 befürwortet.

Zur Sicherung, der mit der Planung verfolgten Ziele hat die Stadtverordnetenversammlung Cottbus auf ihrer Sitzung am 25.06.2008 eine Veränderungssperre erlassen.

Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 30.09.2009 verlängert.

Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus nochmalig verlängert, Beschluss vom 27.10.2010 Beschluss Nr. IV-073-22/10

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 23.01.2011 (Beschluss Nr. IV-004-26/11) wurde der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.01.2011 gebilligt. Es wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan sowie die dazugehörige Begründung für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt werden.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Cottbus Nr. 3 (21. Jahrgang) vom 26.03.2011.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.05.2011 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt und nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft hat mit Schreiben vom 18.04.2011 die Anpassung an die Ziele der Raumordnung festgestellt.

Die Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 04.04.2011 bis einschließlich 06.05.2011 im Technischen Rathaus der Stadt Cottbus.

12. Rechtsgrundlagen

Als gesetzliche Grundlagen der Planung gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I, S. 619).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58, BGBl. III, 213-1-6).

Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542).

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, Nr. 28).

Raumordnungsgesetz (ROG)

Begründung
Bebauungsplan Nr. W/50/72
„Altes Straßenbahndepot/An der Karl-Liebknecht-Straße
Satzungsbeschluss

in der Neufassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585).

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
(GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)
vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

Anlage 1

Cottbuser Liste
Stellungnahme BBE

Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1) Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 52.31)
Blumen	Schnittblumen aus (WZ-Nr. 52.49.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ: 52.49.2) ohne Heimtiernahrung
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1), Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2),
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5) Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (WZ-Nr. 52.45.1)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel für den Garten (aus WZ-Nr. 52.44.33) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4) Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 52.44.7) Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60), Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003)