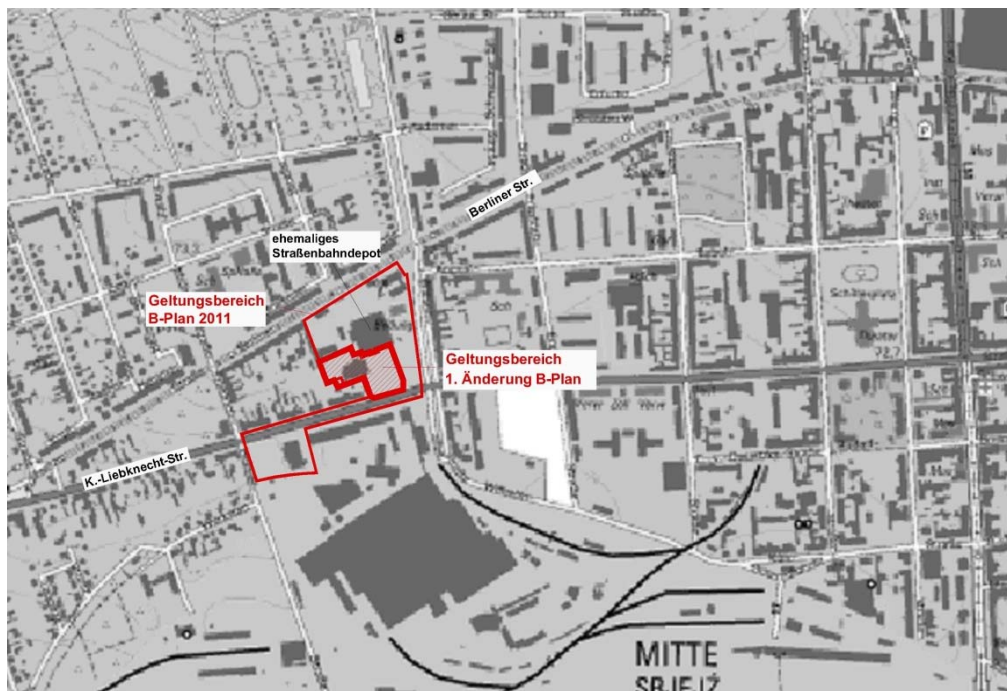




Stadt Cottbus

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W/50/72 "Altes Straßenbahndepot / An der Karl-Liebknecht-Straße"



Entwurf Januar 2016

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	1
2	Ausgangslage.....	3
3	Festsetzungen	4
4	Auswirkungen	6
5	Anlagen	7
	Rechtsgrundlagen (Stand Januar 2016).....	7

1 Vorbemerkungen

Cottbus verfolgt das Ziel, die Stadt weiter als Oberzentrum zu auszubauen. Dabei ist neben der Stärkung der Innenstadt auch das Anpassen der bestehenden Versorgungsangebote insbesondere innerhalb der wohnnahen Versorgungsbereiche erforderlich.

*Anlass
Ziel und Zweck*

Der Versorgungsstandort südlich des ehemaligen Straßenbahndepots an der Karl-Liebknecht-Straße hat sich in den Jahren seit seinem Entstehen zu einem erfolgreichen Versorgungsstandort sowohl für die Bevölkerung insbesondere Stadtteil Ströbitz entwickelt.

Das Gebiet wird bauplanungsrechtlich als Mischgebiet eingeordnet. Somit sind auf der Grundlage des § 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht auf Grund ihres flächenmäßigen Umfanges nur in Sondergebieten nach § 11 BauNVO oder in Kerngebieten zulässig sind, zunächst zulässig.

Um die Entwicklung des Einzelhandels in einem für die gesamte Stadt verträglichen Umfang zu regeln, hat Cottbus für den Bereich einen einfachen Bebauungsplan (B-Plan) nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, der lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen regelt.

Der Bestandsstandort ist im B-Plan als Nahversorgungsanlage ausgewiesen.

