



ABWÄGUNGSPROTOKOLL
zum Bebauungsplan W/39, 46/107 der Stadt Cottbus
„Lausitzer Straße / Schweriner Straße“

Teil 1 – Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
Teil 2 – Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Stand: 12. November 2018

Teil 1 – Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Grundlage	Planfassung	Entwurf Stand Oktober 2017
	Aufforderung zur Stellungnahme am	26. Oktober 2017
	Fristsetzung bis zum	30. November 2017
	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am	12. Oktober 2017

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über **alle beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden**.

Im Weiteren werden nur die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt. Bezug nehmend auf die TÖB, Behörden und Verwaltungen, die keine Stellungnahme abgegeben haben, geht die Stadtverwaltung davon aus, dass deren Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	beteiligte Stelle	Stellungnahme (Posteingang)	Zustimmung	Abwägungsrelevanz
1	Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Abt. GL 4	25.10.2017	☒	☐
2	Polizeipräsidium, Polizeidirektion Süd	13.11.2017	☒	☐
3	Zentraldienst der Polizei	03.11.2017	☒	☐
4	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege	keine	☐	☐
5	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	11.11.2017	☒	☐
6	Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2	02.12.2017	☒	☒
7	Landesamt für Umwelt Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2	02.12.2017	☒	☒
8	Cottbusverkehr GmbH	22.11.2017	☒	☐
9	Industrie- und Handelskammer Cottbus	30.11.2017	☒	☒
10	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)	03.11.2017	☒	☒
11	Lausitz Wasser GmbH & Co. KG	24.11.2017	☒	☒
12	Stadtwerke Cottbus GmbH	27.11.2017	☒	☐
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	keine	☐	☐
14	Verbundnetz Gas AG	keine	☐	☐
15	Großgemeinde Kolkwitz	30.11.2017	☒	☐
16	Landkreis Spree-Neiße	21.11.2017	☒	☒
17	Stadtverwaltung Cottbus FB 32 Ordnung und Sicherheit	keine	☐	☐
18	Stadtverwaltung Cottbus FB 63 Bauordnung	24.11.2017	☒	☒
19	Stadtverwaltung Cottbus FB 37 Feuerwehr	28.11.2017	☒	☐
20	Stadtverwaltung Cottbus FB 72 Umwelt und Natur	09.12.2017	☒	☒
21	Stadtverwaltung Cottbus FB 63 Bauordnung / Denkmalpflege	keine	☐	☐

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

6 Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2			
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	
		Berücksichtigung	
		Plan	Begründung
6.1	Verkehrslärmimmissionen „[...] Im Interesse einer möglichen Wohnnutzung im MU-Gebiet sind neben den Ergebnissen des Fachgutachtens zum Einzelhandel auch Aussagen zu bestehenden und zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Grenzbereich zur Berliner Straße in den Umweltbericht einzuarbeiten. [...]“	Der Belang des Immissionsschutzes, auch im Hinblick auf die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Berliner Straße wurden bei der Erstellung des Schalltechnischen Gutachtens und in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes, insbesondere im Umweltbericht berücksichtigt. Die Schalltechnischen Gutachten für beide Teilgeltungsbereiche wurden dem Bebauungsplan als Anlage 2 und 3 beigegeben. Notwendige Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes sind im Bebauungsplan umgesetzt worden. Der Hinweis wurde berücksichtigt.	X
7 Landesamt für Umwelt Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2			
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	
		Berücksichtigung	
		Plan	Begründung
7.1	Grundwasserschutz „Im Umweltbericht sind die Gefahrenpotentiale für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser, die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die Neuversiegelung des Bodens und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen darzustellen.	Die Belange der Wasserwirtschaft wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt und im Umweltbericht behandelt.	X

Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung des Grundwassers durch Wasser gefährdende Stoffe. Es ist sicher zu stellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).“			
9 Industrie- und Handelskammer			
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	
		Berücksichtigung	
		Plan	Begründung
9.1 Verkaufsflächendimensionierung Lausitzer Straße „[...] Bedenken haben wir aber hinsichtlich der geplanten Größendimensionierung der Verkaufsfläche von 1.800 m². Im aktuellen EH-Konzept ist unter Punkt 5.6.2 Nahversorgungskonzept (D-Zentren) explizit der Bereich Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße aufgeführt. Es wird dort empfohlen, die Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² zu begrenzen. Natürlich können sich durch veränderte und moderne Ladenkonzepte Verkaufsflächen auch etwas vergrößern. Eine Erhöhung der ursprünglich avisierten und gutachterlich empfohlenen Verkaufsfläche um 50 Prozent ist nach unserer Auffassung aber deutlich zu hoch. [...]“			X
		Die Bedenken nehmen Bezug zu dem im Rahmen des Bebauungsplanes erstellten Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben Lausitzer Straße und Schweriner Straße in Cottbus“ (BBE, 06/2017). Die Gutachter nehmen in einem Schreiben vom 24.01.2018 wie folgt Stellung zu den geäußerten Bedenken: <i>„[...] Die Stellungnahme der IHK betrachtet die geplante Verkaufsfläche des neuen Supermarktes mit 1.800 m² isoliert von der Gesamtentwicklung der beiden Nahversorgungszentren, daraus resultiert die irrtümliche Ableitung einer um 50% höheren Verkaufsflächenentwicklung gegenüber dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.</i> <i>Die Bewertung muss von der Funktionsabstimmung der beiden Nahversorgungszentren Schweriner Straße und Lausitzer Straße ausgehen, diese ist bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegt. Die Auswirkungsanalyse (BBE, Juni 2017) erläutert diese Funktionsabstimmung noch einmal ausführlich im Abschnitt 8.4. Die aktuellen Planvorhaben halten die geforderten und abgestimmten Funktionsschwerpunkte</i>	

	(einerseits Vollsortimenter, andererseits Lebensmitteldiscounter ergänzt durch nahversorgungsrelevante Fachmärkte) ein, jedoch gegenüber dem Einzelhandelskonzept mit getauschter Zuordnung zu den beiden Nahversorgungszentren. Dementsprechend soll der Lebensmitteldiscounter in Ergänzung durch einen Drogeriemarkt nun im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße und der REWE-Vollsortimenter am Standort Lausitzer Straße angesiedelt werden. Für die Bewertung der Verkaufsflächenbilanz ist diese Gesamtbetrachtung maßgeblich. Aktuell ist im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße ein REWE-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.332 m² ansässig. Gemäß Einzelhandelskonzept betragen die Entwicklungsperspektiven für das Nahversorgungszentrum Lausitzer Straße insgesamt 2.000 m² nahversorgungsrelevante Einzelhandelsfläche, davon maximal 1.200 m² für einen Lebensmitteldiscounter. Bei ausschließlicher Betrachtung der Lebensmittelmarktfläche entspricht dies in beiden Zentren einem Gesamtbesatz von 2.532 m², zzgl. eines Drogeriemarktes und kleinteiliger Anbieter. Der aktuelle Wechsel der Funktionsschwerpunkte zwischen den beiden Zentren ist mit einer Flächenerweiterung des Supermarktes auf 1.800 m², also um 468 m² bzw. um 35% verbunden, gleichzeitig reduziert sich die geplante Discounterfläche auf 850 m², also um 350 m² bzw. um -29% gegenüber den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes. Die Lebensmittelmarktfläche beider Nahversorgungszentren summiert sich in der aktuellen Planung auf 2.650 m², ebenfalls zzgl. eines Drogeriemarktes. In der Gegenüberstellung des städtebaulichen Entwicklungsszenarios gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit den aktuellen Planvorhaben errechnet sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von lediglich 118 m². Und auch diese Interpretation als „zusätzliche Verkaufsfläche“ ist zu hinterfragen, da das Einzelhandelskonzept für das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße eine zukünftige „Neuordnung des Areals und Ersatzneubauten“ (vgl. Einzelhandelskonzept S.		
--	--	--	--

