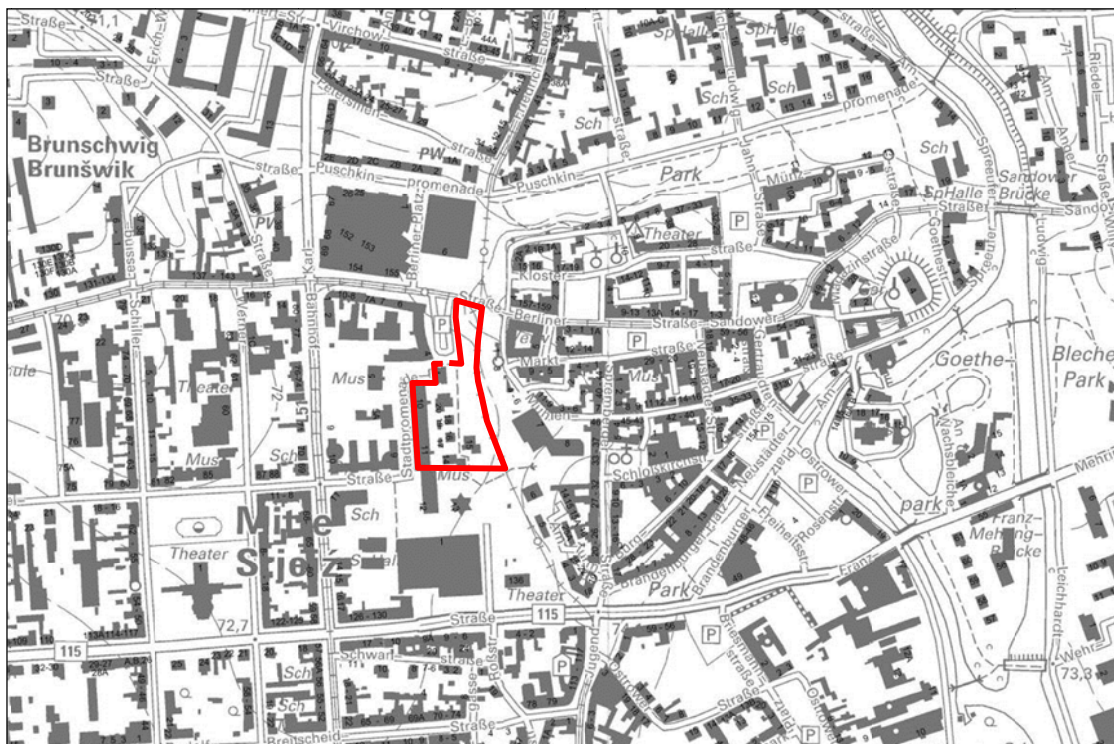


Bebauungsplan M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ der Stadt Cottbus



Begründung zur Satzung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

21. September 2016



STADT COTTBUS
CHÓSEBUZ

Stadt Cottbus

Begründung zum Bebauungsplan Nr. M/4/100
„Einkaufszentrum Stadtpromenade“

Satzung, Fassung vom 21. September 2016

Planaufstellung:

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

Bearbeitung / Mitwirkung:

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

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Ziele	7
1.1 Planungsanlass und -erfordernis	7
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	8
1.3 Rechtsgrundlagen	8
1.4 Ausgangssituation	9
1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	9
1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet	11
1.4.3 Umgebung des Plangebietes	11
1.4.4 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen	11
1.4.5 Topographie, Geologie, Baugrund	13
1.4.6 Lage- und Höhenfestpunkte	13
1.4.7 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten	13
1.4.8 Denkmalschutz	13
1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben	15
1.5.1 Raumordnung und Landesplanung	15
1.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK 12/2007)	16
1.5.3 Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020	17
1.5.4 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus-Innenstadt, Rahmenplanung	17
1.5.5 Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Entwurf Fortschreibung 2015)	17
1.5.6 Integrierter Verkehrsentwicklungsplan 2020	18
1.5.7 Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan	19
1.5.8 Flächennutzungsplan	20
1.5.9 Planungsrechtliche Ausgangslage	20
1.6 Planungskonzept	22
2. Umweltbericht	25
2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	25
2.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	26
2.3 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	27
2.3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	27
2.3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	27
2.3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials	28
2.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt	28
2.4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	28
2.4.2 Schutzgut Tiere	28
2.4.3 Schutzgut Pflanzen und Biotop	29
2.4.4 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	29
2.4.5 Schutzgüter Boden und Wasser	29
2.4.6 Schutzgut Klima/ Luft	30
2.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	30
2.4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	30

2.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
2.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	31
2.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.....	33
2.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope	34
2.5.4	Auswirkungen auf Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	34
2.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	34
2.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	35
2.5.7	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft.....	35
2.5.8	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	36
2.5.9	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
2.5.10	Wechselwirkungen	36
2.6	Naturschutzgenehmigungen.....	36
2.7	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	36
2.8	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	42
2.9	Planungsalternativen	43
2.9.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	43
2.9.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	43
2.10	Zusätzliche Angaben	43
2.10.1	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf.....	43
2.10.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	44
2.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	44
3.	Inhalte des Bebauungsplanes	46
3.1	Städtebauliche Festsetzungen	46
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	46
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	53
3.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO).....	57
3.1.4	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	60
3.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB).....	60
3.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	61
3.1.7	Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	61
3.1.8	Immissionsschutz.....	63
3.2	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 87 Abs. 1 Bbg BO)...	65
3.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	66
3.4	Hinweise	66
4.	Verfahren.....	67
4.1	Verfahrensübersicht	67
4.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	68
4.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	68
4.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	69
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	72
4.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	72

5. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	79
5.1 Kosten und Finanzierung	79
5.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	79
5.3 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	82
5.4 Auswirkungen auf die Bewohner der angrenzenden Bereiche.....	85
5.5 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und die Bau- und Bodendenkmale	85
5.6 Bodenordnung	86
5.7 Vertragliche Regelungen	86
5.8 Städtebauliche Flächenbilanz	87
6. Anhang.....	88
6.1 Textliche Festsetzungen	88
6.2 Verzeichnis der Anlagen	92

1. Grundlagen und Ziele

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

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. Im Jahr 2008 wurde nach diesem Bebauungsplan das Einkaufszentrum „BLECHENcarré“ eröffnet. In der Detailplanung wurde das BLECHENcarré in seinen Dimensionen deutlich reduziert mit dem Ziel der Errichtung eines späteren zweiten Bauabschnittes. Diese zeitliche Stufung diente auch der Verträglichkeit bezüglich der Kaufkraftumverteilungen. Es hatte 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. Mittlerweile wurden diese Pavillons rückgebaut.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt BLECHENcarré“ (VEP) wurden im Jahr 2010 die für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht mehr zeitgemäßen planungsrechtlichen Vorgaben des B-Plans City-Galerie in zukunftsfähige Festsetzungen transformiert. Damit wurde das Ziel der weiteren Attraktivitätssteigerung des Handelsstandortes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 20.000 qm (inklusive bestehendem BLECHENcarré) konsequent verfolgt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Jahr 2014 schließlich aufgehoben, weil das geplante Vorhaben nicht in der vertraglich vereinbarten Frist umgesetzt werden konnte.

Die in dem aufgehobenen Plan manifestierten Stadtentwicklungsziele bestehen jedoch weiterhin fort und werden durch den aktuell vorliegenden Arbeitsstand der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus bestätigt. Die Gutachter befürworten für den Standort Stadtpromenade die Ergänzung der bestehenden Verkaufseinrichtungen um ein kleineres Einkaufszentrum als Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Cottbuser Innenstadt. Nach wie vor besteht auch der städtebauliche Missstand einer großen Brachfläche inmitten des Stadtzentrums. Angestrebt wird von der Stadt Cottbus sowie von dem Eigentümer und Projektentwickler der Fläche eine schnelle Beseitigung der städtebaulichen Missstände und eine bauliche Entwicklung des Standortes entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung, insbesondere auch vor dem Hintergrund des Abschlusses der Modellstadtsanierung.

In dem im Sommer 2015 durchgeführten und nunmehr abgeschlossenen Gutachterverfahren sollten die städtebaulichen Möglichkeiten geprüft und Lösungen aufgezeigt werden, die städtebaulichen Entwicklungsziele für den Standort der ehemaligen Pavillons sowie für das Umfeld umzusetzen. Im Ergebnis der Jurysitzung und Bewertung der Gutachten wurden Präzisierungen der bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele erarbeitet und Empfehlungen zur Standortentwicklung an die Stadt Cottbus und den Investor gerichtet.

Zur Umsetzung dieser Ziele bedarf es der Anpassung des Planungsrechts, da sich die Zulässigkeitskriterien nicht aus dem geltenden Bebauungsplan M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ ableiten lassen. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Um möglichst kurzfristig und ohne weitere Abhängigkeiten ein Baurecht zu erhalten, soll gezielt nur eine nördliche Teilfläche des Bebauungsplans M/4/56 neu überplant werden. Der vorliegende Bebauungsplan M/4/100 überlagert den bestehenden Bebauungsplan M/4/56 und ersetzt ihn in diesem Bereich vollständig.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planungen im Bereich „Stadtpromenade“ ist es, eine Bündelung oberzentraler Einrichtungen und deren Vernetzung im Stadtzentrum sicherzustellen. Dabei kommt der Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Verknüpfungen der Einkaufsbereiche Altstadt und Galeria Kaufhof/ BLECHENcarré sowie Spreegalerie eine besondere Bedeutung zu.

Ziele im Einzelnen sind:

- Die Ermöglichung einer für die bestehenden Versorgungsbereiche vertraglichen Umsetzung des auf der Grundlage der Empfehlungen aus dem Gutachterverfahren bereits konkret geplanten, zusätzlichen Einkaufszentrums mit weiteren kerngebietstypischen Nutzungen an der Stadtpromenade,
- Integration bzw. Verbindung der Erdgeschosszone Stadtpromenade 10/11 mit dem vorgesehenen neuen Einkaufszentrum,
- die Ermöglichung einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, urban gestalteten Flaniermeile,
- die Neuregelung von Art und Maß der baulichen Nutzung, ohne die zulässige Verkaufsfläche aus dem Bebauungsplan M/4/56 insgesamt relevant zu erhöhen,
- eine konkrete denkmalschutzrechtlich abgewogene und umweltrechtlich vertragliche Neuregelung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich,
- die Sicherstellung einer adäquaten Erschließung und einer immissionschutzfachlich vertraglichen 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 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- PlanZV (Planzeichenverordnung), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, Nr. 14, S.226), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2016 (GVBl.I/16, Nr. 14).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).
- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).
- Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus, Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) vom 27. Februar 2013.
- Satzung der Stadt Cottbus über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StplS) vom 29. September 2004.

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Cottbus im Stadtgebiet „Mitte“ im Kernbereich der Innenstadt. Es liegt vollständig im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus Innenstadt“. Das Stadtgebiet Mitte umschließt das historische, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Stadt.

Es umfasst das vorgesehene Einkaufszentrum Stadtpromenade einschließlich seiner angrenzenden Fußgängerbereiche sowie der angrenzenden Gebäude Stadtpromenade 10-11 und Berliner Platz 1. Es reicht von der Berliner Straße im Norden bis zum Carl-BLECHENcarré im Süden. Östlich bildet die Straßenbahnlinie der Stadtpromenade, westlich die Verkehrsfläche westlich des Gebäudes Stadtpromenade 10,11 bzw. der Berliner Platz die Begrenzung.

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
161, 162, 163, 164, 166	3	
268	3	teilweise
270, 271, 277	3	
316, 318, 320	3	teilweise
317, 319, 321, 322	3	
56, 58, 59	17	
61, 62, 63, 64	17	
91, 92, 94	17	
98, 99, 100, 101	17	
103	17	
164	17	teilweise
167, 169, 169	17	
171, 173	17	

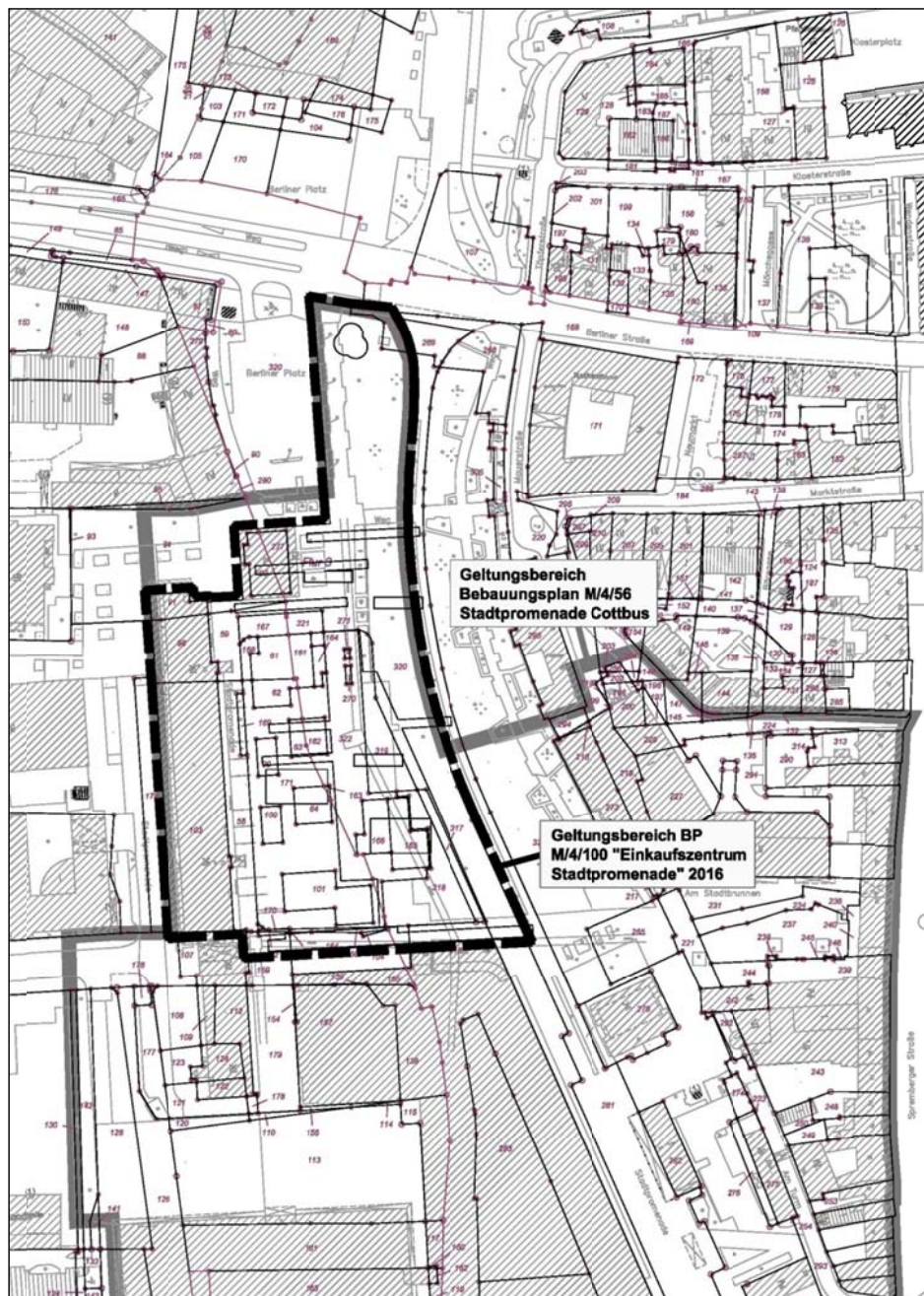


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von etwa 1,65 Hektar. Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 28.10.2015 wurde der Geltungsbereich vor dem Beschluss zur öffentlichen Auslage geringfügig modifiziert. Dabei wurde das Gebäude Berliner Platz 1 aufgrund seiner funktionalen Zugehörigkeit zum Gesamtensemble und aufgrund der direkten korrespondierenden Auswirkungen (z.B. Schallschutz) in den Geltungsbereich aufgenommen. Im südlichen Bereich wurde zudem der Geltungsbereich geringfügig verkleinert, um nicht unzusammenhängende Gebäudeteile (Durchgang Stadtpromenade 12, Überhang Parkhaus BLECHENCarré) im Plangebiet zu haben. Bei Prüfung stellte sich heraus, dass für diese Bereiche ein Planerfordernis nicht gegeben war.

1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Der Bereich des geplanten Einkaufszentrums Stadtpromenade liegt innerhalb des denkmalgeschützten Bauensembles „Stadtpromenade“. Von der charakteristischen Bebauung dieser Zeit wurden bereits zahlreiche Bestandteile rückgebaut. Charakteristisch und prägend sind innerhalb des Plangebietes noch der 11-geschossige Gebäuderiegel mit Verkaufsflächenunterlagerung und teilweise weiteren gewerblichen Nutzungen sowie das Punkthaus Berliner Platz 1.

Die ehemaligen Pavillons im Plangebiet standen lange Zeit leer, eine Revitalisierung durch eine marktfähige Nutzung war nicht möglich. Sie stellten damit einen deutlichen städtebaulichen Missstand dar und wurden mittlerweile oberirdisch abgerissen. Die bestehenden Fundamente und Kellerräume werden derzeit ebenfalls zurückgebaut. Aus Sicherheitsgründen ist das Gelände der ehemaligen Pavillons seit mehreren Jahren 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. Teilweise sind die Fußgängerbereiche in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

1.4.3 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum zentraler Einrichtungen der Verwaltung, der Wirtschaft und des Handels. Südlich des Plangebietes entstand in den letzten Jahren das Einkaufszentrum BLECHENcarré. Es stellt das Verbindungsglied zwischen der Galeria Kaufhof und der historischen Einkaufsstraße „Spremberger Straße“ dar. Östlich des Plangebietes befinden sich die Straßenbahngleise, die den Standort mit dem öffentlichen Personennahverkehr erschließen. Östlich hiervon schließen die Stadtmauer und der historische Altstadtbereich an.

1.4.4 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Individualverkehr

Großräumig ist das Plangebiet über das Hauptstraßennetz Karl-Liebknecht-Straße, Bahnhofstraße, Brandenburger Platz/ Straße der Jugend und Berliner Straße für den Individualverkehr erschlossen.

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

Ruhender Verkehr

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes bestehen mehrere Parkhäuser und öffentlich nutzbare Pkw-Stellflächen, die größtenteils bewirtschaftet werden. Zu der Ausstattung mit Parkplätzen vgl. auch Punkt 5.3.

Öffentlicher Personennahverkehr, Fuß- und Radverkehr

Die Versorgung des Gebietes im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs ist hervorragend. Durch das Gebiet selbst führen alle 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, können die Wegeanbindungen bei einem entsprechenden Umbau eine hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität erreichen.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans ist mit allen Medien ausreichend versorgt. Die Ver- und Entsorgungsnetze sind überwiegend in den Jahren 1965-1970 entstanden, verlaufen teilweise gebündelt in einem Kollektor (Trinkwasser, Gas-, Elektroenergie, Fernwärme, Telekom) und teilweise separat („Stadtsammler“ als Mischwasserhauptsammler sowie Regenwassersammler) und bilden einen Hauptverteilerpunkt mit Hauptver- und Entsorgungsleistungen auch für periphere Bereiche der Stadt. Im Rahmen der Errichtung des BLECHENCarrés erfolgten einzelne Umverlegungen. Der „Stadtsammler“ (Mischwasserhauptsammler) wurde im Jahr 2015 saniert bzw. neu gebaut und umverlegt.

Im Rahmen des Abstimmungsverfahrens zum BLECHENCarré konnte bereits einer notwendigen Überbauung des Kollektors unter bestimmten Bedingungen durch die Betreiber (EVC, Stadtwerke Cottbus) zugestimmt werden: Grundsätzlich müssen die Leitungen auch bei einer Überbauung zugänglich bleiben und vor Schäden geschützt werden. Die im Kollektor vorhandene Gasleitung muss nach derzeitigem Diskussionsstand verlegt werden. Der Stadtsammler wurde hingegen im Rahmen der Sanierung bereits weitgehend verlegt. Eine Überbauung ist lediglich im südwestlichen Bereich des Plangebietes erforderlich.

Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus (Abwassersatzung - AWS) i. V. m. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus.

Eine Löschwasserversorgung wird für den Bereich des Einkaufszentrums Stadtpromenade 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).

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Cottbus (Stand 1.1.2014). Für die Erfüllung der Pflichten im Bereich der Entsorgung des Restabfalls beauftragte die Stadt Cottbus gemäß dem Abfallentsor-

gungs- und Straßenreinigungsvertrag die ALBA Cottbus GmbH. Die Restabfallbehälter werden von der Stadt bedarfsgemäß zugeteilt.

1.4.5 Topographie, Geologie, Baugrund

Das Gelände ist nahezu eben und weist ein nur sehr geringes Gefälle auf und liegt überwiegend bei einer Höhe von ca. 74 m über NHN. Es gibt im Plangebiet aufgrund der Nutzungshistorie keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen.

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hatte bereits zum damaligen VEP 2009 für die Fläche bestätigt, dass keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche bestehen. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weist der Kampfmittelbeseitigungsdienstes darauf hin, dass es verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.4.6 Lage- und Höhenfestpunkte

Im unmittelbaren Bereich der o.g. Maßnahme sind Punkte des Lage- und Höhenfestpunktfeldes der Stadt Cottbus in ausreichender Dichte vorhanden. In der Örtlichkeit sichtbare vermarkte Grenzpunkte sind zu schützen. Bei unvermeidbarer Vernichtung durch die Bautätigkeit ist dies dem FB Geoinformation und Liegenschaftskataster umgehend anzuzeigen.

1.4.7 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten

Die zentrale Fläche des Plangebietes (Kerngebiet MK1) befindet sich im Eigentum eines Projektentwicklers, der ein Einkaufszentrum errichten möchte. Die einbezogenen, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebäude der Stadtpromenade 10/11 und Berliner Platz 1 befinden sich im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWC. Die umgebenden Gehweg-/Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Cottbus.

Die Fläche zwischen dem BLECHENcarré und dem Projekt Stadtpromenade befindet sich in privatem Eigentum, ist aber durch eine Grunddienstbarkeit für eine öffentliche Begehrbarkeit und für erforderliche Leitungen gesichert. Leitungsrechte im Kerngebiet MK1 für den Kollektor und für den Regenwassersammler und Schmutzwasserkanal bestehen bzw. werden im Rahmen der vorgesehenen Vorhabens grundbuchlich gesichert. Weitere Grunddienstbarkeiten, die die Entwicklungsmöglichkeit beeinflussen könnten, bestehen im Plangebiet nicht.

1.4.8 Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Das Denkmal ist unter der folgenden Bezeichnung in der Denkmalliste des Landes

Brandenburg eingetragen:

09100018

Stadtpromenade 1, 6, 10- 12, Berliner Platz 1, 6, Mauerstraße 7, 8

Warenhaus einschließlich Fußgängerterrassen und Innenwandbild „Cottbus im Jahr 1730“, Stadthalle einschließlich der Treppenanlage mit Springbrunnen, Wohnscheibe, Punkthaus Am Turm, Punkthaus Berliner Platz mit Betonrelief „Geschichte der Arbeiterbewegung“, Gaststätte „Am Stadttor“ mit Wandmosaik „Cottbuser Bauernmarkt“, Volksbuchhandel sowie Straßenverkehrsfunktionsgebäude des ehemaligen neuen Stadtzentrums „Stadtpromenade“

Von der charakteristischen Bebauung dieser Zeit wurden jedoch bereits zahlreiche Bestandteile rückgebaut, die nicht mehr einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden konnten („Stern“, Fußgängerbrücke, Pavillons). 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 BLECHENCARRÉS ist die räumliche Wirkung des Ensembles teilweise verloren gegangen. Charakteristisch und prägend sind insbesondere noch die umrahmenden 10- bis 11- geschossigen Wohnbauten in Form einer langgestreckten Wohnscheibe und zwei Punkthochhäusern.

Im Umfeld des Bebauungsplans bestehen zudem weitere Denkmale, deren Umgebungsschutz zu berücksichtigen ist:

09100023

Stadtbefestigung mit den Stadtmauerabschnitten (Stadtmauerresten) Entlang der Mauerstraße (Mauerstraße 1-3, 4-6) und der Stadtpromenade (Westteil der Befestigung), entlang der Töpferstraße und der Münzstraße (Nordteil der Befestigung), entlang der Münzstraße, Sandower Straße und am Schloßberg (Ostteil der Befestigung), entlang der Straße am Spreeufer, des Brandenburger Platzes und der Mühlenstraße (Südteil der Befestigung)

09100098

Ehemalige Wallanlagen: Neustädter Platz, Brandenburger Platz, Stadtpromenade, Puschkinpromenade, Spreebogen, Mühlgraben

09100169

Stadtpromenade Plastik „Junge Lehrerin“

09100125

Berliner Platz 4/5, Berliner Straße 6

Hauptpostamt

Alle Maßnahmen innerhalb des dargestellten Planungsgebiets sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig. Insbesondere hinsichtlich des Schutzes der Umgebung muss eine etwaige Bebauung der Wirkung des Denkmalbestands hinsichtlich angemessener Bauhöhen, Kubaturen, Proportionen und Freihaltung von Flächen im Sinne der ursprünglichen Pavillonbebauung Rechnung tragen.

Bodendenkmale

Der östliche Teil des Plangebietes überlagert den Bereich des unter der Nummer 6071 eingetragenen Bodendenkmals "Mittelalterlicher Stadtkern von Cottbus, Fpl. 21", hier die Stadtbefestigungsanlagen (Stadtmauer und Stadtgräben).

Der Entwicklung des Plangebietes liegen übergeordnete, öffentliche Interessen zugrunde, die eine Überplanung im Randbereich des Denkmals erfordern. Um die

Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend zu berücksichtigen sind im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen durchzuführen, über deren Art und Umfang im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist. Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist dann im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente: dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der zwischenzeitlich für unwirksam erklärte Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) ist nach Behebung eines Formfehlers am 2. Juni 2015 erneut verkündet worden und gilt nunmehr wieder uneingeschränkt (Verordnung über den LEP B-B vom 27. Mai 2015, GVBl. II Nr. 24, in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009).

Die Stadt Cottbus ist gemäß 2.7 (Z) LEP B-B als Oberzentrum festgelegt. Nach 2.8 (G) LEP B-B und § 3 Abs. 1 LEPro 2007 sollen in den Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Verwaltungs-, Bildungs-, Wissenschafts- und Gesundheitsfunktionen) konzentriert werden. Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Im Einzelnen sind aus dem Landesentwicklungsplan B-B für die vorliegende Planung folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

- Die Innenentwicklung und Nachnutzung von Siedlungsbrachflächen sollen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen haben, eine verkehrssparende Siedlungsstruktur soll angestrebt und die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (4.1 (G) LEP B-B)
- Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden und bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung beigemessen werden (5.1 (G) Abs. 1 und 2 LEP B-B)
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind (...) nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Sie dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen zudem dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot) (4.7 (Z) LEP B-B)
- Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen

mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot) (4.8 Abs. 1 (G) LEP B-B)

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Relevant ist für den vorliegenden Plan der Teilregionalplan „zentrale Orte“, der am 16.04.1997 zum Satzungsbeschluss gebracht wurde. Hier ist Cottbus als Oberzentrum übernommen. Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ befindet sich in Aufstellung, besitzt für das vorliegende Vorhaben jedoch keine Relevanz. Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerischen, anpassungspflichtigen Vorgaben.

Die vorliegende Planung, mit der die Stärkung der vorhandenen zentralen Funktionen des Oberzentrums angestrebt wird und deren Plangebiet sich innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" (A-Zentrum) befindet, erfüllt die benannten Ziele und Grundsätze und steht im Einklang mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Dies wurde bereits zum damaligen VEP mit den landesplanerischen Stellungnahmen vom 2. September 2008 und vom 28. Juli 2009 bestätigt und wurde im Zuge dieses Verfahrens erneut abgefragt. Mit Schreiben vom 13. November 2015 wurde dies im Grundsatz von der Landesplanungsabteilung, Potsdam bestätigt.

1.5.2 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.)

Unter dem Slogan „Starke Stadt - Wirtschaft entwickelt Energie“ werden als wesentliche Ziele u.a. die „Stärkung der Multifunktionalität der Innenstadt durch Brachflächenrevitalisierung“, die „Sicherung und Qualifizierung der oberzentralen Dienstleistungs- und Einzelhandelsfunktion“ sowie die „Erhöhung der Kaufkraftbindung aus dem Umland“ (INSEK 12/2007, S. 99, 100) benannt. Westlich an das Plangebiet anschließend befindet sich die Schlüsselmaßnahme „Stadtforum“, u.a. mit dem Stadthaus und dem Kinder- und Jugendtheater.