Die Zulässigkeit sonstiger Nutzungen richtet weiterhin nach dem Einfügegebot auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Auf Grund der sich verändernden Anforderungen an den Handel ist es erforderlich, die Festsetzungen des B-Planes hinsichtlich der Größe der zulässigen Verkaufsfläche zu überprüfen.

Bei Lebensmitteldiscountern ist in den letzten Jahren allgemein der Flächenbedarf für die Verkaufsfläche gestiegen.

Erforderlichkeit

In der „Auswirkungsanalyse zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Lebensmittelmartes am Standort Karl-Liebnecht-Straße 81 in der Stadt Cottbus“ (BBE Dez. 2014) werden die Ursachen in der Prozessoptimierung gesehen.

- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich, z.B. durch die geänderten Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden (u.a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel) den Wareneingang.

Im Grunde betreffen diese Bedingungen alle entsprechenden Unternehmen. Empirische Untersuchungen lassen nach den Aussagen der Auswirkungsanalyse den Schluss zu, dass der übliche Schwellwert von 800 m² Verkaufsflächengröße für den

Schwellwert zur „Großflächigkeit“, dass „dass weder dieser Wert, noch ein anderer spezifischer Grenzwert, festzustellen ist“. Deshalb sollten Einzelfallbetrachtungen angestrebt werden, um auf die spezifischen Bedingungen reagieren zu können.

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des im Änderungsplangebiet vorhandenen Discounters soll einerseits einer allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen werden, andererseits soll die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zur Anpassung an marktfähige Konzepte genutzt werden.

Im Vordergrund stehen auch hier eine verbesserte Warenpräsentation, großzügige Verkehrs- und Bewegungsflächen, Gangbreiten, die zu einer effizienten Bestückung des Discounters zur Vereinfachung von Betriebsaufläufen beitragen. So führen u. a. das Verbreitern der Gänge und das Einrichten einer Annahme für Pfandflaschen zu einem Mehrbedarf an Verkaufsfläche. Mit der Erweiterung wird keine wesentliche Sortimentserweiterung angestrebt.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche über die Grenze der Großflächigkeit hinaus ist im Rahmen des bestehenden Baurechts nicht möglich. Der verbindliche B-Plan beschränkt die zulässige Verkaufsfläche indirekt auf 800 m².

Ein Anpassen an die oben dargelegten geänderten Randbedingungen und damit eine Verbesserung der Qualität verbrauchernahen Versorgung ist für den bestehenden Markt im Rahmen des bestehenden B-Planes nicht möglich.

Die Ausführungen in der „Auswirkungsanalyse“ (BBE Dez. 2014) zeigen auf, dass infolge der geplanten Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes im Stadtgebiet Cottbus-West, Karl-Liebknecht-Straße 81, von gegenwärtig rd. 800 m² auf rund 1.000 m² Gesamt-Verkaufsfläche keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungsanalyse

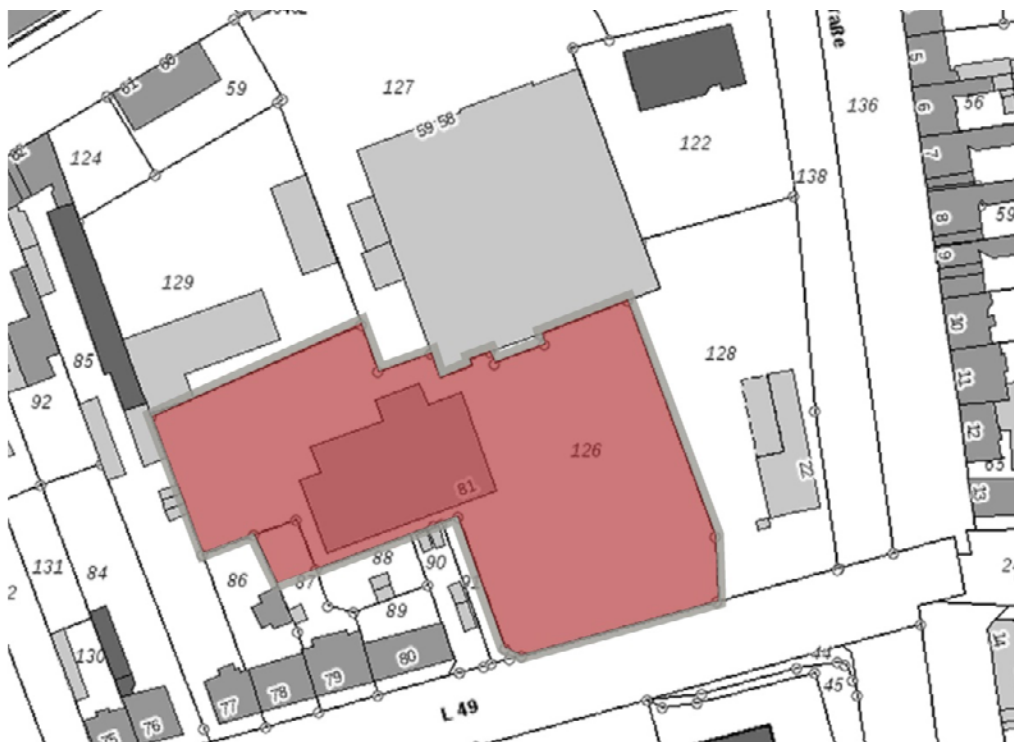
Die Analyse kommt zu folgendem Schluss: Insgesamt kann festgehalten werden, mit einer Verkaufsflächenerweiterung auf 1.000 m² ordnet sich der Aldi-Markt an der Karl-Liebknecht Straße in die Ziele einer verbrauchernahen Grundversorgung und in die für das Stadtgebiet Cottbus-West städtebaulich angestrebten Zentren- und Standortstrukturen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus ein.

Erforderlich ist das Ändern des wirksamen B-Planes nur für einen Teil des gesamten ursprünglichen Plangebietes. Betroffen ist das Grundstück, welches gegenwärtig einen Aldi-Markt beherbergt. Im ursprünglichen B-Plan aus 2011 ist die Fläche als „Nahversorgungslage – Altes Straßenbahndepot“ festgesetzt.

Änderungsplangebiet

Der Geltungsbereich wird geringfügig in Richtung Westen erweitert. Dazu wird der Vorhabenträger eine Teilfläche des benachbarten Flurstückes 87 (ca. 150 m²) vom Eigentümer erwerben.

Für die übrigen Flächen des ursprünglichen B-Planes ist gegenwärtig kein Änderungsbedarf erkennbar.



Plangebiet
1. Änderung

Die aktuelle Planänderung erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im *einfaches Verfahren* beschleunigten Verfahren.

Eine formelle Umweltprüfung wird bei diesem Verfahren nicht durchgeführt. Allerdings hat der B-Plan sich auch mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen im Rahmen der Abwägung auseinanderzusetzen.

Daraus ergibt sich die Pflicht zu Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Vermeidung und Minderung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen.

Auch sind die auf dem Bundesnaturschutzgesetz beruhenden artenschutzrechtlichen Belange in der Weise zu beachten, dass nachzuweisen ist, dass diese der Planumsetzung nicht entgegenstehen.

Der Bauleitplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum *Rechtsgrundlagen* Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung aufgestellt.

Neben dem BauGB werden die einschlägigen Fach- und Landesgesetze beachtet (Einzelheiten siehe Anhang).

Der Bebauungsplan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. *Plan- und Kartengrundlage*

Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

Der B-Plan genügt somit den Anforderungen der PlanzV.

2 Ausgangslage

Die Planfläche wird bereits vollständig für den Betrieb eines Lebensmitteldiscounters genutzt. Neben der Verkaufshalle sind die erforderlichen Stellplätze untergebracht. *Nutzungen* Größere Reserveflächen sind nicht vorhanden.