	93) empfiehlt, was letztlich auch mit einer geringfügigen Flächenanpassung verbunden sein kann. Somit ist zusammenfassend keine nennenswerte Verkaufsflächenausdehnung gegenüber den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erkennen, wichtigste Änderung bleibt der Funktionswechsel beider Zentren. [...]“ (Auszug aus dem Schreiben der BBE vom 24.01.2018) Die Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen sind in der Begründung unter Punkt 7.2 zusammenfassend dargestellt worden. Der Empfehlung, die Verkaufsfläche auf 1.200 m² zu beschränken, wird nicht gefolgt.		
9.2 Auswirkung auf die Bestandstrukturen in Cottbus-Mitte „[...] In der beigefügten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung zu den beiden geplanten Einzelhandelsvorhaben wird zusammenfassend festgestellt, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Stadtgebiet Cottbus-West zu befürchten sind. Wir vermissen hier allerdings eine Untersuchung zu den Auswirkungen auf das nahegelegene Stadtgebiet Cottbus-Mitte, das aus unserer Sicht keinesfalls in der Betrachtung fehlen darf. Eine gutachterliche Einschätzung zu möglichen Umverteilungseffekten für die Bestandsstrukturen in Cottbus-Mitte ist daher u.a. für die Bewertung der o.g. Vorhaben unerlässlich. [...]“	Die Auswirkungen auf das Stadtgebiet Cottbus-Mitte bewertet die BBE folgendermaßen: <i>„[...] Ziel der Funktionsabstimmung beider Nahversorgungszentren innerhalb des Einzelhandelskonzeptes war es, eine umfassende Grundversorgung für das Stadtgebiet Cottbus-West zu etablieren und nicht durch einen zusätzlichen Vollsortimenter eine ausgeprägte, betriebsformenspezifische Wettbewerbssituation, die letztlich auch zu Lasten der Innenstadt, insbesondere des Vollsortimenters in der „Spreegalerie“ gewirkt hätte. Das aktuelle Planvorhaben stellt genau auf diese Zielsetzung ab, ein Vollsortimenter (REWE) mit 1.800 m² und ein Discounter (Penny) ordnen sich in diese umfassende Zielgruppenansprache bzw. Grundversorgung für Cottbus-West ein. Der neue Discounter (Penny) ist in Größendimensionierung und Betreiber identisch mit jenem im Einkaufszentrum „Bleichen Carree“, eine Kundenumorientierung zu Lasten der Innenstadt auf den neuen Discounter ist nicht zu erwarten, ungeachtet der umfassenderen Standortattraktivität des Ein-</i>		X

kaufszentrums. Der Supermarkt (REWE) baut auf seine bisherige Kundenbindung auf, wird aber entsprechend der Modellrechnung im Gutachten einen Mehrumsatz von ca. 1,5 Mio. € erzielen. Die damit verbundene Nachfragebindung resultiert jedoch vorrangig aus autoorientierten Kunden, die bisher zu Großbetriebsformen tendieren, nicht zum derzeit vergleichbaren Vollsortimenter in der Spreegalerie. Betroffen ist vor allem der bisherige Abfluss in Richtung Kolkwitz (real,-). Diese spezifische Abstimmung auf ein wachsendes Nachfragepotenzial in Cottbus-West wird auch durch die Abgrenzung des erwarteten Einzugsgebietes sichtbar, eine Kundenbindung aus dem Stadtgebiet Mitte, insbesondere jenseits der Achse Karl-Marx-Straße / Bahnhofstraße, ist nicht realistisch. Die Auswirkungenanalyse zeigt im Detail auf, dass die Neubebauung beider Nahversorgungszentren zu einer stärkeren Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen, zu einer stärkeren Eigenbindung führen wird. Die Modellrechnung zu den Wettbewerbseffekten (Auswirkungenanalyse, BBE, Abschnitt 8.2) ermittelt, dass etwa 37% der aktuellen Abflüsse in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Food und Non-Food I durch die Realisierung beider Planvorhaben zurückgewonnen werden können. Aber selbst auf Basis dieser Prognose ist auch zukünftig nicht mit einer Bedarfsdeckung innerhalb des Stadtgebietes Cottbus-West zu rechnen, die durchschnittliche Bindungsquote für Food und Non-Food I steigt auf 80,1% (derzeit 68,1%). Umverteilungseffekte betreffen vor allem die benachbarten Wettbewerbsstandorte in Cottbus-West, besonders ausgeprägt das Brunshwig-Center, welches voraussichtlich bis zu 11% des aktuellen Umsatzniveaus verliert. Insgesamt liegen die Wettbewerbseffekte gegenüber den betroffenen Standorten zwischen 230 T€ bis 430 T€ (vgl. Auswirkungenanalyse Abschnitt 8.2). Für das Stadtgebiet Cottbus-Mitte wird keine vergleichbare Betroffenheit erwartet. Sicherlich ist gutachterlich nicht auszuschließen, dass die stärkere Eigenbindung der Nachfrage in Cottbus-West (Verringerung der Abflüsse) auch zu Umlenkungseffekten gegenüber Anbietern im Stadtgebiet Cottbus-