Insgesamt entspricht die vorliegende Planung den spezifischen Zielen des INSEK.

1.5.3 Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020

In der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) wird als ein wesentlicher Handlungsschwerpunkt der Innenstadt die „Entwicklung des Bereichs Stadtpromenade zwischen 1.BA BLECHENcarré und dem Berliner Platz sowie Neugestaltung des öffentlichen Freiraums“ hervorgehoben.

1.5.4 Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus-Innenstadt, Rahmenplanung

Als integraler Bestandteil der Sanierungssatzung zum Sanierungsgebiet Modellstadt Cottbus werden in der Rahmenplanung (6. Fortschreibung 2012) die Ziele und Zwecke der Sanierung, also die geplante bauliche, freiräumliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Sanierungsgebietes konkretisiert. An der Rahmenplanung orientieren sich u.a. auch vertiefende Planungen, wie Blockentwicklungskonzepte oder Bauleitpläne. Das Plangebiet liegt vollständig im Sanierungsgebiet „Modellstadt Cottbus-Innenstadt“. Die Umsetzung der Entwicklung des Bereichs Stadtpromenade wird dort als ein Schlüsselprojekt benannt. Grundsätzlich wird das EKZ Stadtpromenade auch als ein städtebaulich-architektonisch bedeutsames Projekt erwähnt: „Neubauten mit einer qualitätsvollen, eigenständigen Architektur werden als beispielhafte Impulsgeber für ihr Umfeld bzw. die Gesamtstadt unterstützt, hervorzuhebende Beispiele sind (...) der geplante zweite Bauabschnitt des Blechen Carrés Cottbus.“(S.16)

In den Leitlinien für die Entwicklung des Sanierungsgebiets werden die zu erhaltenden Qualitäten beschrieben: Hierzu zählen auch die bedeutenden, gliedernden Naturräume in der Stadt. So heißt es in den Leitlinien u.a.: „Der Innere Grünring auf den ehemaligen Wallanlagen um die Altstadt, (...) wirken (...) in einem vernetzten und erlebbaren Gesamtzusammenhang. (...) Die Grünflächen und grüngerprägten Stadtplätze erfüllen für ihr lokales Umfeld oder als Teil des innerstädtischen Platzsystems wichtige Erholungs- und Erlebnisfunktionen im bebauten Bereich.“

1.5.5 Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Entwurf Fortschreibung 2015)

Der aktuelle Entwurf des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung schreibt das ebenfalls von der BBE Retail Experts Unternehmensberatung erstellte erste Konzept (in der von der Stadtvertretung Cottbus beschlossenen Fassung vom 24.6.2009) fort. Notwendig wurde die Fortschreibung insbesondere aufgrund der anhaltenden Dynamik der Einzelhandelsentwicklung und der Veränderungen in der Nachfragesituation. Auch die Entwicklungen und Wirkungen im Bereich Stadtpromenade boten Anlass für eine Evaluierung bisheriger Prozesse und für eine Neubewertung.

Insgesamt wird festgestellt, dass sich das im Juni 2009 beschlossene Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in den vergangenen Jahren als Steuerungsinstrument bewährt hat und planungsrechtliche Schritte zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche umgesetzt werden konnten. Eine Stärkung des innerstädtischen Haupteinkaufsbereichs, der sich aus der Altstadt (Bereich Spremberger Straße und Altmarkt), der Galeria Kaufhof inkl. des neuen BLECHENcarrés sowie der Spreegalerie zusammensetzt, konnte in den vergangenen Jahren erreicht werden.

Nach Etablierung des BLECHENcarré seit Herbst 2008 zeichnen sich zum einen deutliche Konzentrationstendenzen zugunsten der Standortagglomeration Galeria Kaufhof / BLECHENcarré mit weiterführender Stadtpromenade, zum anderen aber auch eine Frequenzverknüpfung mit der Spremberger Straße ab. Die Agglomeration Galeria Kaufhof / BLECHENcarré verfügt zusammen über eine Verkaufsfläche von gegenwärtig ca. 22.500 m². An der Spremberger Straße und am Altmarkt sind weitere ca. 7.100 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Die Strategie zur Stärkung des Haupteinkaufsbereiches, insbesondere durch die Einbindung von Magnetanbietern im BLECHENcarré ist damit im Ansatz erfolgreich. Grundsätzlich unterscheiden sich Betriebsgrößen und damit auch Angebotskonzepte zwischen historisch gewachsener Einkaufsstraße und Einkaufszentrum deutlich. National agierende Filialisten würden oft konkrete Standortanforderungen aufweisen, die maßgeblich auf Shopping Center ausgerichtet sind und deshalb nicht in direkter Konkurrenz zu den Angebotsstrukturen in der Spremberger Straße stehen.

Insgesamt hat die Cottbuser Innenstadt ihre Position im gesamtstädtischen Standortwettbewerb nicht nur behaupten sondern schrittweise auch ausbauen können. Nach wie vor bestehen nach der Analyse zur Struktur der Cottbuser Innenstadt jedoch Defizite insbesondere auch in der innerstädtischen Verdichtung und der funktionalen Verknüpfung (Splittung der Frequenzen) der Einkaufsschwerpunkte. Weiterhin wird ein zentrenrelevantes Fachmarktnachfragesegment schwerpunktmäßig vom peripher gelegenen Lausitz Park stärker gebunden als von der Innenstadt.

Das Ziel einer weiteren Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt bleibt demnach weiterhin bestehen. Der innerstädtischen Entwicklung wird weiterhin oberste Priorität eingeräumt, um deren Wettbewerbsstellung und Ausstrahlungskraft gegenüber peripheren, großflächigen Einzelhandelsstandorten weiter zu stärken. Aufgabe ist dabei insbesondere die funktionale Vernetzung innerstädtischer Hauptgeschäftslagen durch komplementäre Angebotskonzepte und Ausgestaltung der Wegebeziehungen. Ansiedlungen und Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevantem Sortiment sollen dann erfolgen, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.

Im Ergebnis wird nach einem Vergleich von zwei Szenarien die Erweiterung des BLECHENcarrés grundsätzlich empfohlen. Der moderate Ausbau der Verkaufsfläche und die damit verbundenen Umsatzchancen führen zu einer stärkeren Zentralität der Cottbuser Innenstadt und in der Folge zu einer Zentralitätssteigerung des Oberzentrums Cottbus bei. Je nach Angebotskonzept wären zwar grundsätzlich Umverteilungseffekte für die Geschäftslage Spremberger Straße nicht auszuschließen, allerdings könnten diese durch die Erhöhung der Attraktivität und den damit verbundenen Frequenzsteigerungen aufgefangen werden.

Wichtig wäre nach Aussage der Gutachter, dass die ergänzende Angebotsstruktur und die Chancen der Spremberger Straße auch bei Realisierung des Einkaufszentrums Stadtpromenade erhalten bleiben. Zur Verträglichkeit des vorgesehenen Einkaufszentrums wurde eine separate Stellungnahme erarbeitet (vgl. Punkt 5.2).

1.5.6 Integrierter Verkehrsentwicklungsplan 2020

Der mit Stand vom September 2011 vorliegende „Integrierte Verkehrsentwicklungsplan“ dient als Leitfaden der verkehrlichen Entwicklung und Grundlage zur Entscheidungsfindung bei verkehrlichen mittel- und langfristigen Maßnahmen. Er integriert sowohl die strukturellen und demografischen prognostizierten Entwick-

lungen als auch die hierauf aufbauenden gesamtstädtischen Planungen wie z.B. das INSEK oder das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit ihren sich wechselseitig beeinflussenden Wirkungen.

Das Gebiet innerhalb des mittleren Ringes, gegenwärtig Quell- und Zielgebiet von einem Drittel des gesamten Kfz-Verkehrs von Cottbus, nimmt in seiner verkehrlichen Bedeutung für die Stadt und Region als Folge des Stadtumbaus zu.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die reale Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsstättenstruktur im Zusammenhang mit der gezielten Steuerung im Rahmen des Stadtumbaus dem verkehrlichen Ziel „Stadt der kurzen Wege“ zuarbeitet. Die Lebensqualität in der Stadt soll durch Verlagerung von großen Verkehrsmengen aus sensiblen Bereichen und durch die Bündelung der Verkehrsströme gesichert und verbessert werden.

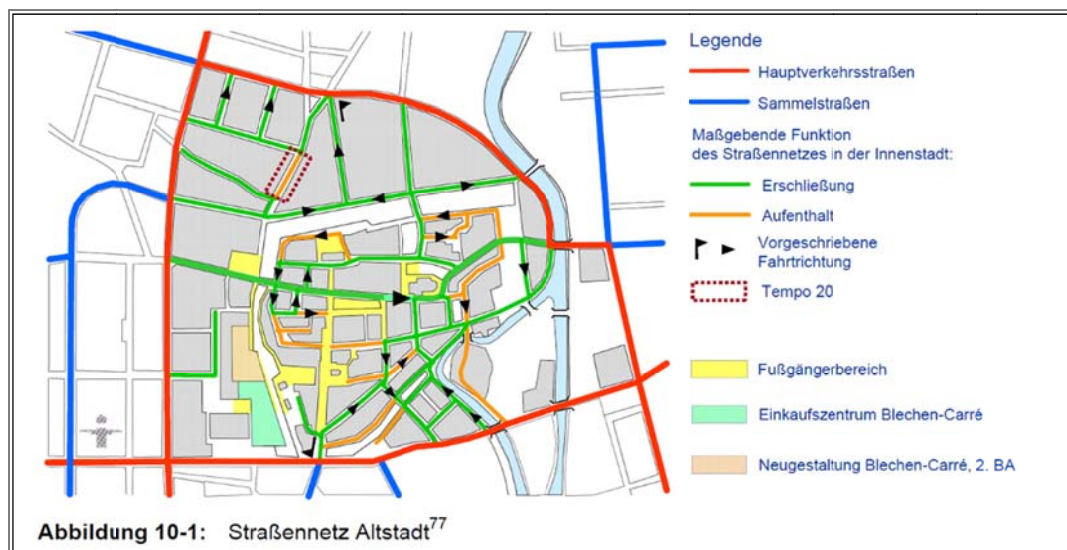


Abbildung 2: Integrierter Verkehrsentwicklungsplan, S. 101

Unter Berücksichtigung der strategischen Ansätze (Stärkung Fuß- und Radverkehr, ÖPNV, weiterhin Verkehrsberuhigung Altstadt) und der Rahmenbedingungen (Bevölkerungsabnahme, Altersstruktur, Arbeitsplatzstruktur Innenstadt) wird mit einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs gerechnet. Nach dem Verkehrsentwicklungsplan (siehe S.104) soll „das Parken in der Altstadt und den umgebenden Stadtquartieren Bewohnern, Besuchern und Gewerbetreibenden nach bislang bewährtem Muster ermöglicht werden“ (Verkehrslenkung durch Parkleitroute). Im Ergebnis werden, unter Berücksichtigung des bei Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplans bereits vorliegenden Vorhabens (Ergänzung Einkaufszentrum) die Kapazitäten an Stellplätzen als „insgesamt ausreichend“ angesehen.

Als konkrete Maßnahmen im Plangebiet sind die „Verbesserung der Nord-Süd-Veloroute“ (Radroute entlang der Straßenbahn) und die „Aufwertung der Achse August-Bebel-Straße- Am Stadtbrunnen“ benannt.

1.5.7 Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan

Der Lärmaktionsplan wurde 2008 (Stufe 1) und 2012/2013 (Stufe 2), der Luftreinhalteplan 2011 erarbeitet und abgestimmt. Wesentliche Maßnahmen sind neben

einer „immissionsgünstigen Stadtentwicklung“ (Stadt der kurzen Wege, Verkehrsvermeidung, etc.) u.a. Geschwindigkeitsreduzierungen, Belagsverbesserungen, Verkehrsbündelung, Straßenraumreduzierung. Aufgrund der Lage des Plangebietes abseits der stark belasteten Straßen liegen für das Plangebiet keine spezifischen Aussagen vor. Verkehrsberuhigende und verkehrsreduzierende Maßnahmen wurden im Umfeld des Plangebietes mit dem Umbau der Bahnhofstraße realisiert.

1.5.8 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.

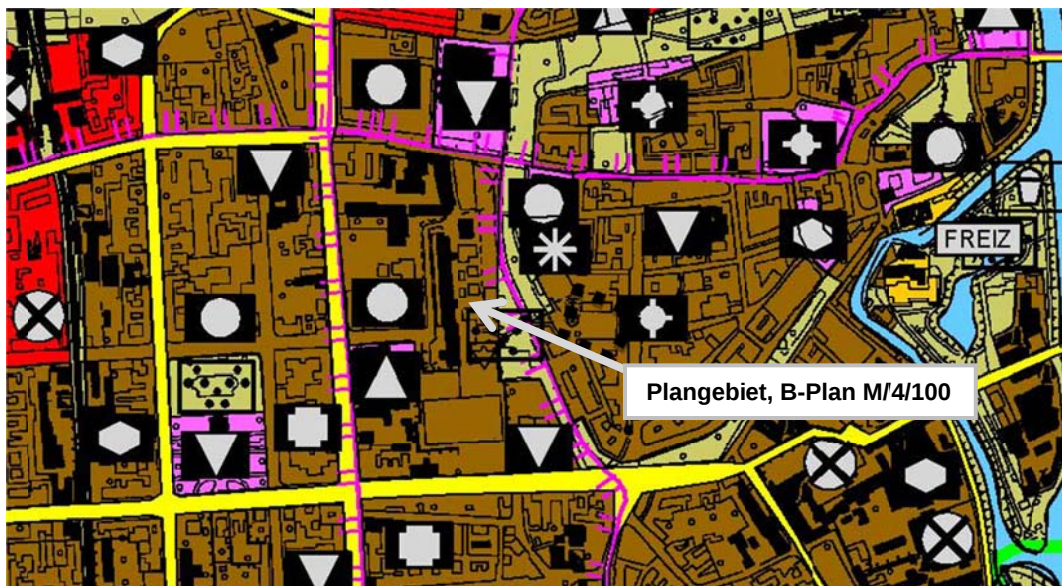


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan vom April 2004

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.

1.5.9 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des geltenden Bebauungsplans Nr. M/4/56 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ aus dem Jahr 2003. Derzeit ist die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 30 BauGB dementsprechend nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. M/4/56 zu beurteilen. Bedeutung hat dies auch insofern, als dass die derzeitige planungsrechtliche Situation, die im Rahmen des damaligen Aufstellungsverfahrens sorgfältig abgewogen wurde, unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten die Ausgangssituation für die zu ermittelnden Auswirkungen des vorliegenden, überlagernden Bebauungsplans darstellt.

Der Bebauungsplan Nr. M/4/56 sieht im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans

- ein Sondergebiet Einkaufszentrum, geteilt in die zwei Bereiche SO 1.3 und SO 1.4,
- ein Mischgebiet, ebenfalls geteilt in zwei Bereiche MI 1.2 und MI 1.3,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Radweg“ entlang der Straßenbahn sowie eine
- lineare, straßenbahnbegleitende Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

vor.

Zusammen mit den Sondergebieten des BLECHENCarrés (SO 1.1 und SO 1.2) sind in den Sondergebieten SO 1.3 und SO 1.4 im Wesentlichen ein Einkaufszentrum mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Verkaufsfläche ist in den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 insgesamt auf 20.000 m² begrenzt. Im SO 1.4 ist die Verkaufsfläche nicht begrenzt. Sie wird indirekt jedoch dadurch begrenzt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen auf die ehemaligen Pavillons sowie ein flächenhaft ausgewiesenes Untergeschoss begrenzt sind. 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 SO 1.3 und SO 1.4 als Vegetationsflächen auszubilden.

Die Mischgebiete MI 1.2 und MI 1.3 lassen bis zu elf bzw. zehn Vollgeschosse bei einer GRZ von 1,0 zu. Die hohe GRZ resultiert aus der Abgrenzung des Baugebietes, das zu einer vollständigen Überbauung bei angrenzenden öffentlichen Freiflächen führt. Im MI 1.2 (Stadtpromenade 10/11) ist ab dem 3. Obergeschoss ausschließlich Wohnen zulässig. Einzelhandelsnutzungen sind nicht beschränkt.

Im Umfeld der Baugebiete sind öffentliche Bereiche 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.

Das aktuell vorgesehene Vorhaben eines Einkaufszentrums entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. M/4/100 nicht den damaligen Zielvorstellungen und Grundsätzen des Bebauungsplans Nr. M/4/56, der in diesem Bereich in der Erdgeschosebene Freiflächen mit eingestreuten Verkaufspavillons vorsah.

1.6 Planungskonzept

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der jedoch auf einer konkreten städtebaulichen Konzeption aufbaut.

Im Laufe der Entwicklung des Standortes wurden seit dem Jahr 2007 unterschiedliche Ideen für eine Bebauung der Fläche entwickelt. Zentrale Fragen der Aufgabenstellung bezogen sich u.a. 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. Eine neue Bebauung an dem Standort sollte 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 / Stadtforum und der Spremberger Straße verstehen und zu einer hohen Attraktivität und Belebung der Stadtpromenade beitragen.

Für die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Idee wurde seit Juli 2015 ein städtebauliches und architektonisches Gutachterverfahren durchgeführt und in einer Jurysitzung unter der Leitung von Prof. Heinz Nagler von der BTU Cottbus beraten und abgestimmt. Unter Berücksichtigung der Kriterien

- Qualität des städtebaulichen Konzeptes
- Städtebauliche und freiräumliche Verflechtung
- Berücksichtigung der nachbarlichen Bezüge
- Qualität der Architektur
- Qualität des Nutzungskonzeptes
- Qualität des inneren Erschließungskonzeptes
- Flexibilität und Realisierbarkeit

wurden die eingereichten drei Arbeiten der Büros Dr. Franke Architekten (Cottbus), tm.es architekten (Berlin) und Zimmermann + Partner (Cottbus) diskutiert. Im Ergebnis erfolgten an die Stadt und den Investor am 11. September 2015 folgende Empfehlungen:

„Kontext Stadt

- Die Entwicklung einer Raumfolge im Zuge der bestehenden Fluchten aus BLECHENcarré im Süden und Stadthalle im Norden parallel westlich zur Straßenbahntrasse (unter Einbeziehung der Arrondierungsflächen) wird empfohlen.
- Der Freiraum Stadtpromenade soll klar ausdifferenziert werden - östlich der Straßenbahntrasse als Bestätigung und Weiterentwicklung des grünen Freiraums und westlich der Straßenbahntrasse als befestigter urbaner Stadtboden.
- Auf der urban ausgebildeten Fläche ist die Hauptwegebeziehung auszubilden (Rad- und Fußweg in ganzer Länge und Anlieferung für das neue EKZ Stadtpromenade).
- Eine Bebauung vor der Hauptpost (Parkplatz) ist hinsichtlich der Raumwirkung als bauliche und funktionale Verbindung zwischen Spreegalerie und Stadtpromenade zu prüfen.
- Im Zuge der weiteren Quartiersbildung ist zu prüfen wie der Durchgang

durch die Wohnscheibe erweitert werden kann.

Kontext Einkaufszentrum (EKZ)

- Die direkte räumlich-funktionale Verbindung zwischen EKZ Stadtpromenade und EG Wohnscheibe GWC wird empfohlen.
- Die innere Haupteinschließung des EKZ Stadtpromenade soll so weit als möglich zur Stärkung des öffentlichen Raums an der östlichen Außenfassade eingeordnet und transparent ausgebildet werden (im EG und OG).
- Eventuelle Ladenflächen an der Ostfassade sind ebenfalls transparent auszuführen.
- Am nördlichen Rand des EKZ Stadtpromenade soll zur räumlichen Fassung des Berliner Platzes ein Hochpunkt entstehen.
- Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sind ergänzende Nutzungen wie z. B. Wohnnutzung, Gastronomie oder Freizeit/Kultur auch unter Einbeziehung des Untergeschosses, denkbar.
- Das 1. OG ist 25 Meter von der Wohnscheibe abzurücken. Ab dem 2. OG hat der Abstand ca. 40 Meter zu betragen (ausgenommen der nördliche Hochpunkt).
- Das Dach des EKZ Stadtpromenade ist als qualitätsvolle Dachaufsichtsfläche (5. Fassade) zu gestalten (z. B. extensive Begrünung), keine technische Infrastruktur auf der Dachfläche.
- Auf eine bauliche Verbindung zwischen BLECHENCarré und EKZ Stadtpromenade wird verzichtet.“

Auf dieser Grundlage wurde durch das Büro „Planungsgruppe Professor Sommer Architekt und Co. GmbH“ ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der zentrale Ideen der drei Gutachten-Entwürfe und die Empfehlungen der Jury zu einem städtebaulich-architektonischen Entwurf vereint. Dieser abgestimmte Entwurf liegt dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde. Er soll in seinen Kernaussagen umgesetzt werden. Eine Sicherung erfolgt deshalb teilweise über restriktive Festsetzungen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans, teilweise aber auch über vertragliche Regelungen.

Wesentliche Entwurfsaspekte sind:

- Ausbildung einer Raumfolge entlang der Straßenbahnschienen und Stärkung der Wegebeziehung zwischen BLECHENCarré und Stadthalle / Spreegalerie
- Aufnahme der östlichen Gebäudeflucht des BLECHENCarrés
- räumliche Fassung des Berliner Platzes und Ausbildung eines Hochpunktes
- Südseite: Aufweitung des Platzes am Stadtbrunnen und Ausbildung eines Vorplatzes zwischen EKZ Stadtpromenade und BLECHENCarré
- Fortführung der inneren Erschließung des BLECHENCarré im Neubau
- räumliche und funktionale Verbindung zwischen EKZ Stadtpromenade und dem Erdgeschoss der Wohnscheibe (GWC)

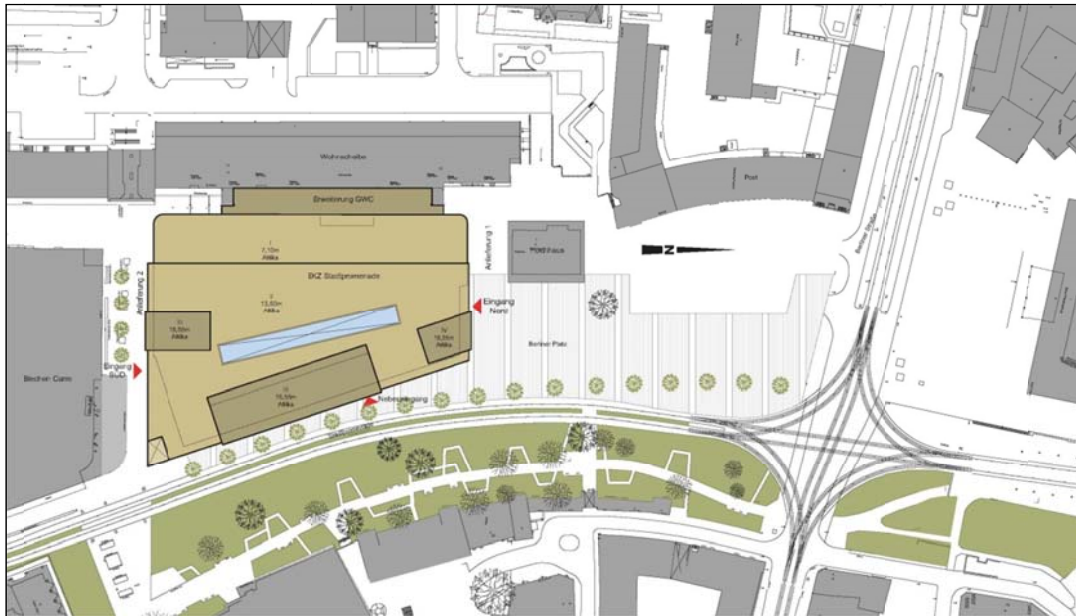


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Lageplan aus städtebaulicher Konzeption, Planungsgruppe Professor Sommer, Cottbus, 2015/2016

Die Anlieferung erfolgt durch eine Zufahrt von Norden über die Berliner Straße (Zufahrt über den Fußgängerbereich, der auch als solcher erhalten werden soll). Das vorgesehene Projekt soll sowohl im nördlichen Bereich als auch im Bereich zwischen dem BLECHENcarré und dem Projekt EKZ Stadtpromenade eine Anlieferungszone erhalten.

Die Flaniermeile soll einen urbanen Charakter und eine hohe Frequentierung aufweisen, wird aber dennoch eine straßenbahnbegleitende Baumreihe aufnehmen und damit den sogenannten „Grünring“ ergänzen. Ruhebereiche sollen sich hingegen schwerpunktmäßig auf die „Grünring“-Flächen östlich der Straßenbahn entlang der Stadtmauer konzentrieren.

2. Umweltbericht

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).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan M/4/56, der den Geltungsbereich des M/4/100 vollständig abdeckt, sind bereits Sondergebiete für Einzelhandelsnutzungen festgesetzt, die eine nahezu vollständige Versiegelung der Flächen ermöglichen. Dies ist bei der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Die für den bestehenden Bebauungsplan M/4/56 ermittelten Umweltauswirkungen wurden abgewogen und bleiben im Rahmen dieses Umweltberichts unangetastet bestehen. Die hier vorliegende Umweltprüfung betrachtet bei den naturschutzfachlichen Eingriffen und den Auswirkungen deshalb ausschließlich die *Änderungen* zu den planungsrechtlich bereits zulässigen Umweltauswirkungen.

Änderungen ergeben sich insbesondere durch

- den Ersatz der vorgesehenen, westlich die Straßenbahnlinie begleitenden Grünfläche „Parkanlage“ durch eine weitgehend befestigte Flaniermeile (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radwegbereich“) sowie durch
- die Ermöglichung eines überwiegend zweigeschossigen, zusammenhängenden Baukörpers (SO 1.3 und SO 1.4 im B-Plan M/4/56 bzw. MK1 im B-Plan M/4/100) anstatt der bisher zulässigen Pavillons (bei vergleichbarer Flächenausdehnung und Versieglungsmöglichkeit).

2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan 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 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 BLECHENCarré durch eine neue Bebauung mit Kerngebietsnutzungen und mit bis zu 5.900 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt nahezu mittig innerhalb des Zentrumsbereiches der Cottbusser Innenstadt und soll gemeinsam mit dem BLECHENCarré eine Scharnier- und Ver-

bindungsfunktion 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 teilweise im bereits bestehenden Parkhaus des BLECHENcarrés sichergestellt bzw. bei der Stadt Cottbus abgelöst. Die Anlieferung und Entsorgung soll über eine Zufahrt entlang der Straßenbahntrasse von Norden von der Berliner Straße aus erfolgen.

2.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden sollen.

Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage naturschutzfachlicher Planungen bilden das Bundesnaturschutzgesetz¹ (BNatSchG) und hierauf aufbauend das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG).² Hier sind die Aufgaben und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt. In den §§ 13 ff BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 des BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesnaturschutzgesetz abschließend geregelt.

1 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)).

2 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 03, ber. GVBl.I/13 Nr. 21), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).

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 (Ausnahme: drei als Einzelfestsetzung festgesetzte Bäume im Bereich Berliner Straße). 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.

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)³ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Immissionsschutzrecht

Für die Beurteilung der Lärmsituation werden die allgemein maßgeblichen Regelungen der TA-Lärm (Vorhabenbezogen) sowie der DIN 18005 zur Anwendung gebracht.

2.3 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

2.3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für die Umweltprüfung in dem zu betrachtenden innerstädtischen Bereich wird neben dem Plangebiet selber auch die umgebende Bebauung (Sondergebiete, Kerngebiete) in die Betrachtung einbezogen.

2.3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Eine wesentliche Quelle für die Umweltprüfung bildet der bestehende Grünord-

³ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

nungsplan, der im Rahmen des Bebauungsplans M/4/56 im Jahr 2001 aufgestellt wurde und die Vorhabenfläche beinhaltet. Zudem wurde neben einer Begehung vor Ort (zugängliche Flächen) der Artenschutzbeitrag (Januar 2016), das Gutachten zu Schallimmissionen (Januar 2016, vgl. auch Punkt 3.1.8) sowie die zum Vorhaben gemachten Aussagen zum Verkehr (Februar 2016, vgl. auch Punkt 5.3) berücksichtigt und ausgewertet (siehe Anlagen zum Bebauungsplan). Unter artenschutzrechtlichen Aspekten wurde zudem im Jahr 2009 bereits vor dem erfolgten Abriss der Pavillons über zwei Begehungen eine Betroffenheit von in Frage kommenden Vogelarten und möglicher Brutstätten geprüft.

