

Bebauungsplan Nr. N/34/62 „Sielower Landstraße Ost II Cottbus“

- 1. Änderung -

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Bestandteile der Änderung

Planzeichnung

- Teil A Planzeichnung

- Teil B Textteil

Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

Begründung

Stand: Dezember 2010

Planzeichnung Teil B - Textteil

Es werden folgende textliche Änderungen in den Plan eingefügt:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 8 BauNVO, i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 9 und 10 BauNVO)

.....

In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz-Verkauf.

In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE (A) wird für den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb, Discounter ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt.

- **Bauliche Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden soweit die Verkaufsraumfläche von 800 m² nicht überschritten wird.**

Die Beurteilungsgrundlage für die ausnahmsweise Zulassung von Änderung und Erweiterungen bildet der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

und für den genehmigten Fachmarkt mit dem Sortimentsschwerpunkt tiefgekühlte Lebensmittel ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt.

- **Bauliche Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden soweit die Verkaufsraumfläche von 350 m² nicht überschritten wird.**

Die Beurteilungsgrundlage für die ausnahmsweise Zulassung von Änderung und Erweiterungen bildet das genehmigte Vorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung
 - 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
 - 1.2. Anlass und Erforderlichkeit der 1. Planänderung
2. Ausgangssituation
 - 2.1. Stadträumliche Einbindung
 - 2.2. Bebauung und Nutzung
 - 2.3. Erschließung
3. Planungsbindungen
 - 3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 3.2. Landes- und Regionalplanung
 - 3.3. Flächennutzungsplan
 - 3.4. Sonstige städtebauliche Planungen / Konzepte der Stadt Cottbus
4. Ziele und Zweck der Planung
5. Inhalt der Planung, Verfahren
6. Planinhalte
 - 6.1 Art der Nutzung
7. Umweltbezogene Belange
8. Auswirkungen der Planung
9. Plandaten

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“ umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“ mit einer Fläche von ca. 5,18 ha, liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Cottbus, in der Gemarkung Brunschwig und Schmellwitz und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	Krennewitzer Straße
im Osten	Drachhausener Straße
im Süden	Betriebsgrundstück privat (Autohaus, Handel)
im Westen	Sielower Landstraße

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkungen Brunschwig und Schmellwitz

Gemarkung Brunschwig	Flur 38	219 (teilw.); 224; 225; 226; 438; 439 (teilw.); 503; 504; 506; 507; 508; 510; 511; 512; 533; 534; 564; 565
	Flur 68	336 (teilw.); 339 (teilw.)

Gemarkung Schmellwitz Flur 70 667 (teilw.)

Verbindlich ist die grafische Festsetzung des Geltungsbereiches in der Planzeichnung – Teil A.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der 1. Planänderung

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 27.11.2002 den Bebauungsplan „Sielower Landstraße Ost II“ als Satzung beschlossen. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, soll der Bereich vorrangig der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe dienen. Zu der in dem Gebiet somit zulässigen Nutzungsart, Gewerbegebiete aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zählen Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht auf Grund ihres flächenmäßigen Umfanges nur in Sondergebieten nach § 11 BauNVO oder in Kerngebieten zulässig sind.

Mit der Planumsetzung wurde begonnen. Vorhanden ist ein Handelsbetrieb (Discounter), ein weiterer Fachmarkt „Feinfrost“ wurde 2008 genehmigt.

Das Plangebiet ist südlich des Sondergebietes Cottbus-Center gelegen. Auf Grund der zunehmenden Anfragen hinsichtlich der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben deutet sich eine Entwicklung für den Bereich an, die so nicht vorhersehbar war. Damit wird das Planungskonzept in Frage gestellt.

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem Gebiet umgeben, das sich in den letzten Jahren als ein bedeutendes, strukturbestimmendes und gewerbliches Quartier für Cottbus entwickelt hat.

So nutzen im nordwestlichen Raum der Stadt Cottbus vor allem Unternehmen aus den Bereichen des produzierenden Gewerbes, dem Dienstleistungssektor und dem Bereich Logistik die Gewerbeflächen. Ebenfalls stark vertreten ist hier der Automobilhandel.

Mit der Ansiedlung dieser Gewerbeunternehmen entstand eine Infrastruktur, die es gilt im Sinne einer zeitgemäßen, an Kriterien nachhaltiger und umweltgerechter Stadtentwicklung, orientierten Planung zu nutzen. Mit der räumlichen Zuordnung dieses B-Plangebietes in die Gewerbeflächenentwicklung dieses städtischen Quartiers stellen sich die gestellten Ziele und Anforderungen der Stadtentwicklung für sinnvoll und wichtig dar.