		Mitte führen kann. Diese Effekte verbleiben aber auf sehr geringem Niveau und können in einer Modellrechnung nicht nachgewiesen werden. Werden theoretisch die ermittelten Verdrängungswirkungen auf eine größere Anzahl Wettbewerbsstandorte verteilt (entsprechend der geforderten Einbeziehung der Innenstadt), so sinkt folglich die Betroffenheit des einzelnen Standortes, dies spricht auch nicht für städtebaulich relevante Effekte. Zusammenfassend ist festzuhalten: Die Umsatzerwartung der Planvorhaben führt zu einer legitimen, stärkeren Eigenbindung der relevanten Nachfrage im Stadtgebiet Cottbus-West, ohne eine Bedarfsdeckung zu erreichen. Wettbewerbseffekte betreffen die in der Auswirkungsanalyse genannten Angebotsstandorte in Cottbus-West und im benachbarten Kolkwitz. Für eine städtebaulich relevante Betroffenheit des Stadtgebietes Cottbus-Mitte sind keine belastbaren Ergebnisse abzuleiten.“ (Auszug aus dem Schreiben der BBE vom 24.01.2018) Die Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen sind in der Begründung unter Punkt 7.2 zusammenfassend dargestellt worden. Eine städtebauliche Auswirkung auf das Stadtgebiet Cottbus-Mitte wurde ausgeschlossen. Dem Einwand wird nicht gefolgt.		
10 Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)				
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
			Plan	Begründung
10.1 Einzelhandelserlass				
„[...] Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine Prüfung der Planungsvorhaben auf der Grundlage des Einzelhandelserlasses Land Brandenburg vom 17. September 2014 sinnvoll sein kann, um die großflächigen Vorhaben umfassend beurteilen zu können.		Der Einzelhandelserlass Land Brandenburg soll als Planungs- und Entscheidungshilfe bei der Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sowie von Nutzungsänderungen für entsprechende Zwecke dienen. Danach		