2.3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials

Es konnten gezielt die erforderlichen Materialien für die Umweltprüfung zusammengestellt werden. Schwierigkeiten traten hierbei nicht auf.

2.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet

2.4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Lärm

Lärm geht vom Plangebiet derzeit nicht aus, ausgenommen temporär durch Baustellenarbeiten. Lärmeinwirkungen von außerhalb bestehen im nördlichen Teil des Plangebietes durch den Verkehr auf der Berliner Straße sowie im östlichen Teil durch den Straßenbahnverkehr.

Erholung

Das Plangebiet bietet Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung (mit Durchgängen zur Spremberger Straße und in Richtung Bahnhofstraße), die jedoch aufgrund der baulichen Situation nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufweisen. Die Flächen, auf denen eine Ergänzungsbebauung erfolgen soll (Kerngebiet MK1) befinden sich in privatem Eigentum, sind nicht zugänglich und werden durch Bauzäune als Baustelle wahrgenommen. Hinsichtlich der freiraumbezogenen Erholung besitzt das Plangebiet daher aktuell keine Bedeutung.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Grünzug entlang der Stadtmauer bietet eine hohe Erlebnis- und Erholungsqualität.

2.4.2 Schutzgut Tiere

Die nahezu voll versiegelte Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Mitte des Stadtgebietes bietet nur sehr eingeschränkt Lebensräume für Tiere. Bei der Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplans wurde durch die Untere Naturschutzbehörde deutlich gemacht, dass an dem vorhandenen Standort Stadtpromenade und im Besonderen durch den Rückbau der Pavillons lediglich einzelne siedlungstypische Brutvögel sowie Fledermausvorkommen eine Relevanz besitzen können und deshalb weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich sind. Gerade der Leerstand könnte jedoch dazu führen, dass einzelne Vogel- oder Fledermausarten die Gebäude als Quartiere/Nistplätze nutzen.

Im Rahmen einer Worst-Case-Analyse (Artenschutzbeitrag, MEP Plan GmbH, 8.1.2016, siehe Anlage 4) wurde das Vorhandensein bestimmter Brutvögel und Fledermausarten als möglich eingestuft.

Im Ergebnis wurden insgesamt 13 potenzielle Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet ermittelt.

Quartierpotentiale für Fledermäuse wurden in den Kellerräumen nicht festgestellt. Die Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet bieten in den Eingriffsbereichen (Keller im Kerngebiet MK1) kein Quartierpotential. Für die Gehölze im Untersuchungsgebiet können Quartiere jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Deshalb sollte eine artenschutzrechtliche Fällbegleitung (ökologische Baubegleitung) erfolgen.

2.4.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Aktuell sind im Plangebiet nur noch wenige Bäume erhalten geblieben, Bodenvegetation fehlt weitgehend. Der Baumbestand wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verlust bilanziert und ausgeglichen und ist somit nicht neuerlich zu erfassen und zu bilanzieren. Unabhängig davon werden zwei besonders wertvolle Bäume im Bereich der geplanten Promenade mit einer Erhaltungsbindung versehen um sie dauerhaft zu erhalten.

Es handelt sich am Nordrand des Plangebietes um zwei mittelalte Rotbuchen (*Fagus sylvatica*). Die Stammumfänge liegen jeweils bei 100 bis 120 cm, gemessen 1 m über Grund.

2.4.4 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Schutzgebiete gemäß nationalem oder internationalem Naturschutzrecht befinden sich nicht im Geltungsbereich und grenzen auch nicht daran an.

Es befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG) geschützte Biotope (siehe Punkt 2.4.4) im Plangebiet.

2.4.5 Schutzgüter Boden und Wasser

Im Bestand ist die Fläche weitgehend versiegelt, es befinden sich lediglich kleine, offene Bereiche auf der Fläche. Die vorhandenen Böden im Geltungsbereich sind stark anthropogen überformt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und grenzen auch nicht daran an.

Altlasten

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand auch nicht zu erwarten.

Versickerung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung

Niederschlagswasser wird derzeit durch den Versiegelungsgrad weitgehend in den Regenwassersammler eingeleitet (Trennsystem), kleinflächig kann Wasser in unversiegelten Flächen versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

2.4.6 Schutzgut Klima/ Luft

Der Bereich des Grünrings (liegt überwiegend östlich angrenzend an das Plangebiet) 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.

Lufthygiene, Lärm und Erschütterungen

Schadstoffemissionen, Lärmemissionen und Erschütterungen gehen vom Plangebiet derzeit nur sehr eingeschränkt aus. Die Hauptfläche des Plangebietes liegt brach. Lediglich aus den umgebenden Fuß- und Radwegeflächen sowie aus den angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ergeben sich nutzungsimmanente Geräusch- und Lichtimmissionen. Nächtliche Geräusch- und Lichtimmissionen bestehen dabei kaum. Durch den Abstand und die abschirmende Wirkung der bestehenden Baukörper sind Verkehrsimmissionen mit Ausnahme des Straßenbahnverkehrs nicht relevant.

2.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild bezeichnet die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Ortschaften, Natur und Landschaft. Es wird von Merkmalen bestimmt, deren Ausprägung einerseits auf die natürlichen Standortverhältnisse, vor allem aber auf die Art und Intensität der menschlichen Nutzung zurückgeht. Maßgebliche Kriterien sind Erlebbarkeit bzw. Erlebnisvielfalt, Naturnähe, Eigenart, Seltenheit, typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente sowie störende Elemente.

Der gesamte Bereich Stadtpromenade / Grünring / historische Stadtmauer besitzt trotz des Rückbaus des „Stern“ und der Fußgängerbrücke sowie dem Neubau des BLECHENcarrés grundsätzlich eine stadtbildprägende Qualität. Insbesondere der Grünring entlang bzw. zwischen 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 in der Mitte sowie einer Fassung durch Punkt- und Scheibenhochhäuser ist durch Maßnahmen der letzten Jahre – u.a. in Abwägung mit Belangen der Versorgungs- und Zentrumsfunktionen – heute nur noch eingeschränkt erlebbar. Dem Bereich der ehemaligen Pavillons wurde bereits im Grünordnungsplan 2001 „keine nennenswerte Erlebnisqualität“ mehr zugeschrieben. Das verwahrloste Erscheinungsbild der Brache 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 auch bezüglich der freiraumbezogenen Erholung.

2.4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die vorgenannte stadtbildprägende Qualität resultiert u.a. auch aus der Bedeutung als kulturhistorisches Zeugnis unterschiedlicher Epochen. Der Bereich des Bebauungsplans berührt sowohl den Denkmalsbereich des Ensembles der Stadtprome-

nade mit Einzeldenkmalen als auch das Denkmal Stadtmauer und den Bodendenkmalbereich, der sich von der Stadtmauer in Richtung Westen erstreckt (vgl. auch Punkt 1.4.8). Es gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planaufstellung wird eine Veränderung der derzeit im Plangebiet bestehenden Umweltverhältnisse vorbereitet.

2.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Gegenüber den bisher planungsrechtlich vorgesehenen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten wird sich die Erholungsfunktion des Vorhabengebietes für die Öffentlichkeit 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 grüingeprägten, 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 und durch die bauliche Verdichtung auch die Verschattungssituationen – dem innerstädtischen Standort entsprechend – gegenüber der bestehenden eingezäunten Brachfläche zunehmen.

Lichtimmissionen werden zum einen dadurch vermieden, dass Blink- und Wechselbeleuchtung über eine Gestaltungsfestsetzung ausgeschlossen wurden und Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig sind. Andere Beleuchtungen, wie z.B. die konkret vorgesehene beleuchtete Textilfassade des zweiten Obergeschosses, müssen insbesondere im nördlichen Bereich so ausgeführt werden, dass Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden. Dies ist ggf. über entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Insgesamt sind die Auswirkungen durch Lichtimmissionen damit als gering zu werten.

Bezüglich einer möglichen **Verschattung von Aufenthaltsräumen** ist ausschließlich das Gebäude Berliner Platz 1 betroffen. Die Fensterhöhen des untersten Wohngeschosses liegen in etwa auf einer Höhe von 6,80 (Unterkante) bis 8,30 m (Oberkante), die des darüberliegenden Geschosses bei etwa 9,60 bis 11,10 m. Die gegenüberliegende Fassade des geplanten Gebäudes im Kerngebiet MK1 hat auf einer Länge von etwa 15,60 m eine maximale Höhe von 6,60 m und auf einer Länge von ca. 7,00 m eine maximale Höhe von 12,20 m. Bei einem Abstand von ca. 13 m kann dies nur geringfügig zu Verschattungen führen. Das südöstliche vorgesehene sogenannte „Stadtfenster“ mit bis zu 17,8 m Höhe kann zu temporären Verschattungen einzelner Fenster in den Vormittagsstunden führen. Insgesamt sind die Auswirkungen durch zusätzliche Verschattungen aber als gering einzuschätzen.

Um insgesamt eine Verträglichkeit bezüglich der zu erwartenden **Lärmimmissionen** zu erreichen wurden bereits im Vorfeld Vermeidungsmaßnahmen (vgl. auch Ausführungen zu Punkt 2.7) vorgesehen und ein Schalltechnisches Gutachten (Schalltechnische Untersuchung, GWJ, Januar 2016, siehe Anlage 3) erarbeitet, dessen Berücksichtigung erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen ausschließt (vgl. auch Ausführungen zu Punkt 3.1.8). Insgesamt ist davon auszugehen, dass erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz dann nicht gegeben sind, wenn die Anforderungen aus öffentlich-rechtlichen Vorschriftenwerken eingehalten werden.

In dem Gutachten erfolgt die Betrachtung unter zwei Blickwinkeln: Zum einen werden für die Neubauflächen der Kerngebiete MK1 und MK2 Emissionskontingente vergeben, die sicherstellen, dass bei deren Einhaltung den Schutzbedürfnissen der Wohnbebauung unabhängig vom konkreten Vorhaben Rechnung getragen wird.

Zum anderen wurde geprüft, ob das konkrete, geplante Vorhaben des Einkaufszentrums diese Werte einhält und damit nach TA Lärm auf der Grundlage des Bebauungsplans zugelassen werden kann. Diese zweite Betrachtung dient zugleich auch dem Nachweis der Umsetzbarkeit des vorliegenden Angebotsbebauungsplans.

Das Gutachten beschreibt die notwendigen Annahmen und Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherstellung der umweltrelevanten Zielstellungen zum Schutz der Nachbarschaftsbereiche. Problematisch können dabei zum einen die gewerblichen Geräusche der Anlieferung sowie der technischen Anlagen und zum anderen die verkehrlichen Geräusche auf den Verkehrsflächen durch den Anlieferungsverkehr sein. Methodisch werden für den gewerblichen Lärm die unter Nutzung eines Geräuschkontingentierungsverfahrens ermittelten Emissionskontingente für Teilflächen des Kerngebietes festgesetzt. Dabei werden nur die Flächen der Kerngebiete kontingentiert, die nicht vorwiegend dem Wohnen dienen (entspricht den Flächen des Neuen Einkaufszentrums im MK 1 und MK2). Grundsätzlich werden die beiden angrenzenden Gebäude Berliner Platz 1 und Stadtpromenade 10/11 (maßgebliche Immissionsorte) aufgrund ihres hohen Wohnanteils von ihren Schutzbedürfnissen her weiterhin als Mischgebiete betrachtet. Mit dieser Einordnung wird sichergestellt, dass die Schutzansprüche der bestehenden Wohnnutzungen entsprechend der bestehenden planungsrechtlichen Situation auch bei einer Festsetzung als Kerngebiet unverändert bleiben. Die nach DIN 18005 möglichen höheren Immissionswerte für Kerngebiete werden folglich nicht angesetzt.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Kerngebiete bei Einhaltung der vorgegebenen Emissionskontingente (vgl. Punkt 3.1.8) insgesamt verträglich umgesetzt werden können. Bei einer Ausschöpfung der maximalen Emissionskontingente ist aber dennoch mit einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung, zumindest mit einer Verschlechterung der Situation gegenüber dem Bestand zu rechnen.

Das Gutachten enthält einige Annahmen und Bedingungen (technische Vorkehrungen, Anzahl Lieferverkehr, etc.) für das konkret geplante Vorhaben, bei deren Einhaltung die Umsetzung des Vorhabens immissionsseitig zulässig ist. Diese können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, können aber durch entsprechende Auflagen mit der Baugenehmigung sichergestellt werden. Bei Berücksichtigung dieser Aspekte wird festgestellt, *„dass die prognostizierten Beurteilungspegel aus dem zu erwartenden Betrieb des Einkaufszentrums die Immissionsrichtwertvorgaben aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht*

überschreiten. Das trifft auf alle Beurteilungszeiträume zu. Bezüglich des Geräuschanteils aus dem Betrieb von Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung bestehen teilweise erhebliche Immissionsreserven. Insofern ist sichergestellt, dass auch bei etwas abweichenden technischen Auslegungen oder baulichen Änderungen, die zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar sind, eine Überschreitung der Richtwertvorgaben zum Schallimmissionsschutz nicht gegeben sein wird. Vor dem Wohngebäude Berliner Platz 1 ist die prognostizierte Immissionssituation auf Grund des gewählten Schutzzieles (Mischgebiet und nicht Kerngebiet) grenzwertig. Ursache ist die Nähe der Anlieferzone. Die Gebäudeplanung berücksichtigt keine Lösung, die Anlieferzone nach akustischen Kriterien optimal zu integrieren. Insofern wird der Anlagenbetrieb ein gewisses Konfliktpotenzial nicht ausschließen können. In diesem Zusammenhang wirkt sich das geplante Vordach in schallabsorbierender Ausführung akustisch vorteilhaft aus. Insbesondere die Geräuschanteile aus dem Transportraum zwischen Lkw und des inneren Lagerraumes werden gemindert.“ Die Orientierungswerte für separat zu betrachtenden Straßenverkehrslärm werden in den Zufahrtsbereichen erheblich unterschritten.

Insgesamt sind die Auswirkungen der prognostizierten Lärmzunahme als mit dem Umfeld verträglich einzustufen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zur aktuellen Brache insgesamt dennoch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit aufweisen.

2.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind nicht zu erwarten. Beim Abriss der ehemaligen Pavillons wurden durch gutachterliche Begleitung der Maßnahmen die möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (insbesondere Auswirkungen auf Fledermausarten) berücksichtigt.

Durch eine intensive Nutzung der umliegenden Bereiche und Maßnahmen auch auf dem Baugrundstück der ehemaligen Pavillons sind diesbezügliche Konflikte derzeit nicht zu erwarten.

Dennoch wurde im Rahmen einer Worst-Case-Analyse (Artenschutzbeitrag, MEP Plan GmbH, 8.1.2016, siehe Anlage 4) das Vorhandensein bestimmter Brutvögel und Fledermausarten als möglich eingestuft. Im Ergebnis wurden folgende Feststellungen getroffen:

„Die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH plant für das Gebiet des angestrebten Bebauungsplans „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ den Neubau eines Einkaufszentrums.“

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit dem Rückbau der Kellerräume, einem Anbau des Neubaus an die Bestandsgebäude und Gehölzrodungen verbunden. Aus diesem Grund ist von einer Betroffenheit von besonders geschützten Tierarten auszugehen. Mit der Erstellung des erforderlichen Artenschutzbeitrags wurde die MEP Plan GmbH beauftragt.

Am 04.12.2015 erfolgte eine Kontrolle der Kellerräume im Vorhabengebiet auf Fledermausbesatz. Aufgrund der Beauftragung am Ende der Brutperiode der europäischen Vogelarten wurde für die Prüfung der Betroffenheit dieser Arten eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gehölze und Gebäude wurden auf ihr Habitatpotenzial für Vögel, Fledermäuse und weitere geschützte Tierarten geprüft.

Im Ergebnis wurden insgesamt 13 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet ermittelt.

Quartierpotentiale für Fledermäuse wurden in den Kellerräumen nicht festgestellt. Die Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet bieten in den Eingriffsbereichen kein Quartierpotential. Für die Gehölze im Untersuchungsgebiet können Quartiere nicht ausgeschlossen werden.“

2.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

Im Plangebiet befinden sich außer einzelnen Bäumen bzw. kleinen Baumgruppen aktuell keine nennenswerte Vegetation. Diese Bäume sind bereits im Grünordnungs- und rechtskräftigen Bebauungsplan M/4/56 als „erwarteter Baumverlust“ berücksichtigt worden, so dass der vorliegende Bebauungsplan keine Änderungen zur bestehenden planungsrechtlichen Situation vornimmt.

2.5.4 Auswirkungen auf Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Für Schutzgebiete ist keine Betroffenheit gegeben. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Trotz der bereits bestehenden und planungsrechtlich zulässigen erheblichen Bodenversiegelung (GRZ überwiegend 1,0), entsteht durch die Einbeziehung einer bisher als öffentliche Grünfläche vorgesehenen Teilfläche eine zusätzlich Bodeninanspruchnahme von 2.369 m² mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt. Gemindert werden die Auswirkungen durch eine möglichst große Offenhaltung und Begrünung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (> 15% unversiegelt) sowie durch die Errichtung einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 1.500 m² Fläche (vgl. hierzu auch Punkt 2.7, Eingriffsregelung).

Diese Annahme kann durch folgende Bilanz unterlegt werden:

Versieglungsbilanz nach dem B-Plan M/4/56

BP M/4/56 (im Bereich des BP M/4/100)	Fläche	Versieglungs-grad	Versiegelte Fläche nach BP M/4/55
Öffentliche Parkanlage innerstädtisch	3.400	15%	510
Verkehrsfläche Geh- und Radweg mit M7	1.290	90%	1161
Verkehrsfläche Geh- und Radweg sonst	1.270	100%	1270
Gehrecht	690	100%	690
Mischgebiet	3.080	100%	3080
Sondergebiet 1.3	3.020	90%	2718
Sondergebiet 1.4	3.600	100%	3600
Gesamt Bebauungsplan	16.350	80%	13.029

Hinweis: Annahme für den Versieglungsgrad bei der innerstädtischen Parkfläche = 15%

Versieglungsbilanz nach dem B-Plan M/4/100

BP M/4/100	Fläche	Versieglungs-grad	Versiegelte Fläche nach BP M/4/55
Verkehrsfläche Geh- und Radweg sonst	6.350	85%	5398
Kerngebiet Bestand (ehem. Mischgebiet)	3.080	100%	3080
Kerngebiet MK1 Einkaufszentrum +Ergänzung im MK2	6.920	100%	6920
Gesamt Bebauungsplan	16.350	94%	15.398

Bei der Bilanz wird berücksichtigt, dass mind. 15% (d.h. 952 m²) der Verkehrsfläche „Geh- und Radweg“ im Bebauungsplan M/4/100 unversiegelt als Grünfläche anzulegen ist (textliche Festsetzung Nr. 8). In der Summe verbleibt nach dem Bebauungsplan M/4/56 ein unversiegelter Bereich mit einer Größe von 3.321 m² (16.350 m² - 13.029 m²). Im Bebauungsplan M/4/100 verbleibt demgegenüber ein unversiegelter Bereich mit einer Größe von 952 m² (16.350 m² - 15.398 m²).

2.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bezüglich des Schutzgutes Wasser entsteht eine verringerte Niederschlagswasserversickerung und entsprechend verringerte Grundwasserneubildung in einer Größenordnung der vorstehend ermittelten, 2.369 m² großen zusätzlich versiegelten Grundfläche. Gemindert werden die Auswirkungen durch die Errichtung einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 1.500 m² Fläche.

2.5.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft

Es entsteht ein größerer zusätzlicher Baukörper als im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, der den innerstädtischen Luftaustausch, insbesondere hin zu frischluftproduzierenden Flächen beeinträchtigen kann. Zudem verringert sich die Verdunstungs- und Kaltluftproduzierende. Eine Fläche von 2.369 m² geht verloren, demgegenüber kommt eine Fläche von mindestens 1.500 m² mit einer extensiven Dachbegrünung hinzu.

2.5.8 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

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. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Verkehrsfläche „Geh- und Radweg“ mit kleineren begrüntem, unversiegelten Bereichen sowie der festgesetzten Baumreihe weiterhin als Teil des Grünrings wahrgenommen werden kann, jedoch im Sinne einer urbaneren Flaniermeile.

2.5.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadtraum mit seinen kulturhistorisch wertvollen Bestandteilen im Umfeld des Plangebietes besteht im Wesentlichen noch aus den einfassenden Wohngebäuden. Die „Großzügigkeit“ des ursprünglichen Entwurfs aus den 70er Jahren geht jedoch weiter verloren, was jedoch bereits weitgehend schon mit der Entscheidung zur Errichtung des BLECHENcarré der Fall war. Dies kann durch ein nutzbares, verbindendes und lebendiges Einkaufszentrum aufgewogen werden. Durch die neu zu errichtenden Baukörper entstehen erhebliche Sachgüter und eine standortangemessene Bodennutzung.

2.5.10 Wechselwirkungen

Es ergeben sich keine nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den vorstehend benannten Schutzgütern, die nicht schon bei der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter Erwähnung gefunden haben.

2.6 Naturschutzgenehmigungen

Die Beantragung von naturschutzrechtlichen Ausnahmen- bzw. Befreiungen von Verboten des BNatSchG sind voraussichtlich nicht erforderlich.

2.7 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft aber 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 Eingriffsbilanzierung durchgeführt und Maß-

nahmen festgesetzt. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist ein Ausgleich von Eingriffen lediglich im Rahmen der Differenz zum bestehenden Planungsrecht zu betrachten.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Geruch, Erholung)

Die planaufstellende Behörde ist verpflichtet, bereits bei den konzeptionellen Überlegungen im Sinne des Optimierungsgebotes möglichst umweltschonende und für die Bewohner verträgliche Lösungen zu prüfen und in die Abwägung einzustellen (vgl. auch Punkt 2.5.1). In diesem Sinne wurden Vermeidungsmaßnahmen bereits mit der städtebaulichen Konzeption aufgenommen, die

- bestimmte Abstände, Ausrichtungen, Gebäudehöhen und Öffnungen der neuen Nutzungen und der technischen Anlagen zu den angrenzenden, bestehenden Wohngebäuden vorsehen und
- den motorisierten Individualverkehr auf den umgebenden Flächen auch zukünftig ausschließt.

Durch die Erstellung eines Einkaufszentrums im Kerngebiet MK1 verbleibt eine unvermeidbare Lärmbelastung für die angrenzende Wohnnutzung (Lärm durch Menschen, Warenanlieferung, Technik). Im Vorfeld wurden bereits seit 2009 unterschiedliche Möglichkeiten der Anlieferung geprüft. Unter Berücksichtigung des umliegenden Straßennetzes ist eine Zufahrt nur von Norden aus der Berliner Straße sinnvoll möglich. Um von Norden her kommend weite Fahrwege durch die Fußgängerbereiche und Konflikte mit den Nutzern auszuschließen, sollte die Anlieferung und Entsorgung schwerpunktmäßig im nördlichen Bereich erfolgen, auch wenn hiermit eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung insbesondere in dem Gebäude Berliner Platz 1 verbunden ist. In die Abwägung wurde auch die Tatsache einbezogen, dass die bestehenden Grundrisse der angrenzenden 3-Zimmer-Wohnungen ihre Hauptausrichtung mit zwei Aufenthaltsräumen nach Osten bzw. Westen, d.h. nicht zum Anlieferbereich aufweisen. Grundsätzlich ist in der Abwägung auch berücksichtigt, dass eine Wohnlage im Zentrum einer Stadt sowohl die Vorteile einer optimalen Versorgung und bester Infrastruktur, aber auch die Nachteile von höheren Immissionen aufweist.

Die beschriebenen Konflikte führen insgesamt zu einer Verschlechterung der Lärmsituation in den angrenzenden Wohngebäuden, die aber in Abwägung aller Belange und durch Einhaltung der vorgesehenen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Sicherung über Emissionskontingente) für akzeptabel erachtet werden. Die dem Immissionsgutachten zugrunde liegenden Annahmen können bei einer Vorhabengenehmigung im Rahmen des Nachweises nach TA Lärm beauftragt werden. Wesentlich ist hierbei insbesondere, dass die Anlieferzonen nur tagsüber von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr bedient werden und eine Überdachung des im Norden vorgesehenen Anlieferbereiches entsteht.

Neben den Lärmimmissionen spielen weitere Minimierungsmaßnahmen eine Rolle für das Schutzgut „Mensch“. Durch die Festsetzung einer Grenzbebauung zwischen den Kerngebieten MK1 und dem MK2 (Stadtpromenade 10/11) wird der dazwischenliegende Bereich im Erdgeschoss geschlossen und mögliche bestehende Belastungen minimiert. Mit der Festsetzung zu Werbeanlagen werden zudem denkbare Beeinträchtigungen insbesondere durch Lichtwerbung vermindert bzw. ausgeschlossen.

Die Begrünung des Daches gleicht die Einschränkungen der vorhandenen Blickbeziehungen, die in den unteren Geschossen des Wohngebäudes Stadtpromenade 10/11 auftreten werden, aus.

Schutzgut Tiere

Das Vorkommen von Fledermäusen wurde bislang noch nicht untersucht, es wurde daher eine Potenzialanalyse erstellt (Artenschutzbeitrag, MEP Plan GmbH, 8.1.2016, siehe Anlage 4). Im Ergebnis wurden folgende Feststellungen getroffen:

Für die untersuchten Artengruppen ist ein Maßnahmenpaket von Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden für die genannten Arten und Artengruppen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden.

Die folgenden Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind demnach vorzusehen:

V₁ – Baustelleneinrichtung

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen.

V₂ – Erhalt und Anlage von Gehölzstrukturen

Erhaltung möglichst vieler Bäume im Promenadenbereich.

V₃ – Bauzeitenregelung Gehölzrodung

Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich

V₄ – Ökologische Fällbegleitung

Die Rodungsarbeiten sowie die Umsetzung der Maßnahmen des Artenschutzes sind im Rahmen einer ökologischen Fällbegleitung durch einen Fachgutachter zu betreuen und zu überwachen.

V₅ – Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

Generell ist bei Glasscheibenkonstruktionen jeglicher Art eine Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft zu vermeiden.

V₆ – Schaffung Ersatzquartieren für gehölbewohnende Fledermausarten

Da im Vorhabengebiet vorhandene Fledermausquartiere nicht auszuschließen sind sowie aufgrund des allgemeinen Rückgangs von Fledermausarten und zur Stützung der lokalen Populationen sind artspezifische Kästen zur Anbringung an Bäume vorzusehen:

- 2 Fledermaus-Flachkasten 1 FF
- 1 Fledermaus-Grossraumhöhle 1 FS
- 1 Fledermaus-Grossraum- und Überwinterungshöhle 1 FW
- 2 Fledermaushöhlen 1 FD mit dreifacher Vorderwand

V₇ – Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel

Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel können erhebliche Störungen im Untersuchungsgebiet vermieden werden.

Darüber hinaus werden die folgenden weiteren Empfehlungen gegeben:

E₁ – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren

Aufgrund des allgemeinen Rückgangs von Fledermausarten und zur Stützung der lokalen Populationen wird empfohlen, an den Bestandsgebäuden nördlich und östlich des geplanten Einkaufszentrums artspezifische Kästen zur Integration in Gebäudefassaden bzw. zur Montage an Gebäudefassaden oder vergleichbare Modelle zu realisieren:

- 2 Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartiere 1WQ

Darüber hinaus wird empfohlen, die Nisthilfen für Vogelarten an den Bestandsgebäuden nördlich und östlich des geplanten Einkaufszentrums zu realisieren.

- 1 Sperlingskolonie 1 SP mit 3 Brutkammern

Von der zuständigen Fachbehörde wird das Vorhandensein von Fledermausquartieren in den Gehölzbeständen des Plangebietes aufgrund der Größen und Strukturen der Gehölze als wenig wahrscheinlich angesehen. Auf die Maßnahme V₆ – der Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse soll deshalb verzichtet werden. Die ökologische Fällbegleitung V₄ sichert ab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hierbei dennoch ausreichend berücksichtigt werden. Statt der Maßnahme V₆ werden die empfohlenen Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartiere verdoppelt. Somit werden vier "Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartiere" und eine Nisthilfe "Sperlingskolonie mit 3 Brutkammern" in den Gebäuden im Kerngebiet MK1 integriert. Die Kästen benötigen 3-4 m Abstand zu Boden- oder Dachflächen und sollen unter Putz gelegt werden. Die Standortfestlegung ist daher vor Baubeginn erforderlich.