2.2. *Bebauung und Nutzung*

Der Vollzug des 2002 beschlossenen Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II, Cottbus“ ist bereits deutlich sichtbar. Das Plangebiet wurde katasteramtlich aufgeteilt und die Erschließung im 1. Bauabschnitt realisiert.

Innerhalb des Plangebietes wurden ca. 6.900 qm öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, davon bereits ca. 2.830 qm zur Erschließung des Gebietes errichtet.

Bei der Nutzung des Baugebietes entsprechend der festgesetzten Art der Nutzung als Gewerbegebiet wurde eine Baufläche mit ca. 6.190 qm für die Einzelhandelseinrichtung „ALDI“ mit 800 qm Verkaufsfläche einschließlich der zugehörigen Stellplätze gebaut und in Betrieb genommen.

Vis á vis der innergebietslichen Erschließung wird auf einer Fläche von ca. 3.200 qm der genehmigte Bau eines Fachmarktes „Feinfrost“ vorbereitet. Bauvorbereitende Maßnahmen (Holungen) wurden bereits getätigt.

Die im Süden des Plangebietes gelegene Fläche, die als Lagerplatz für Gebrauch- und Neuwagen genutzt wird, ist Bestandteil des Betriebsgeländes des südlich an das Plangebiet angrenzenden Autohauses.

Die Nutzungen werden für das Verfahren als Bestand gewertet.

2.3. *Erschließung*

Das Gewerbegebiet „Sielower Landstraße II“ wird über die Krennewitzer Straße im Norden, der Drachhausener Straße im Osten und der Sielower Landstraße im Westen erschlossen.

Das Gewerbegebiet ist an das ÖPNV-Netz der Stadt Cottbus angebunden.

Die Erschließung (innere) des Plangebietes erfolgt durch die EGC auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages.

Der 1. BA der Erschließungsanlage ist hergestellt und durch die Stadt Cottbus dem öffentlichen Verkehr gewidmet worden.

3. *Planungsbindungen*

3.1. *Planungsrechtliche Ausgangssituation*

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat auf ihrer Sitzung am 24.10.2007 (Beschluss Nr. IV-115-41/07) beschlossen den Bebauungsplan „Sielower Landstraße Ost

II“ im Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Cottbus vom 24.11.2007 (Amtsblatt Nr. 12 XVII Jahrgang) bekannt gemacht worden.

Zur Sicherung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“ verfolgten Zielrichtung, den Einzelhandel im Plangebiet aufzuschließen, hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 28.05.2008 (Beschluss Nr. IV-060-48/08) auf der Grundlage des § 17 BauGB eine Veränderungssperre erlassen.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Der Bebauungsplan „Sielower Landstraße Ost II“ ist an den Zielen der Landes- und Regionalplanung angepasst. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Klarstellung zur Art der Nutzung, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Erfordernisse der Raumplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“ eine Gewerbefläche dar.

3.4. Sonstige städtebauliche Planungen/Konzepte der Stadt Cottbus

Laufende oder bestehende Planungen der Stadt Cottbus, die beachtet werden müssen, liegen nicht vor.

Konzepte

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der kommunalen, von den Cottbuser Stadtverordneten beschlossenen Entwicklungskonzepten

- Gewerbeflächenentwicklungskonzept (2007)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK, 2007)
- Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Mai 2008)

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept liegt eine konzeptionelle Aussage zu den Zielen der Gewerbeflächenentwicklung für das gesamte Stadtgebiet vor, die als Leitlinie für umsetzungsorientierte Aktivitäten sowohl der Profilierung vorhandener Gewerbeflächen als auch der Neuausweisung nachfrageorientierter Flächenangebote dient. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept legt global in Auswertung der Verknüpfung von Brancheneignung und Raum-Schwerpunkt Priorisierungen für die weitere Entwicklung der Raum-Cluster und künftiger Vermarktungsstrategien für die ungenutzten Flächenpotentiale der vorhandenen Gewerbegebiete sowie für die Neuausweisungen in der Stadt Cottbus fest. So wurde herausgearbeitet, dass das konsolidierte Gewerbegebiet Sielower Landstraße Ost (Cluster Nordwesten) speziell geeignet ist für Ansiedlungen aus der Metall / Mechatronik und Medien / IKT-Branche. Dem Einzelhandel wird eine ungeordnete Eignung zugesprochen.