Das Änderungsplangebiet ist verkehrlich über die Karl-Liebnecht-Straße und die Waisenstraße erschlossen. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Netze gewährleistet. *Erschließung*

Planzeichnung gekennzeichneten Nahversorgungslage „Altes Straßenbahndepot“ ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² auch in baulicher Einheit mit Lebensmittelhandwerk zulässig. In Abweichung von I. bleibt in der bestehenden und in der Planzeichnung gekennzeichneten Nahversorgungslage „An der Karl-Liebknecht-Straße“ der vorhandene Lebensmittelmarkt auch in baulicher Einheit mit Lebensmittelhandwerk zulässig.

Mit der Ergänzung der Festsetzung Nr. II. durch wird die vertragliche Erweiterung des bestehender Einzelhandelsbetriebes im Geltungsbereich der ersten Änderung bis zu einer klar definierten Obergrenze zulässig, da die zunächst strikte Festsetzung Nr. I. (wie bisher) durch die abweichende Regelungen in II. relativiert wird.

Der B-Plan definiert die Obergrenze für die „Großflächigkeit“ für den konkreten *Verkaufsfläche* Standort bei 1.000 m².

In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf.

Die übrigen Bestimmungen des ursprünglichen B-Planes bleiben weiterhin wirksam.

4 Auswirkungen

Der B-Plan ist an die Ziele der Landesplanung angepasst. Die Grundlagen der *Landesplanung* Raumordnung sind beachtet.

Rechtliche Grundlagen für die Planänderung sind

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009

Folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind zu beachten.

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels, Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung)
- Ziel 2.7 LEP B-B (Stadt Cottbus als Oberzentrum festgelegt)
- Ziel 4. 7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B (Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung nur in Zentralen Orten; Beachtung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes)
- Grundsatz 4.8 Abs. 1, 2 und 5 LEP B-B (Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen; Zulässigkeit von Nahversorgungseinrichtungen bis maximal 5000 m² vorhabensbezogener Verkaufsfläche auch außerhalb Städtischer Kernbereiche, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Das Planvorhaben ist überwiegend auf Nahversorgung ausgerichtet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt für den Bereich der 1. Änderung *FNP* des Bebauungsplanes eine Gemischte Baufläche dar.

Der B-Plan ist aus dem FNP entwickelt.

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Cottbus erfolgt auf der Grundlage eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) Stand 2009, welches *Einzelhandels- und Zentrenkonzept* auf Grund einer weiterhin anhaltenden Dynamik der Einzelhandelsentwicklung, aber auch Veränderungen der Nachfragesituation in der Stadt Cottbus, fortgeschrieben wird.

Mittlerweile liegt das „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt (Fortschreibung 2015) vor.

Speziell zur Ermittlung der Auswirkungen der Planänderung wurde die „Auswirkungsanalyse zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Lebensmittelmarktes am Standort Karl-Liebknecht-Straße 81 in der Stadt Cottbus“ (BBE Dez. 2014) erstellt. *Auswirkungsanalyse 2014*

Die Änderung des B-Planes widerspricht demnach nicht dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Der Bereich ist bereits vollständig überbaut. Verstöße gegen die Zugriffsverbote *Artenschutz* (diese können erst bei der Realisierung von Vorhaben entstehen) sind mit Sicherheit durch eine Bauzeitenregelung bzw. den zeitnahen Nachweis, dass relevante Arten nicht konkret betroffen sind, zu vermeiden.

Für evtl. betroffene brütende Arten sind bei Bedarf mit Sicherheit Kompensationsmaßnahmen umsetzbar.

Das schließt aber u. U. erforderliche Untersuchungen und Entscheidungen im Rahmen der Realisierung von Vorhaben nicht aus.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Minderungs- und
Vermeidungsmaßnahmen

5 Anlagen

Rechtsgrundlagen (Stand Januar 2016)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)	zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722 (Nr. 40)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 (Nr. 29))
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 I 1474 (Nr. 35)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	rechtswirksam seit 01.06.2013
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]	zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014, (GVBl.I/14, [Nr. 32]
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)	
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32]