Für potenzielle Fledermaus- und Vogelvorkommen werden demnach Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, welche sicherstellen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auch dann weiterhin erfüllt wird, wenn diese Arten im Plangebiet vorkommen sollten.

Eine Sicherung der Nisthilfen erfolgt über die textliche Festsetzung 1.9 im Bebauungsplan. Über entsprechende Auflagen zu einer Baugenehmigung können Lage, genaue Anordnung etc. in Abstimmung mit der UNB sichergestellt werden.

Sollte der Abriss der noch bestehenden Keller trotz Bauzeitenregelung in die Zeit der potenziellen Wochenstuben / Sommerquartiere der Fledermäuse rücken, so ist vor Beginn der Abrissarbeiten eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung (Absuchen auf etwaige Quartiere) und während der Abrissarbeiten eine ökologische Abrissbegleitung zu gewährleisten, um die Beachtung der Verbote des § 44 BNatSchG zu gewährleisten (u.a. das Töten streng geschützter Arten, aber auch das erhebliche Stören während der Aufzuchs- und Fortpflanzungszeiten).

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Der im Plangebiet noch vorhandene Baumbestand wurde bereits im Zuge der Planaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfasst, als Verlust bewertet und es wurde ein entsprechender Ausgleich ermittelt. Daher besteht hierzu kein weiterer Ausgleichsbedarf. Unabhängig davon werden die zwei bislang bereits festgesetzten und noch bestehenden ortsbildprägenden Bäume im Bereich der Promenade zu Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine extensive Begrünung des Daches des neuen Baukörpers auf einer Fläche von insgesamt 1.500 m² vorgesehen. 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 Blütezeit sorgen. Insgesamt ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorgesehen. Darüber hinaus wird im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Pflanzung von 15 Laubbäumen als Baumreihe festgesetzt.

Dies kompensiert die im Bebauungsplan M/4/56 vorgesehenen 6 Baumpflanzungen in der Grünfläche entlang der Straßenbahn.

Schutzgut Boden/Wasser

Aufgrund der für die Stadtentwicklung bedeutenden Ausprägung der westlich der Straßenbahn verlaufenden Flaniermeile ist die Vermeidung der Inanspruchnahme von unversiegeltem Boden (im B-Plan M/4/56 Grünfläche) auch unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden in Abwägung der unterschiedlichen Belange der Stadtentwicklung nur eingeschränkt möglich (vgl. Bilanzierung in das Schutzgut Boden, 2.5.5).

Der zusätzlichen Versiegelung von rechnerisch 2.369 m² steht eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auf einer Fläche von mindestens 1.500 m² (MK1) gegenüber. Die Dachbegrünung ersetzt in geringem Umfang die Bodenfunktionen und kann zu 12,5 % (= 187 m²) als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Bodenfunktionen angerechnet werden. Es verbleibt somit ein Ausgleichsbedarf von 2.182 m². Ein Ausgleich in direktem räumlichen Zusammenhang des Bebauungsplans erscheint im Sinne einer flächensparenden, kompakten Siedlungsentwicklung und einer Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich im erforderlichen Umfang nicht möglich und nicht gewünscht, so dass stattdessen eine Fläche außerhalb des Zentrums ökologisch aufgewertet wird.

In der Gemarkung Schmellwitz in der Gotthold-Schwela-Straße auf dem Grundstück einer ehemaligen Grundschule (Flur 71, Flurstücke 684 (tlw.)) erfolgte im Jahr 2013 im Sinne eines Ökokontos eine großflächige Entsiegelungsmaßnahme, die teilweise als Kompensation für den vorliegenden Bebauungsplan angerechnet werden soll.

Folgende Flächenmerkmale bestehen:

- Gemarkung Schmellwitz, Flur 71, Flurstücke 684 (tlw.)
- Ehem. Grundschule
- Entsiegelungsfläche ca. 4.318 m² davon anrechenbar 4.100 m²
- Förderrechtliche Bestimmungen stehen der Anerkennung als Ausgleichsfläche nicht entgegen
- Rückbau der Schulgebäude einschließlich der das Gebäude umgebenden Wegeflächen erfolgte 2013
- Durch Einsatz von Fördermitteln für den Rückbau ergibt sich eine Bindungsfrist für eine nichtbauliche Nachnutzung von 25 Jahren. Damit liegen die Sachverhaltsvoraussetzungen vor, dass sich die beeinträchtigte Funktion (Boden) innerhalb von 25 Jahren wirksam zur „Vor-Eingriffs-Qualität“ entwickeln kann
- Fläche/Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Cottbus
- Die auf dem Grundstück vorh. Turnhallen werden durch Sportvereine und Schulsport noch genutzt
- Die Rückbauflächen werden als Bürgergarten entwickelt. Im Bereich des Bürgergartens ist ein Volleyballplatz und ein Schachfeld entstanden, so dass in Folge 4.100 m² als Entsiegelungsfläche anerkannt werden können
- Die Nutzung der Fläche als Bürgergarten steht der Anrechnung als Ausgleichsfläche für die Beeinträchtigung von Boden nicht entgegen
- Grundbuchliche Sicherung zu Gunsten der unteren Naturschutzbehörde erforderlich

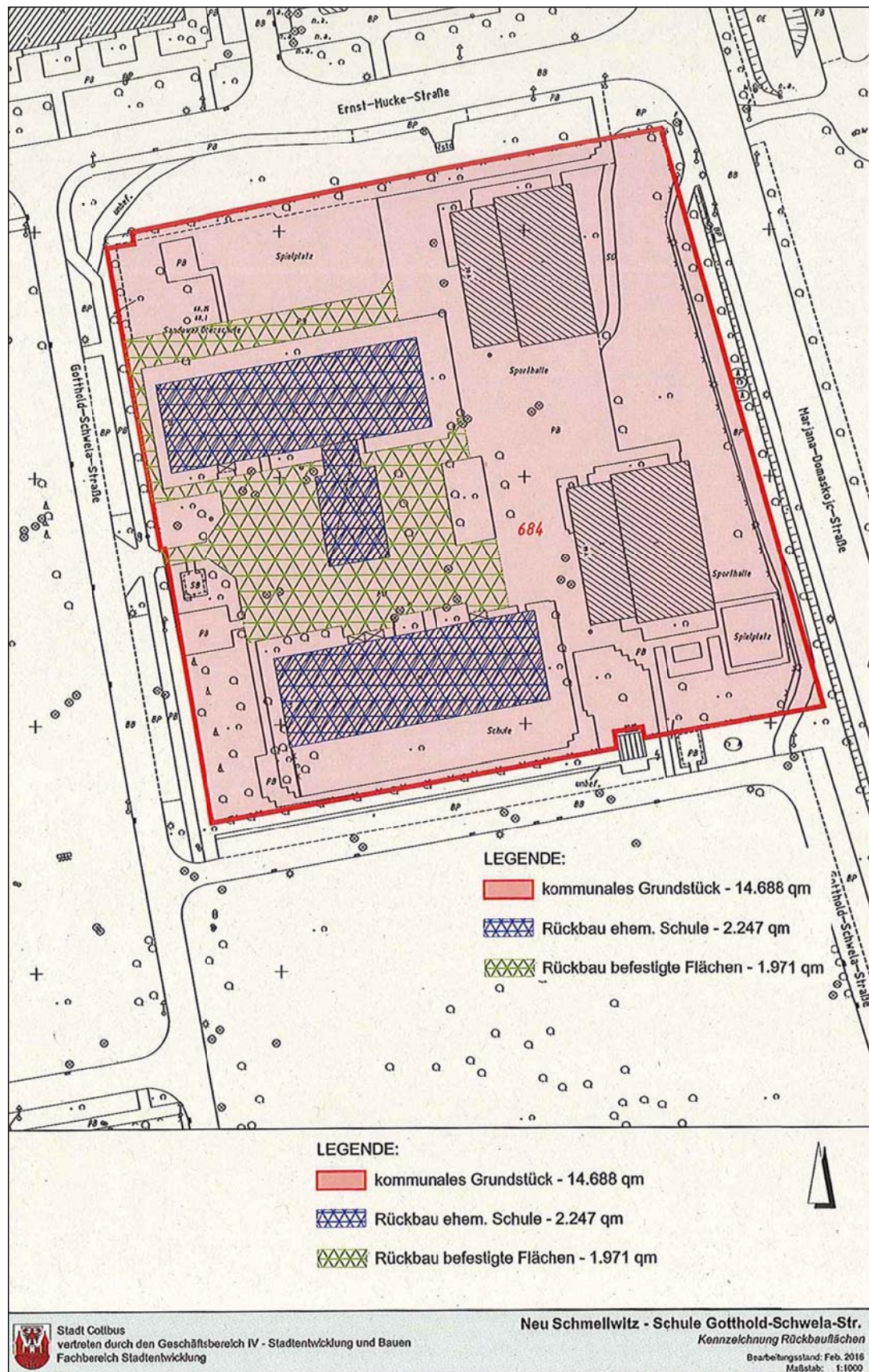


Abbildung 5: Kompensationsfläche außerhalb des Bebauungsplans

Der Eingriff in das Schutzgut Boden soll vollständig ausgeglichen werden. Von der durchgeführten Maßnahme verbleibt dementsprechend eine Entsiegelungsfläche von 1.918 m² (4.100 m² anrechnungsfähige Entsiegelung abzüglich 2.182 m² erforderliche Vollkompensation), die als Ausgleichsmaßnahme bei anderen Vorhaben angerechnet werden kann.

Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima/Luft ist analog zu sehen. Auch hier kann die vorgesehene und gesicherte Dachbegrünung zu einer Minderung der Eingriffe beitragen. Die durchgeführte Ausgleichsmaßnahme führt zu einer vollständigen Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut. Kleinräumig ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Sicherung bestimmter Abstände zu der historischen Stadtmauer, die Höhenbegrenzung des Gebäudekörpers auf 6,6 m an der Stadtpromenade und auf 12,2 m im zweigeschossigen Bereich, die vorgesehenen Dachbegrünungsmaßnahmen sowie die geplanten Wegeführungen und Außenanlagen sind Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die das Gesamterscheinungsbild aufwerten werden.

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, der Realisierung des BLECHENcarrés und durch den Abbruch der Pavillons entschieden worden. Die geringen vorgesehenen Höhen im Bereich des für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden Kerngebiets MK1 erhalten die Wirkung der raumbildenden und raumgliedernden Punkt- und Scheibenhochhäuser teilweise. Die Sicherung von Abständen zu der historischen Stadtmauer (definiert über den Abstand zu den Gleisanlagen der Straßenbahn) mindert die Eingriffe weiter.

Bei Durchführung der im Bebauungsplan sowie außerhalb dieses vorgesehenen Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

2.8 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Es wurde eine Potenzialanalyse erstellt (Artenschutzbeitrag, MEP Plan GmbH, 8.1.2016, siehe Anlage 4) in der einzelne Arten an Fledermäusen und Vögeln nicht ausgeschlossen werden konnten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG auszuschließen, wurden präventiv Maßnahmen vorgesehen (Nisthilfen, vgl. Punkt 2.5.2), die vertraglich sichergestellt werden.

2.9 Planungsalternativen

2.9.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nicht-Aufstellung des Bebauungsplans würde der aktuelle Gebietszustand zunächst unverändert und damit die vorhandene Brache erhalten bleiben. Die sich in privatem Eigentum befindende Fläche wäre weiterhin nicht für die Öffentlichkeit nutzbar. Gegebenenfalls würde sie in Abhängigkeit von Pflege- und Abbruchmaßnahmen (derzeit weitgehend versiegelt, u.a. durch Kellergeschoss) einer natürlichen Sukzession ausgesetzt sein. Der städtebauliche Missstand einer Brachfläche im Stadtzentrum würde voraussichtlich zunächst erhalten bleiben. Es wäre auch möglich, dass die Fläche gemäß der Vorgaben des Bebauungsplans M/4/56 mit kleinteiligem Einzelhandel in Form der ehemaligen Pavillons entwickelt wird. Dies erscheint jedoch unwahrscheinlich, da es nach bisherigen Erfahrungen in absehbarer Zeit wirtschaftlich nicht umsetzbar erscheint.

2.9.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Wahl des Standortes für die Ergänzung zentrenrelevanter, zeitgemäßer Einzelhandelsflächen resultiert aus den vorausgegangenen Planungen und Zielsetzungen der Stadt Cottbus. Sie ist bereits in großen Teilen realisiert und wird an dieser Stelle nicht mehr grundsätzlich hinterfragt. Die besondere Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung aufgrund der Lage an der Verbindungsstelle der Hauptgeschäftsnutzungen führt dazu, dass Alternativen nur im Rahmen der vorgesehenen Zielstellung zu prüfen sind.

Eine Alternativenprüfung für die Umsetzung der Ziele erfolgte bereits durch die früheren Verfahren (u.a. zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2009) sowie durch das vorgeschaltete Gutachterverfahren.

2.10 Zusätzliche Angaben

2.10.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

1. Begehung des Plangebietes unter Verwendung eines Luftbildes;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere die „faunistische Potenzialanalyse“ (Artenschutzbeitrag, MEP Plan GmbH, 8.1.2016, siehe Anlage 4), die Vorplanung des Einkaufszentrums Stadtpromenade, Stand 1/2016, das Immissionsschutzgutachten (Schalltechnische Untersuchung, GWJ, Januar 2016, siehe Anlage 3) und die Aussagen zum Verkehr (Verkehrliche Aussagen im Rahmen des B-Plans, Februar 2016, siehe Anlage 2);
4. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren;
5. Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;

6. Empfehlungen und Hinweise hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen.

Das im Vorlauf zur Umweltprüfung durchzuführende Scoping erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Für die vorgesehene Planung sind die vorliegenden Unterlagen zur Beurteilung der Umweltauswirkungen ausreichend, es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

2.10.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Aufgabe des Monitoring ist es, zu prüfen, ob bei einer Umsetzung des Planes bei dessen Aufstellung nicht vorhergesehene erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt auftreten. Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei geht es um Prognoseunsicherheiten oder Auswirkungen in Grenzwertbereichen. 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.

Beim dem hier zu betrachtenden Bebauungsplan sind vorrangig mögliche unvorhergesehene negative Auswirkungen auf die Anwohner durch Schall- und Lichtimmissionen zu prüfen. Angesichts der Standortlage des IO 1 (Wohnhaus Berliner Platz 1) im direkten Einwirkungsbereich der Haupt-Anlieferzone und der im Gutachten berücksichtigten Realisierung eines schallabsorbierenden Vordachs im Bereich der Anlieferung 1 soll die Anordnung einer Messung der Geräuscentwicklung nach Inbetriebnahme des Einkaufszentrums erfolgen. Hierzu ist eine im Sinne des § 26 BImSchG im Land Brandenburg anerkannte Messstelle zu beauftragen. .

Die Ergebnisse der Überwachung sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren

2.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die bestehende Situation vor Ort sowie die planungsrechtliche Situation im vorhandenen B-Plan M/4/56 führen dazu, dass erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung nur in begrenztem Maße zu erwarten sind.

Eine Erheblichkeit besitzen vor allem die Auswirkungen

1. auf die im Umfeld wohnenden Menschen,
2. auf das Schutzgut Boden/Klima
3. auf die bestehenden Kulturgüter
4. auf potenziell vorkommende geschützter Fledermaus- und Vogelarten.

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, welches Emissionskontingente festlegt, die eine Verträglichkeit mit der Wohnnutzung sicherstellen. Im Ergebnis kann das Vorhaben unter diesem Aspekt verträglich ausgeführt werden, wenn auch insbesondere im Gebäude Berliner Platz 1 die Immissionsbelastung ansteigen wird. 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 begrenzt. Auch um den Anblick des niedrigen Gebäudekörpers attraktiver zu gestalten, wurde eine extensive Dachbegrünung auf dem eingeschossigen Gebäudeteil in einer Größenordnung von insgesamt 1.500 m² vorgesehen.
2. Durch die Inanspruchnahme einer bisher als öffentliche Grünfläche geplanten Fläche für eine weitgehend befestigte Stadtpromenade, wird in der Bilanz eine 2.369 m² große Fläche zusätzlich versiegelt und steht nicht als öffentliche Grünfläche zur Verfügung. Gemindert wird der Eingriff durch die Sicherstellung einer extensiven Dachbegrünung auf insgesamt 1.500 m² im MK1). Der verbleibende Eingriff von 2.182m² Fläche wird auf einer städtischen Rückbaufläche in der Gotthold-Schwela-Straße in der Gemarkung Schmellwitz vollständig kompensiert. Hier erfolgte eine großflächige Entsieglungsmaßnahme auf dem Grundstück einer ehemaligen Grundschule. Die externe Entsieglungsmaßnahme wird vollständig den Eingriffen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.
3. Die Wirkung der historischen Stadtmauer wird durch großzügige Abstände weitgehend erhalten. Durch eine attraktive Gestaltung der vorgesehenen Flaniermeile ist mit positiven Wirkungen hinsichtlich der Erlebbarkeit zu rechnen. Die restriktiven Höhenfestsetzungen und Abstände wirken sich 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.
4. Durch Maßnahmen der Schaffung von Nist- und Brutstätten im näheren Umfeld sowie durch Vorsorgemaßnahmen bei einem vermeintlichen Abriss während der Zeiten einer potenziellen Nutzung als Wochenstuben oder Sommerquartiere werden erhebliche negative Auswirkungen auf einen potenziellen Bestand an Brutvögeln und Fledermäusen vermieden.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Festsetzungen

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

Zentrales Bindeglied im
Stadtzentrum mit
kerngebietstypischen
Umfeld

Die städtebauliche Idee im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist es, ein attraktives städtebauliches und funktionales Bindeglied zwischen den zentralen Funktionen im Norden (Spreegalerie, technisches Rathaus, Stadthalle), Osten (Spremberger Straße, Platz am Stadtbrunnen, Altes Rathaus), Süden (Kaufhof und BLECHENCarré) und Westen (Bundesagentur für Arbeit und Stadtforum mit Stadthaus und Kinder- und Jugendtheater) zu schaffen. Das Umfeld ist entsprechend geprägt von kerngebiets-typischen Nutzungen.

Im Zentrum des Gebietes soll ein Einkaufszentrum entstehen, dass neben der charakteristischen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung im Grundsatz auch Büronutzungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie ggf. weitere kerngebietstypische Nutzungen ermöglichen und damit die Urbanität stärken soll. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Verknüpfungsfunktion die einzelnen Teilbereiche und das Stadtzentrum insgesamt weiter an Attraktivität gewinnen wird und die Kaufkraftbindung für das Stadtzentrum weiter steigt.

Drei Kerngebiete

Aufgrund der unterschiedlichen Art und Maß der baulichen Nutzungen erfolgt eine Gliederung des Kerngebietes in die drei Teilgebiete MK1, MK2 und MK3, für die unterschiedliche Festsetzungen gelten. Das Kerngebiet MK1 umfasst dabei den Teil des Kerngebietes, der auch das vorgesehene Einkaufszentrum beinhalten soll.

Kein Mischgebiet möglich

Einkaufszentren sind gem. § 11 Abs. 3 BauGB ausschließlich in Kerngebieten und speziellen Sondergebieten zulässig. Da es nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept grundsätzlich möglich sein soll, das Einkaufszentrum in den Erdgeschossbereich der Stadtpromenade 10/11 zu erweitern, wäre das Einkaufszentrum dann auch hier Bestandteil der Nutzung. Dies gilt auch unabhängig davon, ob einzelne Läden dann im Bereich der Stadtpromenade 10/11 das Kriterium der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen. Im Ergebnis scheidet damit eine Festsetzung als Mischgebiet auch für den Bereich Stadtpromenade 10/11 aus.

Diskussion: Sondergebiet Einkaufszentrum und Wohnen

Für die Art der baulichen Nutzung wurde im Vorfeld überlegt, ob für das gesamte Baugebiet mit Einkaufszentrum und Stadtpromenade 10/11 die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO oder die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO im Sinne der Zielstellung geeigneter ist.

Grundsätzlich erscheint die Festsetzung eines Sondergebietes mit Einzelhandels- und Wohnnutzungen möglich, da diese beiden Nutzungsarten bereits in der Gebietstypik der BauNVO im Kerngebiet gemeinsam aufgeführt werden und dies darauf hindeutet, dass der Ordnungsgeber grundsätzlich von einer Vereinbarkeit dieser Nutzungen ausgeht (vgl. BVerwG, 4 BN 4.10).

Sondergebiet nur bei wesentlichen Unterschieden zu Baugebieten nach §§ 4 bis 9 BauNVO

Eine wesentliche Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebietes ist es jedoch, dass es sich wesentlich von den Gebietstypen der §§ 4 bis 9 der BauNVO unterscheidet. Im Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens soll der Bereich entlang der Straßenbahn städtebaulich betont werden, um die Nord-Süd-Verbindungsfunktion zu stärken und attraktiver zu machen. Entsprechend sind im dritten Vollgeschoss auch Büro- und Wohnnutzungen und ggf. weitere kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen. Durch die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO und unter Berücksichtigung des Kerngebietscharakters im Umfeld ist es möglich, das Gebiet auch als Kerngebiet festzusetzen.

Kerngebiet

Im Ergebnis setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Dies entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche und wird der Lage im Zentrum der Stadt Cottbus mit ihren oberzentralen Funktionen gerecht. Zur Gliederung des Kerngebietes wird dieses mittels Planzeichen 15.14. (PlanZV) in drei Teilgebiete unterteilt.

Nutzungszweck Kerngebiet

Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Unterbringung von großflächigem Einzelhandel und Einkaufszentren ist hier regelmäßig zulässig.

Verträglichkeit von im Kerngebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben geprüft

§ 11 Abs. 3 BauNVO gebietet, die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels zu prüfen. Wenn nach dieser Vorschrift großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die sich aus der Art, der Lage und Umfang des Vorhabens ergeben, nicht nur unwesentlich auswirken können, muss der Plangeber die entsprechenden Auswirkungen sachgerecht abschätzen und zum Gegenstand der Abwägung machen. Bei Einkaufszentren wird im Sinne des Gesetzes grundsätzlich von diesen Auswirkungen ausgegangen. Hierfür wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlagen zum Bebauungsplan), die im Ergebnis eine Verträglichkeit nachweisen.

Begrenzung Verkaufsfläche vertraglich und über persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Cottbus	Eine Bedingung für die Verträglichkeit stellt die Begrenzung der Verkaufsfläche auf die vorgesehenen 5.900 m ² dar, da hierfür die Auswirkungen insbesondere auch auf zentrale Versorgungsbereiche geprüft wurden und hierfür eine Verträglichkeit ermittelt werden konnte (vgl. Punkt 5.2). Eine Festsetzung der für Einzelhandel maximal zulässigen Verkaufsfläche ist im Kerngebiet mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig. Eine Begrenzung kann deshalb nur durch einen Vertrag in Verbindung mit einer entsprechenden persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Cottbus erfolgen. Der entsprechende Vertrag wurde am 08.09.2016 abgeschlossen. Die notarielle Beurkundung der Grunddienstbarkeit erfolgte ebenfalls am 08.09.2016.
Horizontale und vertikale Differenzierung	Zur Sicherung einer hohen Funktionsvielfalt und einem differenziertem Nutzungsspektrum erfolgt eine horizontale und vertikale Gliederung des Kerngebietes. Ein wesentliches Ziel ist dabei auch die Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung in den bestehenden Gebäuden Stadtpromenade 10/11 und Berliner Platz 1.
Wohnnutzung im Kerngebiet	Nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen im Kerngebiet allgemein zulässig, wenn der Bebauungsplan dies ausdrücklich festsetzt. Seit der ÄnderungsVO 1977 kann die Wohnnutzung zudem für Teile des Gebiets auch zwingend festgesetzt werden, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Dies kann z.B. durch Festsetzung oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses erfolgen. Die Einführung der Regelung sollte einen Beitrag dazu leisten, eine lebendige, innerstädtische Nutzungsvielfalt unter Einbindung der Wohnnutzung sicherzustellen und ein Aussterben der Innenstädte nach Geschäftsschluss zu vermeiden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden.
Teilbereiche für Wohnen zulässig	Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Vordergrund stehende Zweckbestimmung des Kerngebietes im Sinne des § 7 Abs. 1 BauNVO gewahrt bleiben muss (vgl. Ausführungen unten). Nicht zwingend erforderlich ist dies hingegen für Teile des Kerngebietes. Wie sich aus der damaligen Begründung des Verordnungsgebers zu dieser Änderung ergibt, sollte in Verbindung mit Gebietsgliederungen auch die alleinige Zulässigkeit von Wohnnutzung in Teilen des Kerngebiets ermöglicht werden. Dies wurde in der BauNVO durch § 7 Abs. 4 Satz 2 abgesichert.
Bestehende denkmalgeschützte Wohnnutzung	Im vorliegenden Plangebiet bestehen zwei Gebäude, die innerhalb eines größer zu betrachtenden Kerngebietes überwiegend Wohnnutzung aufweisen und als Teil eines denkmalgeschützten Bestandes innerhalb des Kerngebietes einen besonderen Schutzstatus genießen. Hier soll die bestehende Wohnnutzung auch planungsrechtlich gesichert werden, um die bestehende innerstädtische Mischung und Belebung zu wahren.

Trennungsgrundsatz	Der allgemeine Trennungsgrundsatz nach Bundesimmissionschutzgesetz von miteinander unverträglichen Nutzungen wird am Standort mit der Festsetzung eines Kerngebietes im Grundsatz erfüllt. Einschränkend ist jedoch zu sagen, dass für Kerngebiete das strikte Trennungsprinzip der BauNVO nur teilweise besteht. Charakteristisch ist hier ja gerade die Mischung unterschiedlicher zentraler Einrichtungen mit dem Wohnen. Dies bedeutet jedoch auch eine gegenseitige „Rücksichtnahme“, die – ähnlich wie bei Mischgebieten – auch ein gewisses Maß an gebietstypischem Störgrad für das Wohnen beinhaltet. Grundsätzlich können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Kerngebiet aber gewährleistet werden. Dies geht schon daraus hervor, dass das Wohnen in den Katalog der allgemein zulassungsfähigen Nutzungen des Kerngebietes aufgenommen wurde. Dennoch muss eine hinreichende Wohnruhe trotz kerngebietstypischer Belastungen gewährleistet werden (siehe auch Punkt 3.1.8). In einem Angebotsbebauungsplan ist dies jedoch nur eingeschränkt auf der Ebene möglich, da grundsätzlich zahlreiche Nutzungsoptionen bestehen.
Ausschluss von Tankstellen,	Nach § 1 Abs. 5 oder 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass abweichend von den in den §§ 2, 4 bis 9 und 13 benannten Arten von Nutzungen diese allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sind, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Hiervon wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten Gebrauch gemacht. Da der motorisierte Verkehr aus dem Plangebiet herausgehalten wird, sind folgerichtig auch Tankstellen auszuschließen.
Ausschluss von Vergnügungsstätten	Seit der Novellierung der BauNVO im Jahr 1990 sind Vergnügungsstätten als eigenständige Nutzungsart definiert und damit nicht mehr wie früher ein Unterbegriff eines Gewerbebetriebes. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten nach BauNVO allgemein zulässig. Der § 7 BauNVO beinhaltet sowohl Vergnügungsstätten, die wegen ihres Umfanges nur im Kerngebiet zulässig sind (kerngebietstypische Vergnügungsstätten) als auch nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 4a BauNVO Definitionen von Vergnügungsstätten zielen überwiegend auf eine kommerzielle Freizeitgestaltung und Unterhaltung ab. So sind „Vergnügungsstätten ... wirtschafts- und gewerberechtlich eine besondere Art von Gewerbebetrieben, bei denen – in unterschiedlicher Weise – die kommerzielle Unterhaltung der Besucher bzw. Kunden im Vordergrund steht.“⁴ Regelmäßig gehen Vergnügungsstätten „aufgrund ihres Benutzerkreises und der Nutzungszeit (...) mit erheblichen Lärmbelastungen einher (...), und zwar häufig durch die Veranstaltung selbst, aber auch durch den durch sie ausgelösten Zu- und Abgangsverkehr, der planungsrechtlich, wie auch sonst im Städtebaurecht, der Anlage zuzurechnen ist.“⁵

⁴ Vgl. z.B. Dolde/Schlarmann, BauR 1984, 121, 122.

⁵ Bielenberg in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Baugesetzbuch, § 4a Rn. 58-58i.