Im „Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020“ wird im Rahmen der städtischen Zielstellung über die stärkere Ausrichtung der gesamtstädtischen Potentiale, eine zukunftsorientierte wirtschaftliche Dynamik der Stadt unter Berücksichtigung der

ökologischen und sozialen Aspekte konkret auch die Thematik der Versorgungsstruktur/Einzelhandel betrachtet.

Es wird klar herausgestellt, dass zur generellen Stärkung des Einzelhandelsstandortes Cottbus und zur Sicherung der gewachsenen Nahversorgungsstandorte der Stadtteile, Maßnahmen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels, über eine Zentrenentwicklung zu ergreifen sind. Die Strukturierung soll sich dabei an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen orientieren.

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt wird über die Ansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevantem Sortiment festgelegt. Sie sollen nur noch in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und nur dann zulässig werden, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.

Bekräftigt werden diese städtebaulichen Entwicklungsziele durch die aufgezeigten Handlungsleitfäden des „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ (BBE Mai 2008). Über die Prüfung der Auswirkungen aktueller Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt auf die städtebaulichen Zielstellungen werden Szenarien aufgezeigt, die die Einzelhandelsentwicklung in Einklang mit den städtebaulichen und raumordnerischen Vorstellungen bringt.

Die Entwicklung des Einzelhandels stellt einen integralen Bestand einer Stadtentwicklung. Sie soll zu einer klaren Zentrengliederung aus einzelhandelsorientierter Sicht führen, integriert in die Stadtentwicklungskonzepte und dem Ziel, die Einzelhandelsstandorte eindeutig zu definieren.

Das Konzept bildet die Grundlage für das zu fixierende Ordnungsprinzip der Stadt mit dem Grundsatz, dass die Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zum hierarchischen Zentrengefüge auszuschließen ist.

Es zielt auf den Erhalt und die Stärkung der Innenstadt Cottbus, ihrer zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer wohngebietsintegrierten Nahversorgung speziell mit Angeboten des Grundbedarfs.

Dazu werden konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt fixiert.

4. Ziele und Zweck der Planung

Die Stadt Cottbus hält an der Zielrichtung, den Standort des Gewerbegebietes Sielower Landstraße Ost II vorrangig für die Ansiedlung kleiner und mittelständischer Unternehmen für das produzierende Gewerbe bereitzustellen, fest.

Eine über den Bestand (schließt genehmigte Vorhaben mit ein) hinausgehende Ansiedlung von Einzelhandel soll ausgeschlossen werden.

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept liegt eine konzeptionelle Aussage zu den Zielen der Gewerbeflächenentwicklung auf der gesamtstädtischen Ebene vor. Im Rahmen der sektoralen Bewertung wurde die gewerbliche Entwicklung der Baufläche hinsichtlich ihrer Eignung untersucht und bestätigt.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 24.06.2008 (Beschlussvorlage IV-096-10/09) hat die Stadt Cottbus die zukünftige Einzelhandelsentwicklung als integrierten Bestandteil der Stadtentwicklung, verbunden mit einer klaren Zentrengliederung aus einzelhandels-

funktionaler Sicht, jedoch eingebunden in interdisziplinäre Stadtentwicklungskonzepte, neu definiert.

Danach leitet sich Bezug nehmend auf den Standort Sielower Landstraße Ost II das Erfordernis der Überprüfung der Festsetzungen und der Ausschluss von Handel, vor dem Hintergrund der angestrebten Entwicklungsziele zur Stärkung der Innenstadt und der Sicherung weiterer zentraler Versorgungsbereiche ab (S. 138 EHZ-Konzept).

Es gilt im Weiteren die Ergebnisse und Erkenntnisse der Konzepte in rechtliche Verbindlichkeit für die Stadtentwicklung zu bringen.

Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass auf den noch zu beplanenden Baufeldern keine Ansiedlung von Einzelhandel zulässig sein soll.

Mit den ergänzenden textlichen Festsetzungen erfährt die Entwicklung des Gebietes eine Klarstellung.

5. Inhalt der Planung, Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“ umfasst in erster Linie eine Klarstellung zur festgesetzten Art der Nutzung für die Bereiche die noch nicht entwickelt wurden und bereitet keine Auswirkungen vor, die weitreichend auf die Umgebung wirken.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes verändert nicht das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild, der planerische Grundgedanke bleibt erhalten.