[...] Die vorliegende Auswirkungsanalyse [...] zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben Lausitzer Straße und Schweriner Straße in Cottbus prüft nur (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO), ob von den Vorhaben städtebauliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und den wohnortnahen Einkauf in Cottbus-West ausgehen. Darüber hinaus empfehlen wir die Verkaufsflächenentwicklung an den Projektstandorten hinsichtlich der Auswirkung auf bestehende Einzelhandelsverkaufsflächen zu prüfen und mit der Einzelhandelsflächenerfassung Land Brandenburg aus 2015/2016 abzugleichen. [...]"	ist ein derartiges Vorhaben ausschließlich darauf auszurichten, raumordnerische und städtebauliche Ziele, insbesondere die Sicherung einer ausreichenden, wohnortnahen Versorgung sicher zu stellen. Die Beurteilung des konkreten Vorhabens erfolgte durch die BBE Handelsberatung GmbH in einer „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben Lausitzer Straße und Schweriner Straße in Cottbus“ unter Berücksichtigung und Bezugnahme auf die Inhalte des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Auswirkung auf die Bestandsstrukturen im Stadtteil Cottbus-West sind in der genannten Auswirkungsanalyse dargestellt worden (siehe dort, 8.2). Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in Cottbus-Mitte (A-Zentrum) sei ergänzend zur Auswirkungsanalyse auf die schriftliche Stellungnahme der BBE vom 24.01.2018 und die betreffenden Ausführungen unter der Stellungnahme 9.2 hingewiesen. Der Abgleich der aktuellen und zukünftigen Verkaufsflächen mit der Einzelhandelsflächenerfassung Land Brandenburg 2015/2016 erfolgt unabhängig vom gegenständlichen Bebauungsplanverfahren im Rahmen der einzelnen Bauantragsverfahren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		
10.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) „[...] Da der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fortschreibung des EH-ZK mit genannt wird und als Rechtsverordnung des Landes Brandenburg Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält, die sich auf die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben beziehen, empfehlen wir die Planungsvorhaben auch gegenüber dem LEP B-B zu reflektieren. [...]"	Mit Schreiben vom 21.09.17 wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald über die Planungsabsichten informiert. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat das Vorhaben bezüglich der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Zugrundelegung der jeweils rechtskräftigen Fassungen des Raumordnungsgesetzes (ROG), des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) sowie der Verordnung		X

	über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) geprüft und dem Vorhaben zugestimmt. Die Reflektion des Bebauungsplans mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde in der Begründung unter Punkt 3.2 dargestellt. Der Hinweis wurde berücksichtigt.		
11 Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG			
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)	Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung	
		Plan	Begründung
11.1 Freihaltung des Schutzstreifen „[...] Die vorhandenen Mischwasserkanäle sind über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. [...]“ „[...] Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Überbauung oder Überlagerung der Kanäle nicht zulässig. Der Schutzstreifen ist von jeder ober- und unterirdischen Bebauung und einer Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten. Erforderliche Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten müssen geduldet werden. Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig. [...]“	Die Dienstbarkeiten sowie des beschriebenen Schutzstreifens sind grundbuchrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan wurden unter Punkt 2.9 „Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten“ die Beschränkungen in der Nutzung dieser Bereiche erläutert. Ebenso berücksichtigt die vorliegende Vorplanung für die Außenanlagen REWE Lausitzer Straße die vorhandenen Dienstbarkeiten, Baulasten sowie die Gasregelstation auf dem Grundstück. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.		X
11.2 Niederschlagswasserentsorgung „[...] Das Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Sollte dies für Teilflächen nicht möglich sein, ist für diese Fläche das anfallende Niederschlagswasser auf dem zu bebauenden Gelände einzustauen bzw. zurückzuhalten und nach Beendigung des Regenereignisses (nach ca. 30-40 min) verzögert in die Mischwasserkanalisation abzuleiten. [...]“	Im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Dabei sind für das Teilgebiet 1 die Vorgaben aus der Altlastensanierung zu berücksichtigen. Da dort die Bodenbelastungen unterhalb des Geschiebemergels auch in der grundwassergesättigten Zone nachgewiesen		X

	wurden, konnte eine Belastung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Scopings erfolgte der Hinweis, dass es trotz Sanierung der Hauptschadensbereiche nicht ausgeschlossen ist, dass auf der Fläche Schadstoffanreicherungen verblieben sind, weshalb von Seiten der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks präferiert wird. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Begrünung von Dächern bei Neubauten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und anschließender Versickerung auf dem Grundstück werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung liegt für das REWE-Grundstück bereits vor. Demnach kann das Niederschlagswasser der Gründachfläche und der befestigten Verkehrs-, Stellplatz- und Gehwegflächen über eine Mulden- und Rigolen-Box-Versickerung in den Untergrund versickert werden. Die Errichtung der Versickerungsanlage erfolgt auf dem Flurstück 48, welches von der Altlastenproblematik nicht betroffen ist. Der Sachstand wird in der Begründung ergänzt. Der Hinweis wird berücksichtigt.		
--	---	--	--