	Die Rechtsprechung und das Schrifttum definieren folgende Einrichtungen stets als Vergnügungsstätten: „Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietés, Nacht- und Tanzbars, Tanzlokale und -cafés, Strip-tease-Lokale, Sex- Kinos und Peep-Shows einschließlich der Lokale mit Video-Kabinen.“⁶
Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben	Bordelle und bordellartige Betriebe zählen planungsrechtlich zu den sonstigen Gewerbebetrieben und wären damit im Kerngebiet grundsätzlich zulässig, sofern sie nicht „wesentlich stören“. Auch wenn die Einrichtungen selber keine störenden Wirkungen hervorrufen, so ist für sie „im Hinblick auf die sich aus dem "Milieu" ergebenden Begleiterscheinungen eher ein Standort geeignet, der außerhalb oder allenfalls am Rande des "Blickfeldes" und der Treffpunkte einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit liegt und auch nicht in der Nachbarschaft von Wohnungen“ (vgl. BVerwG, 02.11.2015 - 4 B 32.15).
Eigenständige Werbeanlagen	Eigenständige Werbeanlagen, die nicht als Nebenanlagen einem Betrieb untergeordnet sind, sind planungsrechtlich als nichtstörende Gewerbebetriebe zu betrachten. In dem sensiblen, durch Denkmale geprägten Stadtraum der Stadtpromenade sollen diese Art der Werbeanlagen gänzlich ausgeschlossen werden.
Plangebiet Teil eines größeren Kerngebietes	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Teilbereich eines größeren Kerngebietes charakterisiert durch seine besondere Nutzungsmischung, die auch einen hohen Anteil an Wohnen aufweist. Aufgrund des üblicherweise mit Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben einhergehenden Störpotenzials sowie zum Schutz der Wohnnutzung und des Erscheinungsbildes der denkmalgeschützten Stadtpromenade sollen diese Einrichtungen im vorliegenden Gebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Denkbar wären allenfalls im MK1 abseits der Wohnnutzung solche Vergnügungsstätten, die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB aufgrund ihrer Zweckbestimmung und ihres Umfangs auch in besonderen Wohngebieten zugelassen werden könnten. Hierbei handelt es sich z.B. um kleinere Spielsalons. In der textlichen Festsetzung werden hierfür Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen. Die Festsetzungen lauten: 1.1 Kerngebiet MK1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB sowie § 7 und § 1 Abs. 5-8 BauNVO) <i>In dem Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig. Im ersten Vollgeschoss sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Wohnungen können oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten, die nicht dem § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB entsprechen sowie Bordelle, bordellartige Betriebe, eigenständige Werbeanlagen als nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.</i>

⁶ Bielenberg in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Baugesetzbuch, § 4a Rn. 58a.

1.2 Kerngebiete MK2, MK3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB sowie § 8 und § 1 Abs. 5-8 BauNVO)

In den Kerngebieten mit den Bezeichnungen MK2 und MK3 sind Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe, eigenständige Werbeanlagen als nicht störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im ersten Vollgeschoss des MK2 zulässig. Wohnungen können oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen werden. Im MK2 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses, im MK3 oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.

Kerngebietscharakter
gewahrt

Das Kerngebiet erfordert nach allgemeiner Auffassung keine Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit zwischen den dort als Hauptnutzungsarten genannten Nutzungen. Einkaufszentren bzw. Handelsnutzungen sind jedoch nur ein wesentlicher Bestandteil von Kerngebieten. Zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur gehören ebenfalls dazu. Bei der Frage, ob mit den vorgesehenen Nutzungen dem Gebietscharakter und damit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebietes entsprochen wird ist der Betrachtungshorizont nicht auf den Geltungsbereich alleine zu beschränken. Vielmehr ist auch auf direkt angrenzende Nutzungen abzustellen, die in direktem Zusammenhang bestehen und/oder planungsrechtlich gesichert sind und die den Gebietstyp insgesamt prägen. Das Baugebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt direkt im Zentrum von Cottbus und ist eine Teilfläche des Bebauungsplans M/4/56 mit festgesetzten Kerngebieten bzw. eine Teilfläche von faktischen, nach § 34 BauGB zu beurteilenden Kerngebieten. Das kerngebietstypische Gebiet umschließt das Plangebiet vollständig und hat insgesamt eine Größe von über 15 ha.

zentrale Einrichtungen
der Wirtschaft, der
Verwaltung und der
Kultur

Hier konzentrieren sich neben Handelsbetrieben auch zahlreiche zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, die Cottbus als Oberzentrum prägen. Als faktisches Kerngebiet bestehen direkt westlich und nördlich angrenzend der große Gebäudekomplex der Bundesagentur für Arbeit, die Postzentrale (Berliner Platz) und das sogenannte Stadtforum, welches u.a. das Stadthaus mit Ratssaal und Veranstaltungsräumlichkeiten sowie das Gebäude des Kinder- und Jugendtheaters beinhaltet. Verbunden sind diese Nutzungen mit öffentlichen Aufenthalts- und Fußgängerbereichen. Als faktisches Kerngebiet sind auch das benachbarte Alte Rathaus, das nördlich angrenzende technische Rathaus mit dem Einkaufszentrum Spreegalerie, die Stadthalle (Veranstaltungshalle) sowie einzelne Nutzungen entlang der historischen Stadtmauer zu werten. Planungsrechtlich festgesetzte Kerngebiete bestehen ebenfalls in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang südlich der Stadtpromenade 10-12 (Kaufhof) sowie entlang der Spremberger Straße (Am Stadtbrunnen). Insgesamt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans damit ein Teil eines umfangreichen und mit allen wesentlichen gebietstypischen Nutzungen versehenen Kerngebietes. Somit ist die Zweckbestimmung auch dann gewahrt, wenn die konkreten Nutzungen im Plangebiet durch ein Einkaufszentrum und Wohnungen dominiert werden.

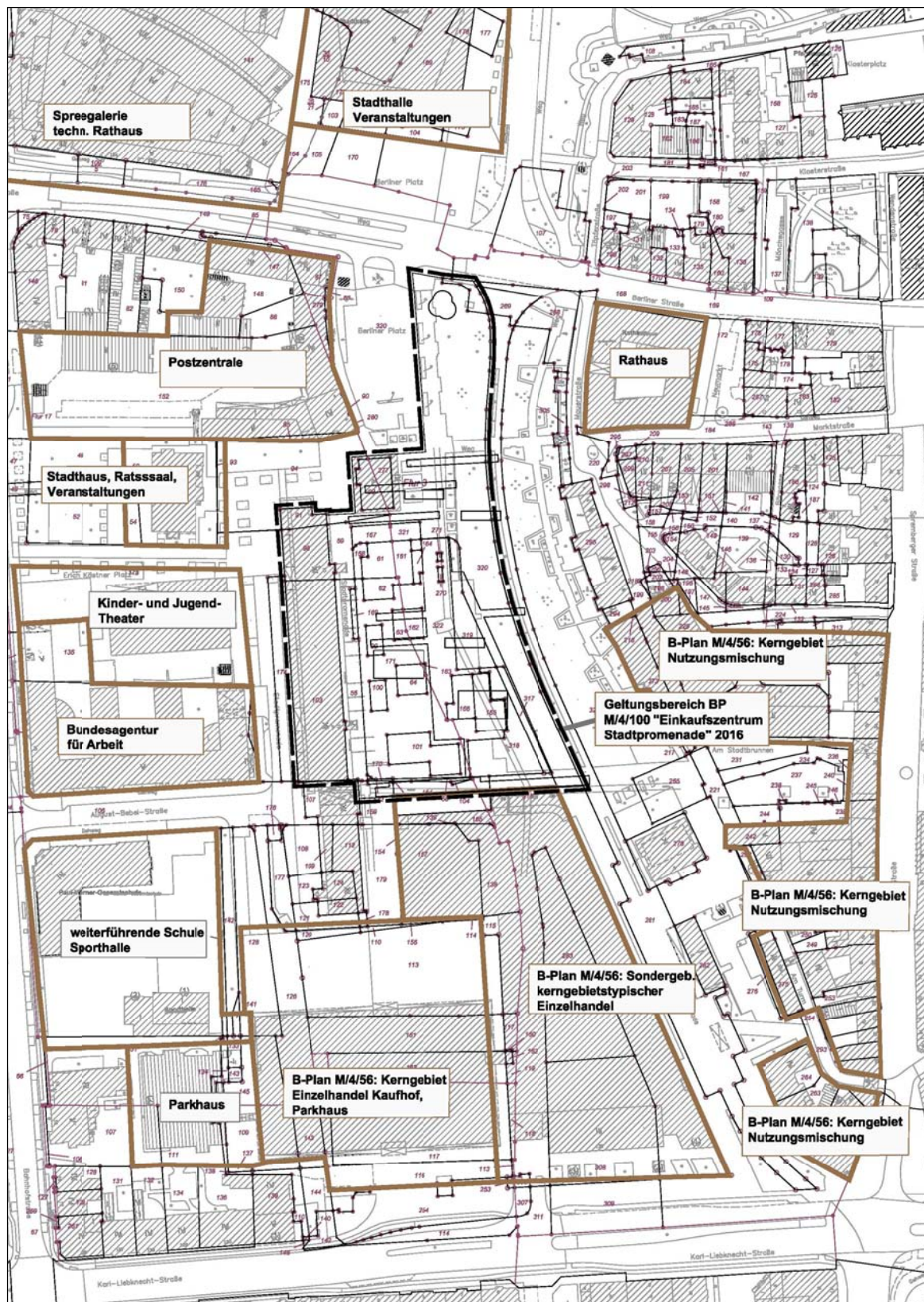


Abbildung 6: Lage des Geltungsbereichs innerhalb von Kerngebietsnutzungen

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

Maß der Nutzung für Baugebiete	Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ sowie die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bzw. die Anzahl der Vollgeschosse sinnvoll und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ausreichend. Die zulässige GRZ ist für die unterschiedlichen Teilgebiete des Kerngebietes festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen bzw. die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird hingegen für die einzelnen Baufenster/überbaubaren Grundstücksflächen separat festgesetzt.
GRZ 1,0	Städtebaulich besteht die Besonderheit, dass die Baugebiete MK2 und MK3 bereits im Bestand eng um die jeweiligen Baukörper gelegt sind und keine separaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen aufweisen. Dies liegt an der Grundkonzeption der Stadtpromenade mit einer Lage zwischen öffentlich begehbaren Flächen. Grundsätzlich gilt das auch für das vorgesehene Baugebiet MK1, das neu überbaut werden soll. Die zulässigen Grundflächenzahlen wurden folgerichtig bereits im bisherigen Bebauungsplan M/4/56 mit GRZ 1,0, d.h. einer vollständigen Überbauung, festgesetzt. Dies wird unverändert übernommen. Dies bedeutet auch, dass eine vollständige Versiegelung grundsätzlich möglich ist. Die GRZ von 1,0 entspricht auch der städtebaulichen Konzeption, die keine Freiflächen auf den jeweiligen Grundstücken, sondern eine Integration der Bebauung in vorhandene und zu qualifizierende öffentliche Freiflächen vorsieht.
Orientierungswerte GRZ nach § 17 BauNVO berücksichtigt	Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Kerngebiete bei einer GRZ von 1,0 liegen. Diese Vorgabe aus der BauNVO berücksichtigt Situationen wie die vorliegende, bei der aufgrund der Nutzungsstrukturen keine privaten, baugebietsbezogenen Freiflächen bestehen oder vorgesehen sind. Umweltaspekte zur Vermeidung nachteiliger Umweltwirkungen sind damit in diesem Kontext lediglich über Maßnahmen an baulichen Anlagen (z.B. Dachbegrünung) oder durch Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum sicherzustellen.
Keine festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ)	Die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird ausreichend bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhen baulicher Anlagen. Sie wird im Bebauungsplan deshalb nicht festgesetzt.
Rechnerisch wird Obergrenze von 3,0 im neu zu bebauenden Bereich eingehalten	Insgesamt kann im Kerngebiet MK1 rechnerisch unter Zugrundelegung der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Vollgeschosse eine Geschossfläche von rund 13.500 m² entstehen. Dies entspräche bei einer Grundstücksfläche von 6.350 m² einer GFZ von rund 2,2. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ in Kerngebieten ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 3,0 festgelegt. Diese Obergrenze wird im Bereich der neuen vorgesehenen Bauvorhaben deutlich unterschritten.

Hohe GFZ im Bestand	Die beiden denkmalgeschützten Bestandsgebäude Stadtpromenade 10/11 und Berliner Platz 1 weisen durch die spezifische Grundstruktur der vollständigen Grundstücksüberbauung mit einer hohen Geschossigkeit deutlich höhere Geschossflächenzahlen auf. Rechnerisch lägen diese bei bis zu 10,0 bzw. 11,0.
Überschreitungs- möglichkeit	Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
Städtebauliche Gründe für Überschreitung im Bestand	Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der bestehenden baulichen Strukturen der Stadtpromenade 10/11 und des Berliner Platzes 1, da diese attraktive und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits im Bestand ermöglichen und aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte auch einen besonderen denkmalpflegerischen Wert aufweisen. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der umgebenden öffentlichen Freiflächen sind die baulichen Strukturen nur über eine hohe bauliche Dichte sicherzustellen. Die Einhaltung einer GFZ von 3,0 würde unter Berücksichtigung der Grundfläche der Gebäude eine bauliche Struktur nach sich ziehen, die zu stadtgestalterischen Spannungen mit dem Umfeld führen würde und nicht gewünscht ist.
Ausgleichende Umstände und Maßnahmen zur Wahrung der allgemeinen Anforderun- gen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten und die Auswirkung von Immissionen sowie auf die Freifächensituation. Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen führt nicht schematisch und zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Da es sich um eine Bestandsituation handelt und die Festsetzungen sehr eng den Bestand aufnehmen, sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse gut zu beurteilen. Zudem sind auch die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke bereits bebaut und genutzt (mit Ausnahme der vorgesehenen Baukörper im MK 1 des vorliegenden Bebauungsplans) und können nicht signifikant über die bestehenden Maße hinaus erweitert werden. Insgesamt sind die beiden Gebäude im MK2 und MK3 mit ihren 10 bzw. 11 Vollgeschossen Solitäre, die von niedrigerer Bebauung umgeben sind. Von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen kann sowohl im Bestand als auch nach Durchführung von Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplans ausgegangen werden zumal in der Stadtpromenade 10/11 in den beiden unteren Geschossen und am Berliner Platz 1 im unteren Geschoss keine Wohnungen vorhanden und zulässig sind.

Ausgleichende
Umstände für
Überschreitung der
Orientierungswerte im
MK 2 und MK 3

Aufgrund der vorgesehenen Regelungen im Bebauungsplan liegen zudem folgende ausgleichende Umstände vor:

Die Kerngebietsteile MK2 und MK3 sind umgeben von öffentlichen Wegeflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität, die im Rahmen der Umgestaltung der „Flaniermeile“ entlang der Straßenbahn noch erhöht werden wird. Ein motorisierter Verkehr besteht nur westlich des MK2 in Form einer Sackgasse, so dass verkehrliche kleinräumige Geräusch- und Luftbelastungen für eine innerstädtische Lage als sehr gering einzustufen sind.

Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen bleibt aufgrund der vorgesehenen Höhenstaffelungen erhalten. In einem Bereich von ca. 24 m Abstand zur Stadtpromenade 10/11 sowie südlich des Berliner Platzes 1 haben die neuen Gebäude des MK 1 eine maximale Höhe von 6,6 m und führen damit zu keiner maßgeblichen Verschattung von Wohnungen. Ebenso wird der Weitblick aus den Gebäuden weitgehend erhalten. Für die Blickbeziehungen der beiden Gebäude dient auch die vorgesehene und festgesetzte Dachbegrünung im MK1 als positive Maßnahme zur Minderung der Auswirkungen.

Aufgrund der Festschreibung einer funktionierenden Bestandssituation sind die vorgesehenen „ausgleichenden Umstände“ als sinnvoll und ausreichend anzusehen.

Anzahl Vollgeschosse
und Höhe baulicher
Anlagen

Für das neu zu bebauende Teilgebiet MK1 werden die zulässigen Gebäudekubaturen über die Zahl der Vollgeschosse als auch über die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Grundlage ist dabei der bestehende, im Gutachterverfahren festgelegte städtebauliche Entwurf. Für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude der MK2 und MK3 reicht hingegen die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse aus.

Maximal ein bis drei
Vollgeschosse im MK 1
und beschränkte Höhe
baulicher Anlagen

Grundsätzlich soll die Bebauung im Kerngebiet MK1 aufgrund der wichtigen Blickbeziehungen, der ansonsten möglichen Verschattung aber auch wegen denkbarer Immissionen in den angrenzenden Bereichen (Wohnnutzungen) möglichst flach gehalten werden. Auf der anderen Seite hat sich aus dem Gutachterverfahren ergeben, dass die parallel zur Straßenbahn verlaufenden Gebäudeteile mit ihrer städtebaulichen Lenkungsfunktion ein gewisses städtebauliches Gewicht auch über die Höhe baulicher Anlagen erforderlich macht.

Insgesamt ist das MK1 in drei Bereiche gegliedert. Einen eingeschossigen Bereich mit einer Gebäudehöhe von mindestens 4,5 m und höchstens 6,6 m, einen zweigeschossigen Bereich mit Gebäudehöhen von mindestens 10,2 m bis höchstens 12,2 m (Abstand von etwa 24 m zum Gebäude Stadtpromenade 10/11) sowie kleinere, herausragende dreigeschossige Bereiche, die differenzierte Höhen von mindestens 14,3 m und maximal 17,8 m Höhe aufweisen. Die Höhen resultieren aus dem abgestimmten städtebaulichen Entwurf und schließen die umlaufende Attika bereits ein.

MK1, MK2, Ober- und Untergrenzen	Der angrenzende Bereich im MK2, der einen Übergang zur Stadtpromenade 10/11 sicherstellen soll, weist die gleichen zulässigen Höhenmaße auf wie der eingeschossige Bereich des MK1. Die für das städtebauliche Erscheinungsbild bedeutenden Ober- und Untergrenzen der Höhen lassen damit Spielräume von 1,5 m bis 2,0 Metern zu. Zur Verbindung des Einkaufszentrums mit der Stadtpromenade 10/11 soll der eingeschossige Teil des Einkaufszentrums direkt an das Gebäude Stadtpromenade anschließen. Das Höhenniveau liegt im Bereich des MK2 um rund 30 cm niedriger. Zudem muss beim Anschluss an das Gebäude Stadtpromenade 10,11 berücksichtigt werden, dass die unteren Wohngeschosse ausreichend Abstand zum vorgesehenen Dach des EKZ aufweisen. Im Sinne einer Flexibilität wird hier deshalb ein Spielraum von 2,1 Metern zugelassen.
Bezugshöhen	Als Bezugspunkt für die Höhen wurde ein Punkt im Plangebiet festgelegt und in die Planzeichnung aufgenommen. Er definiert das vorhandene Geländeniveau in der Mitte des Plangebietes und liegt bei 74,2 ü. NHN. Die Höhe berücksichtigt auch die Mindesthöhe bei Nachnutzung der vorhandenen Keller.
Ausnahmeregelung	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. Technische Anlagen sollen überwiegend in dem dritten Obergeschoss integriert werden. Dennoch sind einzelne Anlagen aus technischen Gründen auch im Bereich auf dem Dach insbesondere des zweiten Vollgeschosses unterzubringen. Um diese erforderlichen technische Anlagen und Aufbauten auch wenn sie die zulässige Höhe überschreiten dennoch zuzulassen wird eine Ausnahme vorgesehen, die eine Überschreitungsmöglichkeit der absoluten Höhe vorsieht. Die Festsetzung lautet: „1.2 Höhe baulicher Anlagen <i>Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in dem mit ein und zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereichen des Kerngebietes MK1 für erforderliche technische Anlagen auf einer Fläche von bis zu 300 m² um bis zu 1,50 m überschritten wird.</i>
Bestandsgebäude über Vollgeschosse	Die bestehenden und denkmalgeschützten Gebäude im MK2 und im MK3 werden durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt. Für das MK2 beträgt die Anzahl der Vollgeschosse elf und für das MK 3 zehn.

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

Baukörperscharfe
überbaubare
Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Bei der vorgesehenen Teilfläche für eine neue Bebauung (MK1) wurde das abgestimmte Konzept in seinen Außengrenzen übertragen. Damit erfolgt hier – ebenso wie bei den überbaubaren Grundstücksflächen der Bestandsgebäude im MK2 und MK3 – eine nahezu baukörperscharfe Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Spielräume der Außengrenzen gibt es auch deshalb nicht, weil das vorhandene Baugebiet vollständig ausgeschöpft wird. Die bestehenden Abstände des Baugebietes zu der umgrenzenden Bebauung werden unter den Aspekten der Gefahrenabwehr und des Denkmalschutzes für verträglich erachtet. Im MK1 werden die überbaubaren Grundstücksflächen für die einzelnen zulässigen Geschosse differenziert mit Hilfe von Nebenzeichnungen festgesetzt. Für das erste Vollgeschoss bis zu einer Höhe von 6,6 m gehen die überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem MK1 und dem MK2 durch, so dass eine zusammenhängende Bebauung (ggf. auch in Form eines verbindenden Daches) mit der Unterlagerung der Stadtpromenade 10/11 möglich wird.

überwiegend
Baugrenzen

Grundsätzlich sollten Baulinien nur dann verwendet werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind. Bei der nahezu baukörperscharfen Festsetzung reichen in der Regel Baugrenzen aus. So sind die beiden Bestandsgebäude im MK2 und MK3 überwiegend durch Baugrenzen bestimmt. Auch im ersten Vollgeschoss des MK1 sind Baugrenzen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ausreichend.

Städtebauliche Vorgabe
zu Abstand zwischen
Stadtpromenade 10/11
und

Nach den städtebaulichen Abstimmungen der vergangenen Jahre, die im Gutachterverfahren 2015 noch einmal bestätigt wurden, soll der Abstand des zweiten Vollgeschosses des geplanten Einkaufszentrums im MK1 zur Stadtpromenade 10/11 mindestens 25 m betragen. Aus konstruktiven Gründen ist für den vorgesehenen Neubau das vorhandene Rasternetz zu berücksichtigen. Im Ergebnis führt dies zu geringfügig geringeren Abständen. Der Abstand der Baugrenze im zweiten Vollgeschoss des MK1 zur Außenfassade der Stadtpromenade 10/11 liegt bei etwa 24,3 m.

In Einzelfällen: Baulinien

Baulinien werden nur dort festgesetzt, wo sie städtebaulich eine besondere Bedeutung für das abgestimmte städtebauliche Erscheinungsbild haben (z.B. auskragende Obergeschosse) oder wo sie dazu führen, dass Abstandsflächen zwingend unterschritten werden sollen.

Unterschreitung der Abstandsflächen	Insbesondere bei Planungen in bestehenden Stadtquartieren stehen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenanforderungen oft im Widerspruch zu den städtebaulichen Erhaltungs- und Entwicklungszielen. Zwischen den Kerngebieten MK1 und MK2 sowie zwischen den Kerngebieten MK1 und MK3 sind durch die historische, zu erhaltende Bebauung die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht einzuhalten. Ähnliches gilt für den Abstand zum südlich angrenzenden BLECHENcarré, insbesondere im Bereich der auskragenden Parkgeschosse. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan M/4/56 wurden deshalb aufgrund der historischen Situation einzelne Abstandsflächenregelungen außer Kraft gesetzt.
Baulinien zur zwingenden Unterschreitung von Abstandsflächen	Im vorliegenden Bebauungsplan werden durch eine verbindliche Festsetzung von Baulinien die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bereits auf der Ebene des B-Planes abschließend definiert. Die bauordnungsrechtliche Prüfung im Sinne einer Gefahrenabwehr (insb. Brandschutz, etc.) erfolgte entsprechend parallel zum vorliegenden Bebauungsplan.
Auswirkungen der Unterschreitung der Abstandsflächen	Für die konkrete städtebauliche Situation mit ihren Höhenbegrenzungen und Höhenstaffelungen werden Aspekte der Verschattung, der Verschlechterung von Wohnverhältnissen (siehe Umweltbericht) und der Gefahrenabwehr durch die Kubatur und Lage der Baukörper mit Ausnahme des Brandschutzes kaum berührt. Dies liegt insbesondere auch daran, dass eine Überlagerung der Abstandsflächen insbesondere im eingeschossigen Bereich des MK1 sowie an der südlichen Grenze zum BLECHENcarré (keine sensiblen Nutzungen) erfolgt.
Obergeschosse auskragend im MK1	Das in dem Gutachterverfahren abgestimmte Konzept weist städtebaulich-architektonische Elemente auf, die als wesentlich eingeschätzt werden und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans möglichst weitgehend fixiert werden sollen. Bedeutend ist zum einen das nach Süden und Osten auskragende zweite Vollgeschoss, welches durch seine Höhe auch eine Dominanz aufweisen soll. Zum anderen ist vorgesehen, die so bezeichneten „Stadtfenster“ (drittes Vollgeschoss) nochmals auskragen zu lassen. Die Obergeschosse werden deshalb weitgehend als Baulinien zwingend festgesetzt. Teilweise kragen sie über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hinaus.
Zwei Nebenzeichnungen	Die Baulinien und Baugrenzen für das zweite sowie für das darüberliegende Geschoss sind in zwei Nebenzeichnungen separat festgesetzt.

Vordächer	Nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Das Ausmaß des Vor- und Zurücktretens hängt dabei auch von der Gesamtkubatur ab. An der nördlichen Grenze und an den nordwestlichen und südwestlichen Ecken des MK1 sowie im dritten Vollgeschoss des MK1 sind auskragende Überdachungen vorgesehen. Die nördliche Überdachung liegt im Bereich der vorgesehenen Anlieferung und dient dem Immissionsschutz. Die Festsetzung hat in erster Linie klarstellenden Charakter, um das „Ausmaß des Vortretens“ sicherzustellen.
Zulassung von herausragenden Bauteilen	1.4 Überschreiten der Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) <i>Im Kerngebiet MK1 bzw. hieran angrenzend können im Bereich der Flächen ABCD, IJKLM und NOPQR auskragende Dächer als hervortretende Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn eine lichte Höhe von mindestens 4,2 m eingehalten wird.</i>
Keine Baugrenzen für Untergeschosse	Auf eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Untergeschosse wird abweichend zum ursprünglichen Bebauungsplan M/4/56 verzichtet, da die Flächen, die ein bestehendes Kellergeschoss aufweisen, vollständig innerhalb der Baufenster liegen.
Bauweise	Die Festsetzung der Bauweise ist im vorliegenden Plangebiet entbehrlich, da die bestehenden und vorgesehenen Baukörper Solitäre darstellen. Lediglich zwischen dem MK1 und dem MK2 besteht eine gemeinsame Grenze. Ansonsten bestehen keine „seitlichen“ Grenzabstände zu Baugrundstücken. Ohne eine Festsetzung zur Bauweise müssen bauordnungsrechtlich erforderliche Abstände (geringere bei zwingender Festsetzung durch Baulinie) eingehalten werden. Abstandsflächen können nach der Bauordnung Brandenburg bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche ragen.
Grenzbebauung zwischen MK1 und MK2	Die Umsetzung des vorgesehenen Projektes im MK1 und MK2 ist aufgrund der Eigentumsstruktur für beide Teilgebiete sowohl separat als auch gekoppelt zu ermöglichen. Auch bei einer möglichen zeitversetzten Umsetzung soll zwingend das vorgesehene Konzept festgeschrieben werden, dass ein durchlaufendes Erdgeschoss, zumindest aber ein verbindendes Dach vom MK1 bis unter die Stadtpromenade 10/11 vorsieht. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücke handelt es sich um eine Grenzbebauung. Wird der Bereich der Bebauung zunächst im MK 1 realisiert, so bestehen mit der Stadtpromenade 10/11 und dem neuen Projekt zwei Baukörper, die grenzständig aneinandergesetzt werden. Da die grenzständige Bebauung nur für einen Teilbereich des Baugrundstücks gilt, wird über eine textliche Festsetzung diese abweichende Bauweise näher bestimmt:
Bauweise	1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO) <i>In den Kerngebieten mit der Bezeichnung MK1 und MK2 sind bauliche Anlagen des ersten Vollgeschosses bis an die Baugebietsgrenze zwischen den Punkten „E“ und „F“ ohne Grenzabstände anzubauen.</i>

3.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Keine Stellplätze

Die Gesamtkonzeption am Standort Stadtpromenade beruht darauf, dass motorisierter Verkehr nicht in das Plangebiet hereingezogen wird und der ruhende Verkehr über bestehende Stellplätze in Parkhäusern sowie ggf. durch Ablösung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum sichergestellt wird. Dementsprechend sind die Teilgebiete MK 1 und MK 3 auch nicht direkt über öffentlichen Verkehrsflächen des Kfz-Verkehrs angebunden. Der erforderliche Ver- und Entsorgungsverkehr ist hier über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radwegbereich“ im Umfeld sichergestellt. Zur Klarstellung werden Stellplätze innerhalb der Kerngebiete ausgeschlossen.