Mit dem, auf § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO gestützten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bzw. Einzelhandelsnutzungen wird das, in dem Bebauungsplanfestsetzungen zum Ausdruck kommende Planungskonzept konsequent weiter entwickelt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trägt einer Entwicklung Rechnung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Ursprungsfassung so nicht absehbar war.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bereitet mit seiner klarstellenden Festsetzung zur Art der Nutzung weiterhin keine Vorhaben vor, die nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder dem brandenburgischen Landesrecht UVP-pflichtig sind.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Schutzgebieten der Natur und Vogelschutzgebieten.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des aktuellen BauGB geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Sielower Landstraße Ost II erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Sachverhaltsvoraussetzungen sind erfüllt:

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes Sielower Landstraße Ost II werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild, den Standort vorrangig für die Ansiedlung kleiner und mittelständischer Unternehmen für das produzierende Gewerbe bereitzustellen, wird nicht verändert.

Die Stadt Cottbus hält am planerischen Grundgedanken des Bebauungsplanes weiter fest.

- Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben vorbereitet, deren Zulässigkeit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Ein Monitoring nach § 4c wird nicht angewendet.

Da es vorliegend um eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren handelt, wird bei der Verfahrensführung betreffend gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

- auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet und
- der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Sielower Landstraße Ost II wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt für den Bereich eine Gewerbefläche dar. Das Vorhaben entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“.

6. Planinhalte

6.1. Art der Nutzung

In Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes wird die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Art der Nutzung in Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sowie § 1 Abs. 10 BauNVO wie folgt ergänzt:

In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz-Verkauf.

In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GE (A) wird für den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb, Discounter ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 i.V.m: § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt.

- **Bauliche Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden soweit die Verkaufsraumfläche von 800 m² nicht überschritten wird.**

Die Beurteilungsgrundlage für die ausnahmsweise Zulassung von Änderung und Erweiterungen bildet der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes.

und für den genehmigten Fachmarkt mit dem Sortimentsschwerpunkt tiefgekühlte Lebensmittel ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 i.V.m.

§ 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt.

- **Bauliche Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden soweit die Verkaufsraumfläche von 350 m² nicht überschritten wird.**

Die Beurteilungsgrundlage für die ausnahmsweise Zulassung von Änderung und Erweiterungen bildet das genehmigte Vorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient ausschließlich dem Zweck, die bereits bestehenden Festsetzungen zur Art der Nutzung mit dem Ziel zu ergänzen, eine einheitliche Regelung zur Steuerung des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet Sielower Landstraße und somit zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und die Stärkung der Innenstadt Cottbus nach § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO zu erreichen.

Ziel dieser Festsetzungen ist es auch, eine Strukturierung und Gliederung des Gewerbebestandes Sielower Landstraße im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Einzelhandelsnutzung gemäß der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus über zu erhaltende bzw. zu entwickelnde Versorgungsbereiche der Stadt festzuschreiben.

Mit dem derzeit im Bestand vorhandenen Discounter ALDI, mit einer Verkaufsfläche von 800m², ist im Plangebiet eine Anlage vorhanden, die mit der Zweckbestimmung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Sielower Landstraße Ost II, Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Stärkung der Innenstadt, nicht zu vereinbarenden ist. Bei diesem Discounter handelt es sich um eine Nahversorgungseinrichtung mit geringer bzw. fehlender Nahversorgungsfunktion. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergab sich aus dem zunächst ohne Differenzierung ausgewiesenen Baugebiet nach § 8 BauNVO. Der Standort ist nicht wohngebietsintegriert bzw. befindet sich in keiner Wohngebietsrandlage. Der erforderliche Einzugsbereich ist in Folge nicht nachweisbar. Die sich an den Bereich angrenzende Bebauungsstruktur entspricht der von Gewerbegebieten, die z. T. auf der Grundlage von Bebauungsplänen entstanden sind.

Das bereits 2008 genehmigte Vorhaben Fachmarkt mit dem Sortimentsschwerpunkt tiefgekühlte Lebensmittel stellt auf Grund seines spezifischen Angebotes auf einen weit über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereich ab und bedarf der unmittelbaren Nachbarschaft eines großflächigen Einzelhandels (Cottbus Center).

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Cottbus-Center wird der Standort Sielower Landstraße Ost II mit den vorhandenen bzw. genehmigten Einzelhandelsnutzungen, in Zusammenhang mit dem im Gewerbegebiet Sielower Landstraße West gelegenen ATU Autoteilemarkt, verbunden mit den positiven Auswirkungen auf die Standortattraktivität des Cottbus-Centers als „Ergänzungsstandort Cottbus-Center / Sielower Landstraße“ eingeordnet.