1.6 Ausschluss Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Kerngebieten mit den Bezeichnungen MK1, MK2 und MK3 sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

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

Verkehrsfläche
besonderer
Zweckbestimmung –
Fußgänger- und
Radwegbereich

Ein wesentlicher Teil der städtebaulichen Konzeption besteht in der Errichtung einer urbanen Flaniermeile mit Radwegverbindung, die durch den vorgesehenen Neubau im Kerngebiet MK1 in Nord-Süd-Richtung geführt und begleitet werden soll. Die Flächen sind vorgesehen als Fuß- und Radwege sowie als Aufenthaltsflächen. Planungsrechtlich wird diese Erschließung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radwegbereich“ zusammengefasst.

Anlieferungsverkehr

Im Bereich von der Berliner Straße bis zum Kerngebiet MK1 wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auch zur Anlieferung sowie zur Abfallentsorgung genutzt werden. Diese Fläche ist für entsprechende Fahrzeuge zu ertüchtigen. Für die Entsorgung des Restmülls und des Gewerbeabfalls sowie der Wertstoffe (Papier und Verpackung) werden 3-achsige Fahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht von 26 bzw. 28 t verwendet. Diese wurden bei den Kurvenradien berücksichtigt. Grundsätzlich gewährleisten die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwingend auch die notwendige Erschließung für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

Ost-West-Verbindung

Die Fläche zwischen dem Kerngebiet MK1 und dem BLECHENCarré befindet sich in privatem Eigentum, besitzt aber eine öffentliche Wegfunktion für eine Ost-Westanbindung von der Spremberger Straße durch den Durchgang Stadtpromenade 12 in Richtung Bahnhofstraße. Die Fläche ist grundbuchlich für eine öffentliche Begehbarkeit gesichert und wird nun der bestehenden Nutzung entsprechend den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.

Erschließung Stadtpromenade 10/11	Im Kerngebiet MK2 wird eine Bebauung im Bereich des Erdgeschosses zwischen den bestehenden Treppentürmen zugelassen. Außerhalb dieser Treppentürme sollen die Flächen zwischen den Kerngebieten MK1 und MK2 weiterhin der fußläufigen Erschließung sowie der Zufahrt von Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen dienen. Die letztbenannten Flächen sind deshalb den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.
Gliederung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen	Eine Gliederung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Sie ist in städtischer Eigenverantwortung herzustellen. Eine entsprechende Erschließungsplanung wurde im Sommer 2016 erstellt und liegt mit Zwischenstand vom 21. Juli 2016 vor).

3.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festsetzungen von Leitungsrechten für Mischwassersammler und Kollektor	Leitungsrechte für den Stadtsammler (Mischwassersammler) und den sogenannten Kollektor, die in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufen, sind bereits gesichert bzw. sollen im Rahmen des geplanten Vorhabens im Kerngebiet MK1 gesichert werden. Eine weitere Verlegung ist nicht sinnvoll möglich. Über ein entsprechendes Leitungsrecht werden die Leitungen öffentlich-rechtlich gesichert. Die Umsetzung erfolgt über eine dingliche Sicherung im Grundbuch.
--	---

3.1.7 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Keine öffentliche Grünfläche, Parkanlage	Mit der Konzeption für die Stadtpromenade wurde beschlossen, dass parallel zur historischen Stadtmauer auf der <i>östlichen</i> Seite der Straßenbahnverlaufs (außerhalb des Bebauungsplans) eine starke Begrünung in Form einer Parkanlage, auf der <i>westlichen</i> Seite hingegen eine urbane Flaniermeile entwickelt werden soll. Im bisher geltenden Bebauungsplan M/4/56 war auf der westlichen Seite entlang der Straßenbahntrasse ein etwa 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht nicht mehr den aktuellen Zielen. Zwar soll die städtebauliche Lenkung weiterhin über eine Baumreihe sowie Grüninseln als Übergang zum Grünring gesichert werden (s.u.), die Fläche wurde jedoch entsprechend des vorgesehenen Charakters den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeschlagen.
--	--

Pflanzung einer
Baumreihe, 15% Anteil
an Vegetationsflächen

Die Vorgaben aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren für die Stadtpromenade sollen mit den beschlossenen Zielstellungen über einen Freiraumentwurf umgesetzt werden. Mittlerweile liegt eine entsprechende Planung mit Zwischenstand vom 21. Juli 2016 vor. Damit ist es möglich, abweichend von dem ersten Entwurf des Bebauungsplans vom 28. April 2016 bereits die unversiegelten Grünflächen zu bestimmen. Diese werden voraussichtlich bei etwa 19% liegen. Als Vorgabe sichergestellt werden eine auch städtebaulich wichtige Baumreihe aus 15 Laubbäumen sowie ein Mindestanteil an offenen Vegetationsflächen von mindestens 15% auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

„1.8 Pflanzmaßnahmen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind mindestens 15% der Fläche unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Insgesamt sind 15 Laubbäume (Solitärhochstämme/Hochstämme, 4 x verpflanzt, StU. 16/18) als Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume, die diese Qualität aufweisen, können angerechnet werden. Die zur Bindung und zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang zu ersetzen“

Dachbegrünung des
eingeschossigen
Gebäudeteils

Im Bereich des MK1 soll eine extensive Dachbegrünung mit dem Ziel erfolgen, 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 sowie für den Artenschutz (vgl. Umweltbericht). Bei der Auswahl und Umsetzung der vorgesehenen Dachbegrünung ist die spezifische Situation (insb. die teilweise Verschattung in den Nachmittagsstunden) zu berücksichtigen. Die textliche Festsetzung lautet:

„1.7 Dachbegrünung

Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 sind mindestens 1.500 m² der Dachfläche extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm zu gewährleisten.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei der Umsetzung des Bebauungsplans nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich sollen auf der Grundlage der Potenzialanalyse Nisthilfen im Bereich des Kerngebiets MK1 (vorgesehenes Einkaufszentrum) integriert werden. Die textliche Festsetzung lautet:

„1.9 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Kerngebiet MK 1 sind vier "Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartiere" und eine Nisthilfe "Sperlingskolonie mit 3 Brutkammern" in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses zu integrieren.“

Zuordnungsfestsetzung

Nach § 9 Abs. 1a BauGB können externe Ausgleichsmaßnahmen auf durch die Stadt bereitgestellten Flächen erfolgen und entsprechende Zuordnungen festgesetzt werden. Die gegenüber dem bestehenden Planungsrecht geringfügigen Eingriffe in den Kerngebieten sind über die Festsetzung der Dachbegrünung vollständig kompensiert. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung überplant hingegen planungsrechtlich festgesetzte Grünflächen, die über eine externe Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden soll. Ziel ist die dauerhafte Offenhaltung und Begrünung der Ersatzfläche. Da die Qualität und Intensität der Begrünung auch auf den Eingriffsflächen nach dem ehemaligen Bebauungsplan M/4/56 nicht genauer spezifiziert war, soll dies auf der Ausgleichsfläche ebenfalls variabel bleiben. Die Zuordnungsfestsetzung dient zudem in erster Linie als Klarstellung, da es sich sowohl bei den Eingriffsflächen als auch bei den externen Ausgleichsflächen um städtische Flächen mit öffentlicher Nutzung handelt und eine Umlegung von Kosten nicht erfolgt. Die externe Ausgleichsfläche wird zusätzlich über eine entsprechende Grunddienstbarkeit gesichert. Sie wird mit der Zuordnungsfestsetzung nur teilweise in Anspruch genommen (vgl. 2.7 Umweltbericht). Die textliche Festsetzung lautet:

„1.11 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die naturschutzfachliche Kompensation der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Entsiegelung und Begrünung einer 2.182 m² großen Fläche, Gemarkung Schmellwitz, Flur 71, Flurstück 684 (teilweise) außerhalb des Bebauungsplans durch die Stadt Cottbus sicherzustellen. Die Maßnahme wird vollständig den Eingriffen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung des Bebauungsplans zugeordnet.“

3.1.8 Immissionsschutz

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Trennungsgrundsatz

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind als Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nach dem die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden, wird im Plangebiet eingehalten. Es handelt sich um festgesetzte Kerngebiete, die fast vollständig von weiteren Kerngebieten umgeben sind.

Berücksichtigung des Immissionsschutzes für Bebauungsplan, Umsetzbarkeit von Vorhaben

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der mit der Festsetzung von Kerngebieten unterschiedliche Nutzungen ermöglicht. Dennoch besteht als Anlass für den Plan das konkrete Vorhaben eines Einkaufszentrums im Kerngebiet MK1 und MK2. Insofern ist es möglich, den Plan direkt auf seine Umsetzbarkeit anhand des vorgesehenen Vorhabens zu prüfen.

Minimierung von
Belastungen,
Verteilungsgerechtigkeit

Der Immissionsschutz bei gewerblichen Vorhaben wird über die TA Lärm in der Regel ausreichend gewährleistet. Gewerbliche Vorhaben müssen einen entsprechenden Lärmschutz nachweisen. Im Bebauungsplan ist lediglich die Umsetzbarkeit der Planfestsetzungen sicherzustellen. Zudem sind mögliche Auswirkungen und Konflikte zu vermeiden bzw. zu minimieren und in die Gesamt abwägung einzubeziehen. Mit einer Kontingentierung der Lärm-emissionen erfolgt im Wesentlichen eine Verteilungsgerechtigkeit unter den zukünftigen Emittenten. Zwar wird es im MK1 aufgrund der engen städtebaulichen Festsetzungen und des vorgesehenen Betreiberkonzeptes voraussichtlich nur einen einzelnen Emittenten geben, der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen kann dies jedoch nicht sicherstellen. Zudem können spezifische Situationen (hier: Häufung der bestehenden Wohnnutzungen im MK2 und MK3) durch Festsetzungen im Sinne einer Konfliktminimierung auch so entschärft werden, dass Orientierungs- und Grenzwerte nicht ausgeschöpft werden (z.B. Ansatz „Mischgebiet“ statt „Kerngebiet“ für Immissionsorte an der Stadtpromenade 10/11 und Berliner Platz 1). Aus diesem Grund wurde ein Schallgutachten erstellt und in die Abwägung der Planinhalte eingestellt (vgl. auch Umweltbericht, Punkte 2.5.1 und 2.7)

Emissionskontingente

Auf der Basis der schalltechnischen Untersuchung (siehe Umweltbericht und Anlage 3) werden für die Kerngebiete MK1 und MK2 Emissionskontingente festgesetzt. Planungsrechtlich handelt es sich um eine Gliederung der Kerngebiete nach ihren Eigenschaften im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO. Zusätzlich werden die maßgeblichen Immissionsorte aufgenommen, an denen die Immissions-einhaltung nachgewiesen werden muss. Bei Berücksichtigung der Festsetzung sind Vorhaben als verträglich anzusehen. Bei einer konkreten Vorhabengenehmigung können Auflagen erforderlich werden. Die Festsetzung lautet:

1.10 Gliederung der Kerngebiete nach Eigenschaften: Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den gekennzeichneten Teilen der Kerngebiete MK1 und MK2 sind nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames Emissionskontingent LEK die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel für eine gemittelte Schallemission nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente LEK erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung". 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 in Einzelfällen unter Beachtung der aus dem Gesamtkontingent resultierenden Immissionsrichtwertanteile umzuverteilen.

Tabelle 1 Emissionskontingente LEK in dB

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB/m ²] tags / nachts	Nachweisbezug maßgeblicher IO	
TF 1	53/38	IO 1	2. Obergeschoss, 6 m
TF 2	59 / 44	IO 1.1	4. Obergeschoss, 14 m
TF 3	45 / 32	IO 3	3. Obergeschoss, 14 m
		IO 5	3. Obergeschoss, 14 m
		IO 6	2. Obergeschoss, 12 m

Für die Immissionsorte IO 1, IO 1.1 und IO 5 gelten ein um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente erhöhtes Emissionskontingent (Nachweis über Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren).

Tabelle 2 Zusatzkontingent in dB

Immissionsort	Zusatzkontingent
IO 1	10
IO 1.1	10
IO 5	4

Immissionsorte: IO 1 – Berliner Platz 1, IO 2 – Stadtpromenade 10, IO 3 – Stadtprom. 11

Immissionsorte: IO 1, IO1.1 - Berliner Platz 1, IO 3 - Stadtprom. 10, IO 5 - Stadtprom. 12, IO 6 - Kerngebiet MK1.

3.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 87 Abs. 1 Bbg BO)

Örtliche
Gestaltungsvorschriften

§ 87 Abs. 1 der Bauordnung Brandenburg (BbgBO) ermöglicht es den Städten aus ortsgestalterischen Gründen durch Satzung entsprechende örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Grundsätzlich sollen diese gering gehalten werden. Gestalterische Festsetzungen - insbesondere auch 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, nicht jedoch für kleine Teilgebiete erfolgen.

Werbeanlagen

Sinnvolle Regelungen können aber, ungeachtet allgemeiner Grundsätze, die spezifische Situation oder den spezifischen Ort betreffen. Ausgeschlossen werden sollen in diesem Sinne aufgrund des sensiblen denkmalgeschützten Umfeldes Außenwerbeanlagen an den Obergeschossen sowie grundsätzlich Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbungen, die in keinem Zusammenhang mit den Stätten der Leistung stehen. Da die Gewerbeeinheiten des Gebäudes Stadtpromenade 10-12 durch die ermöglichten Vorhaben weniger gut einsehbar sind, soll über eine Ausnahmeregelung im Einzelfall ermöglicht werden, dass hier auch oberhalb des ersten Vollgeschosses Werbeanlagen zugelassen werden können. Im MK3 sollen Werbeanlagen hingegen gänzlich ausgeschlossen werden.

„2.1 Örtliche Bauvorschrift: Werbeanlagen

In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Werbeanlagen ausschließlich im Bereich des ersten Vollgeschosses und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Im Kerngebiet MK2 können Werbeanlagen ausnahmsweise auch oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen werden. Im Kerngebiet MK3 sind Werbeanlagen unzulässig.“

Flachdach als prägende
Dachform

Die Charakteristischen Flachdächer sollen erhalten bleiben und auch das neu zu bebauende Kerngebiet MK1 prägen. Für das Erscheinungsbild vom öffentlichen Raum soll die Wirkung als Flachdach durch eine horizontal verlaufende Attika sichergestellt werden.

2.2 Örtliche Bauvorschrift: Dachform

In den Kerngebieten sind die Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung von unter 6 Grad auszubilden. Im Kerngebiet MK1 ist an den oberen Abschlüssen der Außenwände eine horizontal verlaufende Attika auszubilden, deren absolute Höhe oberhalb des höchsten Punktes der jeweiligen Dachhaut liegt.

Schaufensterfassade an
Flaniermeile

Ein wesentlicher Aspekt der städtebaulichen Gestaltungsidee für den Bereich Stadtpromenade ist die öffentliche, urbane Flaniermeile entlang der östlichen Seite des Kerngebietes MK1. Um dies sicherzustellen, wird für die Erdgeschosszone ein Mindestmaß an verglasten Flächen sichergestellt:

2.3 Örtliche Bauvorschrift: Fassadenöffnungen

Zwischen den Punkten G und H ist die Fassadenfläche des ersten Vollgeschosses zu mindestens 70% als Schaufensterfassade zu verglasen. Die Verwendung von verspiegeltem Glas ist unzulässig.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalensemble,
Bodendenkmal

Das Denkmalensemble (mehrere Einzeldenkmale) sowie der Bodendenkmalbereich sind textlich und zeichnerisch nachrichtlich übernommen (vgl. Punkt 1.4.8).

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 hilfreich für die Prüfung und Umsetzung des Bebauungsplans sind, jedoch keine eigene bindende Wirksamkeit entfalten.

Der Stand der anzuwendenden Baunutzungsverordnung (statische Anwendung):

4.1 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Die Lage im festgesetzten Sanierungsgebiet:

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

Der Hinweis auf die erforderliche Sicherung der Einzelhandelsverträglichkeit außerhalb der Planfestsetzungen

4.3 Einzelhandelsverträglichkeit: Für die Sicherstellung einer Verträglichkeit der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Kerngebiet ist über sonstige Maßnahmen (vertragliche Regelungen, Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Cottbus) sicherzustellen, dass in dem Kerngebiet MK1 eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 5.900 m² nicht überschritten wird.

Die Klarstellung, dass im Geltungsbereich planungsrechtlich ausschließlich der vorliegende Bebauungsplan anzuwenden ist und das ältere recht durch das neuere verdrängt wird:

4.4 Außerkrafttreten des bisherigen Planungsrechts: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Der Hinweis auf vertraglich zu regelnde Maßnahmen zur vorsorgenden Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange:

4.5 Artenschutz: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind die Maßnahmen der textlichen Festsetzung 1.9 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Integration der Nisthilfen muss bereits bei der Planung der Gebäude im MK1 berücksichtigt werden.

Ein Hinweis auf die Einsehbarkeit der in Bezug genommene. DIN 45691:

4.6 Immissionsschutz: Die in der textlichen Festsetzung 1.10 zum Immissionsschutz in Bezug genommene DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ kann im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus, Technisches Rathaus, Karl-Marx-Str. 67, Zimmer 4.068 während der öffentlichen Sprechstunden eingesehen werden

4. Verfahren

4.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

28. Oktober 2015	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan M/4/100
12. September 2015 - 19. September 2015	Frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form eines Bürgerdialogs im BLECHENcarré
8. Oktober 2015 – 9. November 2015	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Anschreiben 8.10.2015
20. Februar 2016	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
25. Mai 2016	Stadtvertretung: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 28. April 2016
7. Juni 2016	Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung zum Entwurf mit Datum 28. April 2016
5. Juli 2016 - 6. August 2016	Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Stand 28. April 2016

4.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wurden mit Anschreiben vom 14. Oktober 2015 die Planungsabsicht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mitgeteilt.

Es wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt. Die Planung lässt nach Aussage der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zum derzeitigen Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erkennen (Schreiben vom 13. November 2015).

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr.2 BauGB erfolgte über unterschiedliche Formate. Grundsätzlich besteht die Entwicklungsabsicht eines Einkaufszentrums als Ergänzung des BLECHENcarrés bereits seit langem. Bereits im Jahr 2007 wurden im Rahmen eines Workshop-Verfahrens unterschiedliche Ideen entwickelt und öffentlich diskutiert und mündeten damals in dem mittlerweile aufgehobenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2. BA BLECHENcarré. Für die aktuellen Entwicklungsabsichten wurde seit Juli 2015 ein städtebauliches und architektonisches Gutachterverfahren durchgeführt und in einer Jurysitzung unter der Leitung von Prof. Heinz Nagler beraten und abgestimmt. Diese hieraus entstandenen Empfehlungen wurden zusammen mit den drei Entwürfen im Rahmen eines Bürgerdialogs vom 12.09.2015 bis zum 19.09.2015 öffentlich im BLECHENcarré vorgestellt. Die Ausstellung wurde von rund 1.600 Bürgern besucht. Insgesamt wurden 328 schriftliche Anregungen eingebracht. Davon waren 268 Stellungnahmen im Grundsatz positiv und 58 Stellungnahmen grundsätzlich negativ gegenüber dem Vorhaben eingestellt. Bei einer grundsätzlichen Zustimmung zum Projekt wurden u.a. die Stärkung des Standortes, die Schaffung einer Flaniermeile mit hoher Aufenthaltsqualität, ein gestalterisch hohes Niveau des Einkaufszentrums (Schaufenster in Richtung Osten), eine Markthalle am Berliner Platz, eine verbesserte Anbindung nach Westen, eine Einbeziehung der Wohnscheibe in das Einkaufszentrum, ein lebendiges Quartier mit Nutzungsmischung sowie die Forderung nach einer für die Anwohner konfliktfreien Anlieferung benannt bzw. gefordert. Bei den grundsätzlich ablehnenden Stellungnahmen wurden insbesondere die Forderung nach öffentlichen Grünflächen statt Bauflächen, die fehlende Notwendigkeit weiterer Handelsflächen sowie Befürchtungen bezüglich negativer Auswirkungen auf die Spremberger Straße benannt. Zudem wurde der Verlust der spezifischen Qualität des Denkmalbereichs „neue Stadtmitte“ („Sternchen“, Pavillons, Brücke) zum Ausdruck gebracht. Die Jury hat sich am 24.09.2015 mit den eingegangenen Anregungen befasst und aus dem Bürgerdialog folgende Empfehlungen abgeleitet:

- Die Entwicklung der gesamten Stadtpromenade (EKZ, Stadtverwaltung Cottbus, GWC) ist zügig zu realisieren,
- eine Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsqualitäten (Baumreihe, Café mit Außenplätzen, Spielgeräte, ...) wird erwartet,
- die Neugestaltung des Postparkplatzes (Berliner Platz) als multifunktionaler städtischer Platz z.B. mit einer Markthalle, Parkplätze etc. ist notwendig,
- die Anlieferung des Einkaufszentrums ist anwohnerverträglich zu gestalten,
- die Reaktivierung der ehemaligen Bowlingbahn im Kellergeschoss ist zu prüfen und

- das Einkaufszentrum soll einen Beitrag zur Stärkung der Altstadt Cottbus als Handelsstandort leisten.

Nach verwaltungsinterner Prüfung (Fachbereich Gewerbeangelegenheiten) wurde der in der Bürgerschaft geäußerte Wunsch einer Markthalle für wirtschaftlich kaum umsetzungsfähig und in ihrer möglichen Wirkung auf bestehenden Wochenmärkte für problematisch erachtet. Deshalb konnte diese Zielstellung nicht weiter verfolgt werden.

4.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Anschreiben vom 8. Oktober 2015 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Beteiligt wurden insgesamt 10 Stellen (Cottbusverkehr GmbH, Industrie- und Handelskammer Cottbus, Kreisverwaltung Landkreis Spree-Neiße, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Stadtwerke Cottbus GmbH, Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG und Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Umwelt und Natur). Alle angeschriebenen Stellen haben eine Stellungnahme abgegeben. Grundsätzliche Bedenken wurden dabei, mit Ausnahme einzelner technischer und rechtlicher Fragen zur Sicherung des Leitungsbestandes, nicht benannt. Neben technischen Hinweisen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes wurden insbesondere folgende Anregungen für das weitere Verfahren benannt;

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege mit den Abteilungen Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege verweisen auf die eingetragenen Denkmale „Stadtpromenade“ und „Mittelalterlicher Stadtkern“ (Bodendenkmal) sowie weitere angrenzende Denkmale, die nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind und die im Verfahren zu berücksichtigen sind. Beim Bodendenkmal wird auf die Dokumentationspflicht, beim Baudenkmal insbesondere auf den Umgebungsschutz verwiesen. Grundsätzlich besteht eine Erlaubnispflicht nach Denkmalschutzgesetz. Das Denkmal „Stadtpromenade“ ist insbesondere auch hinsichtlich des Schutzes der Umgebung (Wirkung einer Neubebauung auf den Denkmalbestand hinsichtlich angemessener Bauhöhen, Kubaturen, Proportionen und Freihaltung von Flächen) zu berücksichtigen.

Der **Fachbereich Umwelt und Natur, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** bestätigt, dass sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen befinden. Die **Untere Wasserbehörde** verweist auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), nach dem das Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist. Nach § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist das Niederschlagswasser dann zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Sofern erforderlich, sind gesonderte Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im öffentlichen Raum auszuweisen. Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigung der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung ist gemäß § 66 BbgWG über die öffentliche Kanalisation abzusichern.

Der **Bereich Immissionsschutz** gibt Hinweise zum Immissionsschutz während der Bauphase: Danach haben die am Bau Beteiligten zu gewährleisten, dass die "Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen" und die „Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV“ eingehalten werden. Gemäß dieser VO gilt die Zeit von 20.00 - 7.00 Uhr als Nachtzeit. Es werden weitere Hinweise zu Verminderung der Staubentwicklung und zur Information der Anwohner benannt, die in der späteren Umsetzung einzuhalten sind: So soll bei Aushub und Transport der Erdmassen sowie Abbruch und Transport der Abbruchmassen auf eine möglichst geringe Staubentwicklung geachtet werden. Die Fahrwege sind entsprechend dem Verschmutzungsgrad zu säubern. Nach dem Stand der Technik vermeidbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Baulärm sind zu unterlassen. Die Belastung durch Staubimmission ist für die Anwohner durch Abhängen oder Abdecken mit Planen und Befeuchten der Abbruchmassen gering zu halten. Zudem hat eine Information der betroffenen Anwohner zu erfolgen, dass es während der Bauarbeiten zu zeitweiligen Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub kommen kann. Der Fachbereich Umwelt und Natur ist über den Baubeginn zu informieren.

Der **Fachbereich Umwelt und Natur, Untere Naturschutzbehörde stellt klar, dass** sowohl die mit der Ausführung der Baumaßnahme verbundenen Tätigkeiten als auch die mit dem Betrieb einhergehenden Wirkungen dazu führen können, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von B-Plänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind abzuschätzen, zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im Zuge der Aufstellung des B-Planes ist zudem ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potenzialanalyse) zu erstellen. Die Inhalte sind in einer gemeinsamen Beratung festzulegen.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abteilung Technischer Umweltschutz, Immissionschutz** fordert die Erarbeitung eines Fachgutachtens zur vorhandenen und zu erwartenden Immissionssituation im Geltungsbereich einschließlich näherem Umfeld unter Bezug auf die DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau, Beurteilungspegel) und Teil 2 (Kartendarstellung der Schallimmissionen). Das gekennzeichnete Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Stadtzentrum, unmittelbar nördlich eines bereits vorhandenen Einkaufszentrums sowie in direkter Nachbarschaft zu mehrgeschossigen Wohngebäuden.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Planung die Ansiedlung von Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO angestrebt wird. Wie im Rahmen der bereits in 2009/2010 erfolgten Umweltprüfung sind für den nunmehr angestrebten Vorhabenumfang und die vorgesehene Verkehrserschließung des Plangebietes gutachterliche Prüfungen hinsichtlich der Einhaltung der schalltechnischen Beurteilungspegel für die nächstgelegenen Wohngebäude durchzuführen. Hierbei ist insbesondere die bestehende Vorbelastungssituation durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu beachten und Lösungsvarianten (insbesondere für den Lieferverkehr) zu untersuchen. Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens sind in den Planentwurf entsprechend einzuarbeiten und allgemeinverständlich für die betroffene Nachbarschaft zu erläutern.

Die **Industrie- und Handelskammer** unterstützt ausdrücklich die Aufstellung des Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums geschaffen werden. Es wird betont, dass das Plangebiet so entwickelt werden muss, dass sich die bestmöglichen Ergebnisse für eine Innenstadtstärkung und deren weiterer Belebung ergeben. In der Verbindungsachse der wichtigsten Einzelhandels- und Dienstleistungszentren der Cottbuser City, zwischen dem BLECHENcarré und Galeria Kaufhof, der Altstadt mit der Spremberger Straße und der Spree-Galerie mit der Stadthalle Cottbus sollte den Cottbusern wie auch Besuchern gleichermaßen ansprechende wie hochwertige Nutzungen geboten werden.

Bei den Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsbetriebe werden durch die **Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH** (EVC) keine Einwände und Planungen für die Elektro- und Fernwärmeversorgung benannt. Grundsätzlich ist eine Überbauung des Kollektors zulässig. Bezüglich der Gasversorgung befindet sich im Baufeld jedoch eine Niederdruckgasleitung DN 400, die sich derzeit innerhalb des Kollektors befindet. Sollte der Kollektor überbaut werden, muss die Gasleitung aus sicherheitstechnischen Gründen aus dem Kollektor entfernt werden. Die Gas-Versorgungsbetriebe Cottbus GmbH plant den Austausch der Gasleitung für das Jahr 2020. Die **Cottbusverkehr GmbH** stellt klar, dass bei der Errichtung von Gebäuden, Zäunen o. ä. die Einhaltung eines Mindestabstands von mindestens 3 m zum Gleisbord der Gleisanlage der Straßenbahn erforderlich ist. Darüber hinaus sind die notwendigen Sichtflächen zur Gewährleistung des Straßenbahn- und Busbetriebs sowie Baumpflanzungen, die einen größeren Mindestabstand erfordern können, mit der Cottbusverkehr GmbH abzustimmen und einzuhalten. Die Errichtung zusätzlicher Überwege bzw. Überfahrten über den Gleisbereich wird nicht gestattet. Bei Unterquerungen der Gleisanlage mit Leitungen ist eine Überdeckung von mind. 1,2 m einzuhalten. Die Benutzung der Gleisanlage für den Baustellenverkehr ist grundsätzlich untersagt. Ausnahmen sind abzustimmen. Es werden Lagepläne von Kabeln und Leitungen sowie zur Entwässerung der Gleise zur Verfügung gestellt. In einem Ergänzungsschreiben vom 15. Januar 2016 wird klargestellt, dass die oben beschriebene Abgrenzung zwischen Gleisen und Flaniermeile auch durch Borde erfolgen kann. Bei einer ausschließlichen Verwendung von Borden sind doppelte Hochborde mit Auftritt jeweils ≥ 10 cm notwendig.

Die **LWG Lausitzer Wasser GmbH** bestätigt, dass die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserversorgung für den Grundschutz (maximal 96 m³/h) gesichert sind. Die Schmutzwasserableitung des Einkaufszentrums ist über den unverlegten Mischwassersammler gesichert. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist ebenfalls gesichert, hierfür ist der Regenwasserhauptsammler 1600/2000 B (Kastenprofil) zu nutzen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass zurzeit die Umverlegung des Mischwasserhauptsammlers erfolgt. Grundlage der Trassenwahl war dabei die ursprünglich in diesem Bereich geplante Bebauung.

Bei der Planung des Einkaufszentrums sind der vorhandene und geplante Leitungsbestand, insbesondere der Regenwasserhauptsammler sowie der alte und der neue Mischwasserhauptsammler, zu berücksichtigen. Neben weiteren technischen Hinweisen wird darauf hingewiesen, dass der alte Mischwassersammler mit einem Leitungsrecht gesichert und geplant ist, diesen Kanal zu verfüllen, sobald der neue Sammler in Betrieb ist, d. h., dass der Sammler auch nach seiner Außerbetriebnahme im Erdreich verbleibt. Dies ist bei der Tiefbauplanung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Betreibung der Abwasseranlagen die Zugänglichkeit auch mit zum Teil größerer Technik erforderlich ist. Lasteinträge durch Bauwerke, auch solche, die bei der Errichtung von Bauwerken entstehen können (z. B. durch das Setzen von Spundwänden), sind

auszuschließen und gesondert zu untersuchen.

Sämtliche Hinweise wurden in den Entwurf einbezogen bzw. werden in weiteren Beratungen mit den Fachämtern im Detail abgestimmt.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 5. Juli 2016 bis einschl. 6. August 2016 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ (Stand: 28. April 2016) im Foyer des Technischen Rathauses, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. In den Zeiten montags und mittwochs von 07:00 bis 15:00 Uhr, dienstags von 07:00 bis 17:00 Uhr, donnerstags von 07:00 bis 18:00 Uhr, freitags von 07:00 bis 13:00 Uhr und samstags von 09:00 bis 12:00 Uhr konnte die Planung eingesehen werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass zu den Auslegungsunterlagen Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, wurden zusätzlich auf der Homepage der Stadt Cottbus unter <http://www.cottbus.de/bauplanung> zur Einsicht bereitgestellt.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 06/2016 vom 25.06.2016.

Zu dem Entwurf wurden von Seiten der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen von Bürgern abgegeben, die die Freiraumqualitäten (Aufenthaltsqualitäten auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und den städtebaulichen Vertrag (Sicherungsmaßnahmen) betrafen und keinen Einfluss auf die Festsetzungen und Regelungsinhalte des Bebauungsplanes haben. Zudem wurde von der GWC als Eigentümer eine Stellungnahme abgegeben, die folgende Aspekte betreffen: Zum einen stellt die GWC noch einmal klar, dass die Ausführungen und der Betrieb des Einkaufszentrums bezüglich der Lärm und Lichtimmissionen die Verträglichkeit und Zumutbarkeit sicherstellen müssen, um spätere Mietminderungen durch Bewohner auszuschließen. In der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass mit den durchgeführten Gutachten zum Lärmschutz (Schallkontingente, Nachweise) und den Festsetzungen zu Werbeanlagen (nur im 1. Vollgeschoss, keine Blink- und Wechselbeleuchtung, keine Fremdwerbung) ein weitgehender Schutz sichergestellt wird und dieser auch nachgewiesen werden muss. Zudem führt die GWC aus, dass durch die besondere Situation der Gewerbeunterlagerung der Stadtpromenade 10-12 hier Werbeanlagen auch oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen werden sollten, um deren Sichtbarkeit und Konkurrenzfähigkeit zu erhalten. In der Abwägung wurde zur Wahrung der Interessen der GWC eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Werbung oberhalb des 1. Vollgeschosses aufgenommen. Mit der Ausnahmemöglichkeit kann weiterhin der Einzelfall geprüft werden und weitere Belange (z.B. Denkmalschutz) in die Entscheidung einfließen.

4.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslage erfolgte mit Anschreiben vom 7. Juni 2016 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Neben der hausinternen Beteiligung wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Bitte zur Stellungnahme zum Entwurf vom 28. April 2016 gebeten.

Folgende wesentliche abwägungsrelevante Aspekte wurden behandelt:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege

Das Landesamt verweist darauf, dass der Denkmalbestand grundsätzlich vollständig wiedergegeben ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch der Schutz der Umgebung des Denkmalbestands gem. § 9 BbgDSchG zu berücksichtigen ist, dass eine etwaige Bebauung der Wirkung der Denkmale hinsichtlich angemessener Bauhöhen, Kubaturen, Proportionen und Freihaltung von Flächen im Sinne der ursprünglichen Pavillonbebauung Rechnung tragen muss. Der Entwurf vom 28. April 2016 berücksichtige diese Hinweise nicht. Es werde ein Baukörper möglich, der die Denkmale verstellt und ihrer noch verbliebenen Wirkung beraubt. Von daher bestünden erhebliche Bedenken zu dem vorgelegten Entwurf.

Die im Geltungsbereich mögliche Bebauung beeinträchtigt nicht nur die Wohnscheibe und das Punkthochhaus Berliner Platz 1, sondern betreffe unter anderem die Stadthalle, die Wallanlagen und die Stadtmauer. Insbesondere die Wohnscheibe und das Punkthochhaus Berliner Platz 1 würden durch die möglichen neuen Baumassen in der perspektivischen Überschneidung und Wirkung nahezu vollständig überdeckt. Das bedeute, dass die ursprüngliche Erscheinung als flächenbegrenzende Bebauung mit vorgelagerten Freiräumen und gewollten Blickbeziehungen vollständig verloren gehe. Das ist aus denkmalfachlicher Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmalbestands. Die im Plan dargestellte Verbindung zwischen Wohnscheibe und dem EKZ verstärkt diese Beeinträchtigung noch.

Hinzu komme die deutliche Veränderung der städtebaulichen Situation durch die Heranführung der Baugrenze bis an die Straßenbahntrasse. Dadurch würden die Proportionen in Fläche und Bauhöhen zum Nachteil für die Stadtmauer verschoben. Die Stadtmauer verliere in ihrer prägenden Wirkung als Schutzbauwerk für die Stadt gerade an dieser Stelle an Kraft und wird in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt.

Durch das dichte Heranrücken der Bebauung an das Straßenbahngleis würden große Teile des Denkmals Wallanlage überbaut. Der Bereich der Wallanlagen sei bisher glücklicherweise als nahezu geschlossener, bewusst gestalteter bebauungsfreier Grünring erhalten geblieben und stelle ein außerordentlich bedeutendes Zeugnis des historischen Stadtgrundrisses dar. Bei der Errichtung des Ensembles Stadtpromenade in der DDR-Zeit war die Erhaltung des bebauungsfreien Raums im Bereich der Wallanlagen Ausgangspunkt für die Planung und erreichte mit der Bewahrung des historischen Stadtgrundrisses eine hervorragende städtebauliche Lösung, zu der es kaum vergleichbare Beispiele gibt. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme des Bereichs der Wallanlagen wird daher nicht befürwortet.

Umgang mit Stellungnahme:

Die vorgetragenen Bedenken sind der Stadt Cottbus bekannt und wurden seit Beginn der 2000er Jahre in einem kritischen Prozess u.a. auch mit der Landesdenkmalpflege diskutiert. Die Stadt Cottbus hat sich intensiv mit der Problematik des Denkmalschutzes auseinandergesetzt. Sowohl die Begründungen der bisher aufgestellten Bebauungspläne als auch die entsprechenden Abwägungsprotokolle enthalten dazu detaillierte Ausführungen.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene bauliche Ergänzung folgt der seit Beginn der 2000er Jahre verfolgten städtebaulichen Zielstellung, ein erlebbares zusammenhängendes Versorgungszentrum zu schaffen und die

Innenstadt damit nachhaltig zu stärken. Diesem öffentlichen Belang wird seitens der Stadtverwaltung Cottbus auch weiterhin stärkeres Gewicht beigemessen als den denkmalrechtlichen Belangen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 15.08.2016 diese Sichtweise.

Auch die oberste Denkmalschutzbehörde des Landes Brandenburg, das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur (MWFK) bestätigte diese Einschätzung, indem es der Errichtung des Blechen-Carré im Jahr 2006 im Dissens mit dem BLDAM zustimmte. In Abstimmung mit dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung gewichtete es die städtebaulichen und landesplanerischen Ziele zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Cottbuser Innenstadt stärker als die Belange des Denkmalschutzes.

In der Begründung zum aktuell vorliegenden Bebauungsplan wird auf die Aspekte des Denkmalschutzes bereits intensiv eingegangen. Zudem ist die Stadt Cottbus der Ansicht, dass die Belange des Denkmalschutzes auch durch die in dem aktuell gegenständlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gebührend berücksichtigt werden. Die bestehenden Einzeldenkmale (Wohnscheibe, Punkthochhaus, Stadthalle und Stadtmauer) wurden bereits bei der Auslobung und Bearbeitung des städtebaulichen und architektonischen Gutachterverfahrens im Sommer 2015 berücksichtigt. Die von den erfahrenen ortskundigen Architekten vorgelegten drei Entwürfe berücksichtigten das städtebauliche Spannungsfeld und entwickelten bauliche/räumliche Konzepte mit einer sich in die Umgebung einfügenden Bebauung, die zwischen der Wohnscheibe und der Altstadt vermittelt und die Verbindung beider Bereiche herstellt. Dazu wurde das aus den 70er Jahren stammende städtebauliche Grundkonzept der Bebauung des Ensembles Stadtpromenade angemessen ins Heute und in die Zukunft weitergedacht.

Eine fachkundige Jury bewertete die vorgelegten Entwürfe und entwickelte Gestaltungsvorgaben für den beabsichtigten Neubau des Einkaufszentrums. Diese Vorgaben (zur Einordnung des Baukörpers, zur Gebäudehöhe und -gestaltung) wurden in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen und entsprechend festgesetzt bzw. ergänzend im städtebaulichen Grundsatzvertrag vereinbart.

Den Forderungen des Landesamtes wurden deshalb nicht entsprochen. Eine Änderung des Bebauungsplans wurde aus den vorgenannten Gründen nicht durchgeführt.

Industrie- und Handelskammer (IHK)

Die IHK verweist in ihrer Stellungnahme auf ihre vorangegangene Stellungnahme vom 28.04.2016. In dieser wird ausgeführt, dass das geplante EKZ "Stadtpromenade" begrüßt wird, wenn das Angebotskonzept auf die ausgewiesenen Entwicklungschancen - funktionale Vernetzung der innerstädtischen Einkaufslagen und Verdichtung der Einzelhandelsangebote - ausgerichtet ist. Es wird aber betont, dass die beiden Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept (2.000 m² von einem oder max. zwei großflächigen Anbietern aus der Warengruppe Bekleidung/persönliche Ausstattung, 50% der Fläche müssen für Ladeneinheiten über 300 m² genutzt werden) als zu stringent angesehen wird. Auch unter Berücksichtigung des Schutzes der bestehenden Handelsschwerpunkte in der Innenstadt sollte ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb möglich sein. Nur dann ist eine Angebotskonsolidierung und die Stärkung des gesamten Innenstadtbereiches für den Handel möglich.

Umgang mit Stellungnahme

Aus Sicht der Stadtverwaltung Cottbus ist die beabsichtigte Regelung zur Begrenzung und Feinsteuerung der Verkaufsfläche alternativlos, um sicherzustellen, dass das neue Einkaufszentrum eine Magnetwirkung auch auf das Umland entfaltet. Kommt diese Magnetwirkung nicht zum Tragen, besteht aus Sicht des Gutachters BBE die realistische Gefahr, dass kein Zugewinn von Kaufkraft aus dem Umland generiert wird und sich die in Cottbus vorhandene Kaufkraft nur neu verteilt. Diese Entwicklung hätte negative Auswirkungen auf die Sprem.

Zur Erzeugung der Magnetwirkung sind insbesondere großflächige Angebote erforderlich. Die BBE sieht diesbezüglich eine Größenordnung von insgesamt mindestens 2000 m² als geeignet an. Diese Verkaufsfläche kann unter 2 Anbietern am besten aus der Textilbranche aufgeteilt werden.

Erst mit den großflächigen Anbietern gewinnt das EKZ Stadtpromenade aus Sicht von BBE an Attraktivität gegenüber den Angeboten auf der Grünen Wiese am Cottbuser Stadtrand.

Zudem wird mit der Festlegung, dass 50% der Verkaufsfläche größer als der Cottbuser Nachbarschaftsladen sein sollen sichergestellt, dass attraktive Verkaufsraumzuschnitte für international tätige Filialisten entstehen.

Die empfohlene Differenzierung der Flächengrößen entspricht gängigen Strukturen für einen wirtschaftlichen Branchen/-mietermix in Einkaufszentren. Der Investor hat den entsprechenden Vertrag zur Begrenzung der Verkaufsflächen am 08. September 2016 unterzeichnet. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Landesamt für Umwelt (LfU)

Das LfU bestätigt, dass das schalltechnische Gutachten und die in Begründung und Umweltbericht erfolgten Erläuterungen plausibel und nachvollziehbar sind. Es wird aber empfohlen, für die bessere Lesbarkeit eine Nebenzeichnung der Teilflächen TF 1 bis TF 3 einschließlich Kennzeichnung und Bestimmung der maßgeblichen Immissionssorte in Planzeichnung und den Umweltbericht (z. B. unter Abschnitt 2.5.1 zum Thema Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch) aufzunehmen. Bezüglich der Festsetzung zur möglichen Inanspruchnahme von Zusatzkontingenten (Tabelle 2 zur textlichen Festsetzung 1.10 lt. Planzeichnung vom 28.04.2016) wäre zudem auf das Erfordernis einer Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren hinzuweisen.

Umgang mit Stellungnahme

Die redaktionellen Korrekturen zur Eindeutigkeit und besseren Lesbarkeit wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

Landesamt für Umwelt (LfU)

Das LfU regt an, dass der Hinweis 4.7 zur Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" durch einen Hinweis auf das zugrunde liegende Schalltechnische Gutachten ergänzt werden sollte.

Umgang mit Stellungnahme

Der Hinweis 4.7 dient der Information der Bürger zum Ort der Einsichtnahme in die bei der Schallschutzfestsetzung 1.10 in Bezug genommene DIN. Die Verknüpfung zur schalltechnischen Untersuchung wurde bereits über die Begründung zum Bebauungsplan hergestellt. Ein weiterer Hinweis ist nicht erforderlich

Landesamt für Umwelt (LfU)

Grundsätzlich werde den Ausführungen zu Erfordernis und Umfang der Umweltüberwachung gefolgt. Angesichts der Standortlage des IO 1 (Wohnhaus Berliner Platz 1) im direkten Einwirkungsbereich der Haupt-Anlieferzone und der im Gutachten berücksichtigten Realisierung eines schallabsorbierenden Vordachs im Bereich der Anlieferung 1 wird zumindest die Anordnung einer Messung der Geräuschentwicklung nach Inbetriebnahme des Einkaufszentrums für notwendig erachtet. Hierzu ist eine im Sinne des § 26 BImSchG im Land Brandenburg anerkannte Messstelle zu beauftragen.

Umgang mit Stellungnahme

Der Anregung wird entsprochen. Die Hinweise werden in die Begründung zum Umweltbericht eingestellt. Über eine Auflage zur Baugenehmigung wird die Umsetzung sichergestellt.

Lausitzer Wassergesellschaft (LWG)

Die LWG bestätigt in ihrer Stellungnahme nochmals die gesicherte Ver- und Entsorgung des Plangebietes, deren Informationen bereits in der Begründung aufgenommen wurden (Niederschlagswasser, Schmutzwasser, Frischwasser, Löschwasser). Es wurde in einer ersten Stellungnahme jedoch auf die Problematik der Überbauung des Mischwassersammlers verwiesen. Nach Klärung dieses Aspektes erfolgte am 21. September 2016 eine aktualisierte Stellungnahme.

Demnach ist entsprechend des Bebauungsplanes eine Überbauung des neuen Mischwassersammlers 1600 GFK-VT geplant. Die LWG bestätigt, dass mit der notariellen "Vereinbarung über die Bestellung eines Leitungsrechts" vom 08.09.2016 die Leitungsrechte und damit die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers gesichert ist. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Veräußerung der städtischen Grundstücke an die EKZ der Sicherung der Leitungsrechte erfolgt.

Zudem wurde zwischen der Stadt Cottbus, der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG und der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH zu der geplanten Überbauung des städtischen Mischwassersammlers in der Stadtpromenade am 20.09.2016 eine entsprechende Vereinbarung von allen Partnern unterzeichnet. Hierin sind die Nachweise aufgeführt, die der Stadt Cottbus und der LWG vorzulegen sind um sicher zu stellen, dass der Mischwassersammler durch die Überbauung in seinem Bestand und in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird und die Zugänglichkeit für Wartungszwecke sowie im Schadens- und Havariefall ausreichend gesichert ist.

Die LWG geht davon aus, dass zur Absicherung der tatsächlichen Erfüllung der Vereinbarung die vereinbarten Bedingungen zum Gegenstand des B-Plan-Beschlusses gemacht werden und eine entsprechende Baugenehmigung nur erteilt wird, wenn die Bedingungen erfüllt sind.

Bei Erfüllung der in der Vereinbarung enthaltenen Bedingungen und der Aufnahme dieser in das Planverfahren stimmt die LWG dem Bebauungsplan M/4/100 "Einkaufszentrum Stadtpromenade" zu.

Umgang mit Stellungnahme

Im Bebauungsplan ist die betroffene Fläche mit einem Leitungsrecht versehen. Dies sichert jedoch weder eine dingliche Sicherung noch eine Umsetzung und Kostenübernahme. Dem Anliegen der LGW wird deshalb mit den dinglichen Sicherungen, der Vereinbarung und möglichen Auflagen zur Baugenehmigung Rechnung getragen. Die Bewilligung und Beantragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der LWG erfolgte bereits vor Verkauf des Grundstücks an die EKZ GmbH.

Die dreiseitige Vereinbarung ist das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses zwischen EKZ GmbH, LWG und Stadt. In die Vereinbarung wurde zum einen aufgenommen, dass der Investor vor Baubeginn einen Nachweis dafür vorlegt, dass der Mischwassersammler durch die Gründungsarbeiten des EKZ nicht beschädigt wird. Zum anderen muss auch ein Nachweis dafür erbracht werden, dass im Falle einer Havarie am Mischwassersammler ein Rohraustausch in offener Bauweise möglich ist.

Zudem wurde vereinbart, dass die diesbezüglichen Punkte der Ausführungsplanung von der LWG freigegeben werden müssen, bevor mit der Bauausführung begonnen wird. Auch hat sich die EKZ GmbH verpflichtet, für einen mit dem EKZ überbauten Schacht Ersatz zu schaffen.

Die Erfüllung der vorgenannten Bedingungen kann nicht zum Gegenstand des Bebauungsplanbeschlusses gemacht werden. Mit dem Abschluss des Planverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung geschaffen. Der Abschluss des Aufstellungsverfahrens ist gerechtfertigt, da mit der abgeschlossenen Vereinbarung die Bestätigung dafür vorliegt, dass die Überbauung des Mischwassersammlers grundsätzlich möglich ist.

Weitere Details zur Konstruktion werden erst im Rahmen der Ausführungsplanung erarbeitet, abgestimmt und der LWG zur Freigabe vorgelegt. Zur Sicherstellung der vereinbarten Bedingungen werden im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Vorkehrungen getroffen.

Polizei

Aus verkehrsorganisatorischer Sicht wird die Anlieferung 2 (zwischen BleichenCarré und MK1) als sehr kritisch angesehen, da der Bereich zwischen Einkaufszentrum und Gleistrasse der Aufenthaltsfunktion von Fußgängern und Radfahrern gilt. Warenanlieferungen zur Anlieferung 2 sollten nicht zu den Öffnungszeiten des Einkaufszentrums erfolgen. Zudem sind ausreichend Fahrradstellflächen zu errichten.

Umgang mit Stellungnahme

Die südliche Anlieferzone ist nach Aussage des Investors zwingend für den Betrieb des Einkaufszentrums (EKZ) erforderlich. Diese soll in erster Linie dem Ankermieter dienen, der im südlichen Bereich seine Geschäftsfläche haben wird. Der Investor hat gegenüber der Stadt angegeben, dass die südliche Anlieferzone für 1 bis 2 LKW-Fahrten pro Tag genutzt werden soll. Die Entsorgung des EKZ findet vollständig über die nördliche Lieferzone statt. Die Befahrung der Lieferbereiche erfolgt mit Schrittgeschwindigkeit.

Die Beschränkung der Anlieferungen auf Zeiten außerhalb der Öffnungszeiten des EKZ ist nicht praktikabel. Die Lieferfahrzeuge steuern mehrere Einkaufszentren auf einer festgelegten Tour an und sind abhängig vom Streckenverlauf zu einer

bestimmten Zeit in Cottbus.

In der aktuell vorliegenden Außenanlagenplanung (Flaniermeile) wurden Anzahl und Lage der erforderlichen Fahrradabstellplätze berücksichtigt. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt der Bilanzierung des Eingriffs durch den B-Plan zu. Gleichzeitig wird weiterhin für die Erhöhung des Flächenanteils der nicht versiegelten Fläche und deren Begrünung plädiert. In Bezug auf die Leitlinien für die Entwicklung des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus-Innenstadt (Rahmenplanung 2015) weist die Untere Naturschutzbehörde auf die Bedeutung und Wertigkeit der Gestaltung der Flaniermeile aus naturschutzfachlicher Sicht hin.

Der gemäß Rahmenplanung 2015 des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus-Innenstadt zu erhaltende und zu entwickelnde Innere Grünring der Stadt Cottbus sollte mit Hilfe dieser Freifläche unbedingt gestärkt werden. Konkrete Begründungen, warum man von den Zielstellungen und Leitlinien der Rahmenplanung des Sanierungsgebietes Modellstadt Cottbus-Innenstadt und die im Bürgerdialog geforderte Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsqualität abweicht, sind bislang nicht genannt.

Umgang mit Stellungnahme

Im Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 28.04.2016 wurde in der textlichen Festsetzung 1.8 -Pflanzmaßnahmen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- ein Anteil entsiegelter Fläche von mindestens 5% festgesetzt. Die UNB wandte sich in ihrer Stellungnahme gegen den damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad von 95% im Bereich der öffentlichen Freifläche. Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs mit Stand 28.04.2016, der Gegenstand der Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB war, lag noch keine Außenanlagenplanung vor. Daher wurde in der Konzeption dieses B-Planentwurfs der dem Ergebnis des Gutachterverfahrens im Sommer 2015 entstammenden Entwicklung einer urbanen befestigten Flaniermeile Rechnung getragen. Folglich wurde ein entsprechend hoher Versiegelungsgrad gewählt.

Zwischenzeitlich liegt die innerhalb der Stadtverwaltung abgestimmte Entwurfsplanung zur Außenanlagengestaltung vor. Der Entsiegelungsgrad ist mit ca. 19 % deutlich höher als im Entwurf des B-Planentwurfs vom 28.04.2016 enthalten. Die Festsetzung 1.8 wird deshalb entsprechend angepasst. Der Entsiegelungsgrad wird mit etwas Puffer zur vorliegenden und zur Ausführung bestimmten Planung auf 15 % erhöht. Die UNB wurde nochmals beteiligt. Die Zustimmung zur geänderten Planfassung/ Begründung wurde mit Schreiben vom 12.08.2016 erteilt.

Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Die ökologische Aufwertung durch Begrünung der Fläche außerhalb des B-Plangebietes in Schmellwitz (Gotthold-Schwela-Straße) solle im Text konkreter erläutert werden (Art und Umfang von Bepflanzungen) bzw. solle konzeptionell untersetzt werden. Zudem solle die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des B-Plangebietes als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden und die Kartendarstellung (Abbildung 5) in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Umgang mit Stellungnahme

Die Zuordnung der vormals mit einer Schule bebauten kommunalen Flächen in Neu-Schmellwitz als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ dient der rechnerischen Kompensation für die im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässige zusätzliche Versiegelung. Im Bebauungsplan wurden auf Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE“ (MLUL 2009) die potentiell versiegelten zusätzlichen Flächen (im Vergleich zum B-Plan City-Galerie) im Verhältnis 1:1 mit den in Neu-Schmellwitz entsiegelten Flächen gegengerechnet. Darüber hinaus ist im B-Plan keine weitere ökologische Aufwertung bzw. Anrechnung von Bepflanzungen beabsichtigt. Die entsiegelten Flächen werden als Bürgergarten genutzt. Eine Konkretisierung der Entsiegelungsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Die Empfehlung einer Zuordnungsfestsetzung wird entsprochen, diese ersetzt den bestehenden Hinweis und ordnet die Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu.

Die grafische Darstellung der Ausgleichsfläche in der Begründung zum Bebauungsplan ist auskömmlich. Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Eine zusätzliche Aufnahme als Nebenzeichnung in die Planzeichnung ist entbehrlich. Dem Ansinnen wurde nicht entsprochen.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Cottbus entstehen aus dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Kosten. Die Planungskosten sowie die Umsetzung der ermöglichten Vorhaben in den Baugebieten werden durch die jeweiligen Projektträger erbracht.

Die Planung und Herstellung der im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen (Flaniermeile) erfolgt hingegen durch die Stadt Cottbus. Die Finanzierung der Maßnahme ist durch die Stadt Cottbus im Rahmen der Städtebauförderung „Modellstadt“ vorgesehen.

Zur Baudurchführung und Beteiligung des Investors (Kerngebiet MK 1) an den Kosten der Planung und Realisierung (insb. Verkehrsflächen auf Privatgrundstück, Fahrradabstellanlagen) ist der Abschluss eines separaten Vertrages zwischen EKZ und Stadt Cottbus vorgesehen (s. städtebaulicher Vertrag § 6, Punkt 1).

5.2 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 Lan-

desplanung 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. Da in einem Kerngebiet grundsätzlich auch Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit entsprechenden Wirkungen zulässig sind, ist diese Prüfung auch bei der Festsetzung von Kerngebieten durchzuführen. Mit der vertraglichen und grundbuchlichen Begrenzung der Verkaufsfläche auf 5.900 m² im Kerngebiet MK1 wurde dieser Wert für die Untersuchung zugrunde gelegt. Die möglichen Verkaufsflächen im Bereich des Kerngebiets MK2 setzen im Wesentlichen den Bestand fest und wurden deshalb nicht gesondert analysiert.

Ergänzend zu dem Konzept der BBE (Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Cottbus Entwurf 2015, BBE Unternehmensberatung) wurde eine speziell auf die Verträglichkeit angelegte Stellungnahme ebenfalls durch die BBE Unternehmensberatung im Auftrag der Stadt Cottbus erarbeitet (Gutachterliche Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH zur Kompatibilität des Einkaufszentrums „Stadtpromenade“ mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus vom 8. Februar 2016, siehe Anlage 1).

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Nach der Stellungnahme der BBE zu den Auswirkungen der Einzelhandelsentwicklung wird das geplante Einkaufszentrum Stadtpromenade im Kerngebiet MK1 mit 5.900 m² Verkaufsfläche für verträglich erachtet.

Nach der Stellungnahme belegen die maßgeblichen Indikatoren wie Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung der Cottbuser Innenstadt für die Vergangenheit, dass „die konsequente Ausrichtung auf das A-Zentrum bereits eine spürbare Wirkung erzielt hat. Die Innenstadt steht im Fokus der Stadtentwicklung. Deshalb gilt es, die Entwicklung der Cottbuser Innenstadt weiter zu forcieren und nachhaltig zu stabilisieren.“

Eine weitere Verdichtung und Stärkung des Haupteinkaufsbereichs wird deshalb auch in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf 2015) als Aufgabenstellung für die Entwicklung der Cottbuser Innenstadt formuliert.