Diese Einheit des Cottbus-Center und seine ergänzenden umliegenden Einzelgebiete stehen als peripherer Ergänzungsstandort am nördlichen Stadtrand in einer besonderen Wechselwirkung zur Innenstadt aufgrund seiner Angebotsstruktur und seiner verfügbaren Flächenpotentiale.

Einem Ausbau dieses Ergänzungsstandortes mit Betriebsformen des Einzelhandels ist daher mit gesundem Einhalt zu begegnen, denn er steht in einer besonderen Wettbewerbsverflechtung zur Innenstadt, die es gilt mit einer gezielten Forcierung der Zent-

renstruktur durchzusetzen, um einen gleichberechtigten Standortwettbewerb wieder herzustellen und Käuferpotential auf den Stadtkern und seinen Stadtteilzentren lenken.

Besondere Aufmerksamkeit ist dabei auf das Angebot zur Grundversorgung der Bevölkerung zu geben.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Cottbus sollen die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in Zukunft im Stadtinneren oder den zu entwickelnden Stadtteilzentren angesiedelt werden.

Eine weiterführende Entwicklung des Standortes als Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevantem Sortiment ist somit stadträumlich nicht gerechtfertigt.

Der Ergänzungsstandort soll so in seiner Komplexität auch zukünftig als Ergänzungsstandort fungieren. Eine Weiterentwicklung des Standortes ist stadträumlich und wirtschaftlich für die Stadt Cottbus nicht dienlich.

Mit den Festsetzungen wird den Handlungsschwerpunkten der übergeordneten Planungen gefolgt und dem Hauptziel der Durchsetzung einer geordneten Zentrenentwicklung für den Einzelhandel nachgekommen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles zur Stärkung der Innenstadt und seiner Stadtteilzentren und Vermeidung der schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Cottbus mit einer gleichzeitigen Sicherzustellen, dass die noch zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen (GE) ausschließlich der Ansiedlung von klein- und mittelständigen Unternehmen vorbehalten bleiben, die auf derartige Standorte angewiesen sind, wird die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen mit weiteren Sortimenten innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

Das Umland des Standortes Sielower Landstraße hat sich in den vergangenen Jahren als ein vorrangig gewerblich nutzendes Quartier entwickelt. Besonders haben sich Autohäuser entlang der Sielower Landstraße etabliert. Um diese Entwicklung zu sichern und zu unterstützen, soll, abweichend von der vorgenannten Regelung, der Verkauf von Kraftfahrzeugen und/oder deren Zubehör auch zulässig bleiben.

Diese Betriebe stellen keine Konkurrenz gegenüber den Versorgungszentren dar und sollten zudem aus Gründen des Lärmschutzes und der Logistik eher in Gewerbegebieten angesiedelt werden. Negative Auswirkungen auf zentrale Einrichtungen in den Zentren kommen auf Grund der regelmäßig großen Ausstellungsflächen nicht in Betracht.

7. Umweltbezogene Belange

Durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wird der bislang im Plangebiet vorherrschende Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht geändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch diesen Bebauungsplan weder vorbereitet noch begründet. Im Vorfeld des Verfahrens bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es kommt zu keiner Flächeninanspruchnahme von Schutzgebieten bzw. sind auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich vorhanden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die schriftlichen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels des Bebauungsplanes ergänzt bzw. geändert.

Die Prüfung der Umweltbelange ergibt, dass mit Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu rechnen ist und nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter daher ausgeschlossen werden.

Naturschutz

Die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs wird durch diese Planänderung nicht beeinflusst. Es wird keine Änderung der im diesbezüglichen Einfluss stehenden flächenmäßigen Nutzung vorgenommen.

8. Auswirkungen der Planung

Mit der Ausnahme, dass im Verfahrensbereich die Errichtung von Einzelhandel bzw. die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe künftig nicht mehr zulässig bzw. eingeschränkt ist, hat die Planung keine weiteren Auswirkungen.

Es entstehen der Stadt Cottbus durch die Planergänzung keine weiteren Kosten.

9. Plandaten

Die Plandaten ändern sich nicht.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3
des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch
Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I, S. 262)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-
inhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –
BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg
(Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG)
Bekanntmachung der Neufassung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes
vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes
vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I, S. 266)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigun-
gen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
Neugefasst durch Bek. Vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geän-
dert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I, S. I 2723)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg
(BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, Nr. 9, S. 215)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von
Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 16
des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585)