Im Ergebnis der Prüfung verhilft das Planvorhaben in seiner vorgesehenen Ausprägung der Innenstadt zu mehr Vielfalt und räumlicher Präsenz, die erfahrungsgemäß zu wachsenden regionalen Kaufkraftströmen führen. *„Im Zusammenspiel von qualitativen und quantitativen Faktoren fügt sich das Planvorhaben in das System komplementärer Anbieter ein. Ein maßgeblicher Wettbewerb zu anderen Geschäftslagen ist vor diesem Hintergrund nicht gegeben.“* Besonders hervorgehoben wird auch die funktionale Verknüpfung innerstädtischer Geschäftslagen, die positive Effekte generieren kann. Die Umsetzung des Planvorhabens stellt demnach *„für die Zusammenführung der Schwerpunkteinzelhandelslagen zu einem funktional zusammenhängenden Haupteinkaufsbereich“* einen wesentlichen Baustein dar.

Im Ergebnis kommt die Stellungnahme zu folgender Bewertung:

„Grundsätzlich ist das Planvorhaben als neuer innerstädtischer Magnetstandort entsprechend den Zielen und Handlungsempfehlungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus zulässig. Letztlich entscheidend ist nicht die Zulässigkeit zentrenrelevanter Angebotsstrukturen sondern deren funktionale Feinabstimmung mit den bestehenden innerstädtischen Schwerpunktbereichen. Diese Bewertung kann bei bisher fehlendem Branchen- und Mieterkonzept nur über die Kriterien Größendimensionierung und Flächenstruktur bewertet werden. Die Ausführungen (...)

zeigen, dass das vorliegende Planvorhaben durchaus ergänzende Angebotskonzepte aufgreifen kann. Verwiesen sei noch einmal auf großflächige Magnetanbieter und den Flächenzuschnitt entsprechend den Anforderungen national und international agierender Filialisten. Diese Mindestanforderungen sind planungsrechtlich abzusichern.

Die vorstehenden Ausführungen und Bewertungen zeigen auf, dass mit der Neuansiedlung des EKZ „Stadtpromenade“ langjährige, städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Cottbus umgesetzt werden können. Entscheidend ist hierbei die angebotsseitig ergänzende und räumlich-funktional verbindende Wirkung. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

EKZ „Stadtpromenade“ entwickelt sich nicht zu einem dominanten Einzelhandelsstandort Das vorliegende Planvorhaben wird nach aktuellem Stand eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von annähernd 5.900 m² umfassen, damit ist dieses eigenständige EKZ als kleinster Schwerpunktbereich innerhalb der Cottbuser Innenstadt einzustufen.

Flächenkonzept des Planvorhabens ergänzt das A-Zentrum Das vorliegende Flächenkonzept ist in den Größenstrukturen auf national und international agierende Filialisten ausgelegt, zzgl. zweier großflächiger Mietflächen, die voraussichtlich von einem großen Bekleidungsanbieter zusammen genutzt werden. Mit knapp 11% der gesamten Mietfläche entfällt ein beachtlicher Anteil auf Gastronomieangebote.

Weiterentwicklung der funktionalen Verflechtung innerstädtischer Schwerpunktbereiche der Stadt Cottbus Das Planvorhaben unterstützt die Zusammenführung der Schwerpunkteinzelhandelslagen zu einem funktional zusammenhängenden Haupteinkaufsbereich. Die vorliegende Planung und die daraus abzuleitenden Wegebeziehungen tragen maßgeblich zur Durchlässigkeit in Richtung des Berliner Platzes und zur „Spreegalerie“ hin. Die Verknüpfung von Kundenlaufwegen, u.a. die Anbindung des Altmarkts und der Marktstraße im nordwestlichen Hauptgeschäftsbereich unterstützt die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven der Anbieter in diesen Geschäftslagen. Das Planvorhaben leistet folglich einen wesentlichen Beitrag zur Realisierung eines innerstädtischen Entwicklungsziels.

Empfehlungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: Das Planvorhaben „Stadtpromenade“ ist als Einkaufszentrum im Sinne §11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.900 m², zzgl. Gastronomieflächen festzusetzen. Als EKZ Stadtpromenade wird dabei ausschließlich die Neubebauung der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH verstanden, ohne die funktionale Verknüpfung zur angrenzenden Wohnscheibe. Beide Teilbereiche sind planungsrechtlich eigenständig zu regeln, erfolgt dies innerhalb eines gemeinsamen Kerngebietes, so ist ein städtebaulicher Vertrag mit der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH notwendig, welcher zudem im Grundbuch abzusichern ist. (...) Die ergänzende Flächenstruktur sollte in wichtigen Grundtendenzen festgeschrieben werden, hierzu zählt insbesondere ein Schwerpunkt oberhalb sehr kleiner Flächen, vergleichbar der Spremberger Straße. Folgende Empfehlungen werden getroffen:

1. mindestens 50% der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche entfallen auf Ladeneinheiten oberhalb des Cottbuser Nachbarschaftsladens,
2. darunter entfallen ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (Fläche kann anhand der endgültigen Planung noch präzisiert werden) auf großflächige Anbieter im Branchenschwerpunkt Bekleidung / persönliche Ausstattung, die Fläche kann durch einen Anbieter genutzt werden oder auch zwei jeweils großflächige Anbieter aufgeteilt werden.“

Den Empfehlungen zur Verträglichkeit der Ansiedlung des vorgesehenen Einkaufszentrums wird grundsätzlich gefolgt. Mit der Sicherung der maximalen Verkaufsfläche über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Cottbus sowie über vertragliche Vereinbarung wird der wesentliche Aspekt sichergestellt. Eine Regelung zu Größenstrukturen, insbesondere zur Ansiedlung von ein bis zwei Magnetbetrieben wird nach der gutachterlichen Stellungnahme für optimale Synergieeffekte und zur sicheren Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das A-Zentrum insgesamt für notwendig erachtet. Die bestehende Vorhabenplanung des Einkaufszentrums entspricht den Vorschlägen aus der gutachterlichen Stellungnahme vollständig. Dies soll vertraglich sichergestellt werden.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung wurden in der gutachterischen Stellungnahme nicht erneut thematisiert. Grundsätzlich können sich diese 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 der Stadtpromenade bezogen auf ihr Einzugsgebiet bzw. die Nachfrageabschöpfung im Raum ist durch die 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 ist mit keinen oder nur unwesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

5.3 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 auch der Summe des bereits realisierten BLECHENCarrés und des geplanten Einkaufszentrums Stadtpromenade im Kerngebiet MK1 entspricht und der „innere Raum“ der Stadtpromenade auch in Zukunft von motorisiertem Individualverkehr freigehalten wird. Auf dieser Grundlage wurde das mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben auch in weiteren Planungen, u.a. im „Integrierten Verkehrsentwicklungsplan – VEPI 2011“ (ETC Transport Consultants GmbH, Berlin, September 2011) berücksichtigt. Für eine aktuelle Betrachtung und Aussagen zu den Auswirkungen auf den fließenden und ruhenden Verkehr sowie auf die Verkehrsentwicklung insgesamt wurde eine Untersuchung durchgeführt (vgl. Anlage 2), die Grundlage der folgenden Ausführungen ist.

Auswirkungen auf die äußere Erschließung

Die das Plangebiet großräumig umgebenden Hauptstraße Karl-Liebknecht-Straße, Bahnhofstraße, Berliner Straße bieten ein leistungsfähiges Grundnetz für die

äußere Erschließung des Plangebietes.

Gegenwärtig sind im Straßennetz um das EKZ BLECHENCarré keine Engpässe zu verzeichnen. Zudem überlagern sich die Zeiten des verstärkten Aufkommens (mit ggf. zusätzlichem Parksuchverkehr am Einkaufszentrum) nicht mit den Spitzenzeiten des späten Nachmittagsverkehrs im Straßenhauptnetz.

Die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist von dem umgebenden Hauptstraßennetz sowie durch die Straßenbahnanbindung in der Stadtpromenade selber in guter Qualität und mit einer hohen Bedienungsfrequenz vorhanden.

„Das dynamische Parkleitsystem ermöglicht ggf. bei seltenen Überlastungsfällen eine direkte Weiterleitung des Parksuchverkehrs entlang des bestehenden und aufnahmefähigen Straßennetzes in die weiteren zur Verfügung stehenden Parkierungseinrichtungen. Auch bei einer zukünftigen höheren Auslastung des Parkhauses zu Spitzenzeiten (bis zu 100%) sind keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auf den fließenden Verkehr im Sinn von kapazitiven Engpässen zu erwarten.“

Mit der verkehrlichen Untersuchung für den fließenden Verkehr wurde insgesamt nachgewiesen, dass die vorhandenen Kapazitäten des Straßennetzes und der Knoten den zusätzlich zu erwartenden Verkehr (Besucherparken und Lieferverkehre) aufnehmen können.

Auswirkungen auf kleinräumliche Erschließungssituation

Ruhender Verkehr

Derzeit bestehen an größeren, öffentlich-nutzbaren Stellplatzanlagen im direkten Umfeld des Kerngebiets MK1 (geplantes Einkaufszentrum Stadtpromenade)

127 Stellplätze (Tiefgarage und Deck) bei der Galeria Kaufhof,

235 Stellplätze im City-Parkhaus,

630 Parkplätze in der „Spree-Galerie“ und

465 im BLECHENCarré.

Nach aktueller fachlicher Einschätzung (vgl. Anlage 2) hat sich die *„noch vor wenigen Jahren problematische Situation des Parkens im Untersuchungsraum durch die Umsetzung der diesbezüglichen Baumaßnahmen und die konsequente Neuregelung der Parkorganisation sowie durch die Einführung und die Anwendung der Stellplatzsatzung wesentlich zum Positiven verändert.“*

Zwar ist die Überlagerung der Ansprüche von Bewohnern, Beschäftigten, Besuchern und dem Wirtschaftsverkehr damit nicht aufgehoben, aber zum einen haben sich die Kapazitäten insgesamt erheblich erhöht und den [...] prognostizierten Bedarf von ca. 5.500 Stellplätzen bereits erreicht, zum anderen werden durch die organisatorischen Maßnahmen einschließlich der Bewirtschaftungsmaßnahmen die Nachfrageströme kompromissfähig für alle Beteiligten reguliert.“

„Längerfristige Auswertungen des Parkhauses im EKZ BLECHENCarré als auch aktuelle Stichproben ergeben, dass gegenwärtig die Auslastung der Stellplätze an Tagen normaler Nachfrage insbesondere im BLECHENCarré (aber auch in weiteren Parkhäusern und Tiefgaragen - PH/TG) große Reserven beinhaltet.“

Die mit Anwohnerparkberechtigung in Mischnutzung betriebenen Stellplätze auf Parkplätzen und am Straßenrand sind erwartungsgemäß wesentlich stärker ausgelastet (...).

Der insgesamt aus der Nachfrage resultierende Parkdruck auf die TG/PH führt in der Regel nicht zur Vollausslastung bzw. Überlastung der Kapazitäten, ausgenommen sind nachrichtlich jedoch Tage besonders hoher Nachfrage wie Stadthallenveranstaltungen mit besonders hoher Attraktivität oder zum Stadtfest sowie zum Weihnachtsmarkt an den Wochenenden.“

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus sind für das Kerngebiet MK1 unter Zugrundelegung der geplanten Nutzfläche des vorgesehenen Einkaufszentrums 152 Pkw-Stellplätze und 124 Fahrradstellplätze (Angaben aus Stellplatznachweis vom 5. Februar 2016) aus erforderlich.

Es ist vorgesehen, 60 Pkw-Stellplätze dinglich im Parkhaus des EKZ BLECHENCarré zu sichern. Möglich ist dies, weil im BLECHENCarré im Jahr 2008 im Vorblick auf eine Ergänzung der Verkaufsflächen mehr Stellplätze realisiert wurden als nach Stellplatzsatzung notwendig gewesen waren. Die Nachfrageentwicklung und Auslastung der Parkdecks im BLECHENCarré (Spitzenauslastung ca. 62%) bestätigen dies. Weitere erforderliche Stellplätze sind nach Stellplatzsatzung abzulösen. Fahrradabstellplätze können, ggf. unter Berücksichtigung von Nutzungsreserven bestehender Fahrradstellplätze auf den umgebenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung realisiert werden.

Im Ergebnis der Prüfung kann für den ruhenden Verkehr „davon ausgegangen werden, dass durch das EKZ Stadtpromenade eine proportionale Parknachfrage induziert wird, die eine vollständige Abdeckung des Bedarfs auch in der Spitzenstunde innerhalb des Parkhauses BLECHENCarré zulässt“ (vgl. Anlage 2).

Leistungsfähigkeit der kleinräumigen Erschließung

Bei der damaligen Konzeption des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. M/4/56 wurden für die verkehrliche Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der An- und Abfahrtsverkehre zahlreiche Annahmen (u.a. 800 Stellplätze, 3,5 bis 4-fachem Umschlag) zugrunde gelegt, die deutlich oberhalb der tatsächlich realisierten Stellplätze lagen. Diese hohen Annahmen beruhen auf ursprünglich deutlich höheren vorgesehenen Nutzungsdichten. Mit Fertigstellung des Bebauungsplans Nr. M/4/56 und Errichtung des BLECHENCarré wurden 465 Stellplätze errichtet und hierfür die Knotenpunktsituation betrachtet. Zudem wurde mittlerweile ein Parkleitsystem eingeführt. Nach Aussagen der Verkehrsuntersuchung ermöglicht das Parkraumkonzept bei ggf. seltenen Überlastungsfällen eine direkte Weiterleitung des Parksuchverkehrs entlang des bestehenden und aufnahmefähigen Straßennetzes in die weiteren zur Verfügung stehenden Parkierungseinrichtungen.

Das geplante Einkaufszentrum Stadtpromenade soll von der Berliner Straße aus erschlossen werden. Nach einer Hochrechnung der bestehenden An- und Ablieferungsverkehre aus dem BLECHENCarré auf die Verkaufsflächen des geplanten Einkaufszentrums Stadtpromenade rechnet der Investor hier mit maximal 5 Fahrten am Tag zzgl. möglicher Kleintransporter. Bei diesen Größenordnungen sind erhebliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Knotenpunkte nicht zu erwarten.

Insgesamt kommt die verkehrliche Untersuchung zu dem Ergebnis, dass auch bei einer zukünftigen höheren Auslastung des Parkhauses zu Spitzenzeiten (bis zu 100%) keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den fließenden Verkehr im Sinn von kapazitiven Engpässen zu erwarten ist.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere auch die technische Ausstattung, bestehen bei dem Kollektor und bei dem Stadtsammler (Mischwasserkanal). Diese sollen nach der bestehenden Konzeption und den Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgern teilweise überbaut werden. Eine Sicherung der Anlagen und deren Zugänglichkeit erfolgt über die Festsetzung des Bebauungsplans sowie über entsprechende Dienstbarkeiten und vertraglichen Vereinbarungen mit dem Eigentümer.

5.4 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 ehemaligen 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, dem Punkthochhaus Berliner Platz 1 und dem geplanten Einkaufszentrum im Kerngebiet MK1 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.), insbesondere am Berliner Platz 1 erhöhen. Auf der anderen Seite stellt der derzeitige Zustand ebenfalls eine hohe Belastung dar. Öffentlich nutzbar ist die private Fläche derzeit nicht. Eine attraktive und gepflegte Gestaltung der angrenzenden Flächen und direkte Einkaufsmöglichkeiten sind zudem durchaus auch attraktiv für die direkten Anwohner zu werten.

Mit dem Gutachten und entsprechenden Maßnahmen zum Immissionsschutz (vgl. Umweltbericht), der Zusammenarbeit und Abstimmung mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWC als Eigentümer der umliegenden Wohnungen und mit zahlreichen Minimierungsmaßnahmen bezüglich der Lage, Größe, Begrünung und Gestaltung des Gebäudekörpers wird versucht, einen für alle Seiten verträglichen Kompromiss und insgesamt die vorhandene Wohnqualität zu sichern.

5.5 Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und die Bau- und Bodendenkmale

Der Bereich Stadtpromenade ist als Denkmalbereich im Sinne der § 2 Abs. 2 BbgDSchG festgelegt. Die stadträumliche Struktur erfuhr bereits durch die Realisierung des ersten Bauabschnitts eine grundlegende Änderung. Es wurde eine städtebauliches und funktionales Bindeglied in das historische Gebäudeensemble „Stadtpromenade“ implantiert, dass nachhaltige positive Auswirkungen auf die Oberzentrale Funktion von Cottbus Innenstadt hatte, zugleich aber auch einschneidende Veränderungen in den historischen Zeugnissen des DDR-Städtebaus bewirkte.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene bauliche Ergänzung setzt den Gedanken fort, ein erlebbares zusammenhängendes Versorgungszentrum zu schaffen. Dies war im Rahmen der früheren Pavillonbauten nicht umzusetzen, so dass diese in den letzten Jahren bereits abgebrochen wurden. Man entschied sich bereits zum damaligen Zeitpunkt (vorhabenbezogener Bebauungsplan 2009) für eine moderne Architektur- und Formsprache, die vorhandene Funktionen und Dimensionen des Städtebaus berücksichtigt und achtet, auf der anderen Seite aber bewusst im Kontrast zu diesen steht. Eine Kleinteiligkeit der Bebauung im Sinne der damaligen Ideen und der Pavillonbebauung ist nach wie vor nicht umsetzbar und beabsichtigt, die Höhenentwicklung berücksichtigt jedoch die Dominanz der „Wohnscheibe“ und der Punkthäuser und sichert relevante Blickbeziehungen.

Das bestehende Bodendenkmal ist nachrichtlich übernommen. Für Bodenarbeiten im Bereich dieser Denkmale ist insbesondere der Hinweis auf die Erlaubnispflicht von Eingriffen in das Bodendenkmal gem. §. 9 Abs. 1 BbgDSchG sowie der Hinweis auf die grundsätzliche Erhaltungspflicht gem. §§ 7 Abs. 3 und die Dokumentationspflicht des Veranlassers gem. 9 Abs. 3 BbgDSchG wichtig.

5.6 Bodenordnung

Der vorgesehene Baukörper im Kerngebiet MK1 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 Eigentümer der Flächen wünschenswert bzw. erforderlich.

5.7 Vertragliche Regelungen

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Dennoch wurde in einem intensiven Abstimmungsprozess ein konkretes Vorhaben für das Einkaufszentrum im Kerngebiet MK1 und MK2 entwickelt, dass sich in den teils engen Festsetzungen dieses Bebauungsplans widerspiegelt. Einzelne Aspekte, die nicht im Bebauungsplan geregelt werden können, werden zusätzlich über entsprechende Verträge sichergestellt.

In einem **städtebaulichen Vertrag zur Begrenzung der Verkaufsfläche** zwischen der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH (Eigentümer des Kerngebietes MK1) und der Stadt Cottbus (Vertrag vom 8. September 2016) wurde sichergestellt, dass die für vertraglich erachtete Verkaufsfläche von 5.900 m² nicht überschritten wird und mindestens 50% dieser maximalen Verkaufsfläche mit Ladeneinheiten oberhalb der Größe der Cottbusser Nachbarschaftsläden errichtet werden und dies während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans auch im Grundbuch als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Cottbus gesichert wird.

Zudem wurde am 20. September 2016 ein „**städtebaulicher Grundsatzvertrag**“ zwischen der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH und der Stadt Cottbus geschlossen. In diesem wird die Planung und Errichtung des Einkaufszentrums und die Herstellung und Ertüchtigung der für die Erschließung des Einkaufszentrums Stadtpromenade notwendigen Verkehrsflächen und Freianlagen sowie der stadtechnischen Anlagen geregelt. Für das städtebauliche Erscheinungsbild werden einzelne abgestimmte Details wie die Vorhangsfassade aus Textilgewebe, die Dachbegrünung, die Abstimmung zu einem Werbekonzept

und die Erstellung der sogenannten „Stadtfenster“ geregelt. Zudem wird in diesen Grundsatzverträgen auf das Zusammenspiel unterschiedlicher Verträge und deren Abhängigkeiten verwiesen.

Weitere erforderliche öffentlich-rechtliche Verträge sind ein **Gestattungsvertrag** zwischen der EKZ und der Stadt Cottbus (Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen), der die Fahrradstellplätze regelt sowie ein gesonderter Vertrag zur Regelung von Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen für das Vorhaben „Einkaufszentrum Stadtpromenade“.

Ergänzend werden noch **privatrechtliche Vereinbarungen** zwischen EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH und Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH zur Errichtung der beiden Gebäudeteile und zum Betrieb des Einkaufszentrums geschlossen (gemeinsames Management).

5.8 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

	bisherige Nutzung geschätzt (m²)		Bebauungsplan M/4/56 (m²)		Bebauungsplan M/4/100 (m²)	
	m² (ca.)	%	m² (ca.)	%	m² (ca.)	%
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	4.350	26,6%	3.250	19,9%	6.350	38,8%
Grünfläche Parkanlage	2.300	14,1%	3.400	20,8%		
weitgehend versiegelte Brachfläche	6.620	40,5%				
Sondergebiete SO 1.3, SO 1.4			6.620	40,5%		
Mischgebiet MI 1.2	2.600	15,9%	2.600	15,9%		
Mischgebiet MI 1.3	480	2,9%	480	2,9%		
Kerngebiet, Teilgebiet MK1					6.350	38,8%
Kerngebiet, Teilgebiet MK2					3.170	19,4%
Kerngebiet, Teilgebiet MK3					480	2,9%
Plangebiet	16.350	100	16.350	100	16.350	100

6. Anhang

6.1 Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Kerngebiet MK1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB sowie § 7 und § 1 Abs. 5-8 BauNVO)

In dem Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig. Im ersten Vollgeschoss sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Wohnungen können oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten, die nicht dem § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO entsprechen sowie Bordelle, bordellartige Betriebe, eigenständige Werbeanlagen als nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Kerngebiete MK2 und MK3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB sowie § 8 und § 1 Abs. 5-8 BauNVO)

In den Kerngebieten mit den Bezeichnungen MK2 und MK3 sind Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe, eigenständige Werbeanlagen als nicht störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im ersten Vollgeschoss des MK2 zulässig. Wohnungen können oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen werden. Im MK2 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses, im MK3 oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in dem mit ein und zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereichen des Kerngebietes MK1 für erforderliche technische Anlagen auf einer Fläche von bis zu 300 m² um bis zu 1,50 m überschritten wird.

1.4 Überschreiten der Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Im Kerngebiet MK1 bzw. hieran angrenzend können im Bereich der Flächen ABCD, IJKLM und NOPQR auskragende Dächer als hervortretende Gebäudeteile gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, wenn eine lichte Höhe von mindestens 4,2 m eingehalten wird.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Kerngebieten mit der Bezeichnung MK1 und MK2 sind bauliche Anlagen des ersten Vollgeschosses bis an die Baugebietsgrenze zwischen den Punkten „E“ und „F“ ohne Grenzabstände anzubauen.

1.6 Ausschluss Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Kerngebieten mit den Bezeichnungen MK1, MK2 und MK3 sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

1.7 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 sind mindestens 1.500 m² der Dachfläche extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm zu gewährleisten.

1.8 Pflanzmaßnahmen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind mindestens 15 % der Fläche unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Insgesamt sind mindestens 15 Laubbäume (Solitärhochstämme/Hochstämme, 4x verpflanzt, StU. 16/18) als Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume, die diese Qualität aufweisen, können angerechnet werden. Die zur Bindung und zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang zu ersetzen.

1.9 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Kerngebiet MK 1 sind vier "Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartiere" und eine Nisthilfe "Sperlingskolonie mit 3 Brutkammern" in Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses zu integrieren.

1.10 Gliederung der Kerngebiete nach Eigenschaften: Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den gekennzeichneten Teilen der Kerngebiete MK1 und MK2 sind nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames Emissionskontingent LEK die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel für eine gemittelte Schallemission nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente LEK erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung". 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 in Einzelfällen unter Beachtung der aus dem Gesamtkontingent resultierenden Immissionsrichtwertanteile umzuverteilen.

Tabelle 1 Emissionskontingente LEK in dB

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB/m ²] tags / nachts	Nachweisbezug maßgeblicher IO	
TF 1	53/38	IO 1	2. Obergeschoss, 6 m
TF 2	59 / 44	IO 1.1	4. Obergeschoss, 14 m
TF 3	45 / 32	IO 3	3. Obergeschoss, 14 m
		IO 5	3. Obergeschoss, 14 m
		IO 6	2. Obergeschoss, 12 m

Für die Immissionsorte IO 1, IO 1.1 und IO 5 gelten ein um die in der Tabelle 2 genannten Zusatzkontingente erhöhtes Emissionskontingent (Nachweis über Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren).

Tabelle 2 Zusatzkontingent in dB

Immissionsort	Zusatzkontingent
IO 1	10
IO 1.1	10
IO 5	4

Immissionsorte: IO 1, IO1.1 - Berliner Platz 1, IO 3 - Stadtprom. 10, IO 5 - Stadtprom. 12, IO 6 - Kerngebiet MK1.

1.11 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die naturschutzfachliche Kompensation der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Entsiegelung und Begrünung einer 2.182 m² großen Fläche, Gemarkung Schmellwitz, Flur 71, Flurstück 684 (teilweise) außerhalb des Bebauungsplans durch die Stadt Cottbus sicherzustellen. Die Maßnahme wird vollständig den Eingriffen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung des Bebauungsplans zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Bbg BO)

2.1 Örtliche Bauvorschrift: Werbeanlagen

In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Werbeanlagen ausschließlich im Bereich des ersten Vollgeschosses und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Im Kerngebiet MK2 können Werbeanlagen ausnahmsweise auch oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen werden. Im Kerngebiet MK3 sind Werbeanlagen unzulässig.

2.2 Örtliche Bauvorschrift: Dachform

Im Kerngebiet sind die Dächer als Flachdächer mit einer Dachneigung von unter 6 Grad auszubilden. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK1 ist an den oberen Abschlüssen der Außenwände eine horizontal verlaufende Attika auszubilden, deren absolute Höhe oberhalb des höchsten Punktes der jeweiligen Dachhaut liegt.

2.3 Örtliche Bauvorschrift: Fassadenöffnungen

Zwischen den Punkten G und H ist die Fassadenfläche des ersten Vollgeschosses zu mindestens 70% als Schaufensterfassade zu erstellen. Die Verwendung von verspiegelm Glas ist unzulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

3.2 Baudenkmale: Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des "Denkmalensembles Stadtpromenade: Stadtpromenade, zwischen Karl-Liebknecht-Straße und Berliner Platz mit den Objekten: Warenhaus, Punkthochhaus Am Turm, Volksbuchhandel, Gaststätte, Wohnscheibe, Punkthochhaus Berliner Platz und Stadthalle und Hotel". Die Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten.

4. Hinweise

4.1 BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

4.3 Einzelhandelsverträglichkeit: Für die Sicherstellung einer Verträglichkeit der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Kerngebiet ist über sonstige Maßnahmen (vertragliche Regelungen, Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Cottbus) dauerhaft sicherzustellen, dass in dem Kerngebiet MK1 eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 5.900 m² nicht überschritten wird.

4.4 Außerkrafttreten des bisherigen Planungsrechts: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

4.5 Artenschutz: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind die Maßnahmen der textlichen Festsetzung 1.9 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Integration der Nisthilfen muss bereits bei der Planung der Gebäude im MK1 berücksichtigt werden.

4.6 Immissionsschutz: Die in der textlichen Festsetzung 1.10 zum Immissionsschutz in Bezug genommene DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ kann im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus, Technisches Rathaus, Karl-Marx-Str. 67, Zimmer 4.068 während der öffentlichen Sprechstunden eingesehen werden

6.2 Verzeichnis der Anlagen

Folgende Gutachten und Stellungnahmen zu dem vorliegenden Bebauungsplan M/4/100 wurden verwendet und liegen dem Abwägungsprozess zugrunde.

Anlage Nr.

1. Gutachterliche Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH zur Kompatibilität des Einkaufszentrums „Stadtpromenade“ mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus vom 8. Februar 2016
2. EKZ Stadtpromenade - Verkehrliche Aussagen (im Rahmen des B-Plans), ETC Transport Consultants GmbH vom 5. Februar 2016
3. Schalltechnisches Gutachten zum Neubau Einkaufszentrum Stadtpromenade Bebauungsplan M/4/100 "Einkaufszentrum Stadtpromenade", GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, 27. Januar 2016
4. Artenschutzbeitrag Bebauungsplan „Einkaufszentrum Stadtpromenade“, erstellt durch: MEP Plan GmbH, Dresden, 8. Januar 2016