	chen Zielstellungen zur Entwicklung und Steuerung des Nahversorgungszentrums im Einklang mit dem neuen Einzelhandelsstandort an der Lausitzer Straße widerspiegeln. Diese Zielstellungen wären mittels der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nicht umsetzbar. Die Hinweise wurden teilweise berücksichtigt.		
16.4 Notwendigkeit der Begrünung nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen „[...] Inwieweit die Festsetzung 4.1.1 notwendig ist, sollte überprüft werden. Andernfalls ist die Art der Begrünung zu ergänzen, da die Festsetzung ansonsten zu unbestimmt ist. [...]“	Die Festsetzung der Begrünung nicht überbauter und unversiegelter Flächen erfolgte aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Durch die Festsetzung der Begrünung der offenen Bodenflächen wurde Lebensraum für Pflanzen und Tiere eröffnet und einen Mindestanteil an Bodenfunktionen durch die belebte Oberbodenschicht gesichert. Die Art der Begrünung wurde in der Festsetzung hinreichend genau definiert, sie hat als Rasenansaat oder in Form von Stauden oder Gehölzen zu erfolgen und ist bei Abgang zu ersetzen. Der Hinweis wurde berücksichtigt.	X	X
16.5 Städtebauliche Begründung der Pflanzqualität „[...] Die Festsetzung der Pflanzqualität in Festsetzung 4.1.2 muss städtebaulich begründet sein, um sie festsetzen zu können. [...]“	Die Festsetzungen zur Pflanzqualität der Mindeststammumfänge und der Kronengrößen wurde in der Begründung zur Festsetzung unter Punkt 5.2.2 städtebaulich begründet. Der Hinweis wurde berücksichtigt.	X	X

18 Stadtverwaltung Cottbus FB 63 Bauordnung			
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	
		Berücksichtigung	
		Plan	Begründung
18.1 Nichtüberbaubarkeit der Schutzstreifen der Medienträger „[...] Auf dem Grundstück sind Grunddienstbarkeiten in Form von Leitungsrechten eingetragen. Diese sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bei der Wohnbebauung des Nachbargrundstückes gab es keine Zustimmung seitens der Medienträger zur Überbauung, auch nicht für die Stellplätze. [...]“			X

Entwässerung von stark belasteten oder Verkehrsflächen ist in jedem Fall, unabhängig davon ob Versickerung oder Ableitung, genauer zu betrachten. [...]“	befestigten Verkehrs-, Stellplatz- und Gehwegflächen über eine Mulden- und Rigolen-Box-Versickerung in den Untergrund versickert werden. Die Errichtung der Versickerungsanlage erfolgt auf dem Flurstück 48, welches von der Altlastenproblematik nicht betroffen ist. Im Rahmen des Antrags zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung wurde die Belastung der Verkehrsflächen berücksichtigt. Der Sachstand wird in der Begründung ergänzt. Der Hinweis wurde berücksichtigt.		
20.3 Hinweis zum schalltechnischen Gutachten „[...] Im Teil C – Erläuterungsbericht zum Vorentwurf (Bebauungsplan), Punkt 4, Absatz 4 (Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch und seine Gesundheit) ist im schalltechnischen Gutachten besonders auf den Zu- und Anlieferungsverkehr des geplanten Einkaufszentrum im Sondergebiet SO 1 einzugehen, einschließlich der Betriebszeiten und der Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung. [...]“	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind zwei schalltechnische Gutachten für den Teilgeltungsbereich 1 (Lausitzer Straße) und für den Teilgeltungsbereich 2 (Schweriner Straße) erarbeitet worden. Dabei wurden die Auswirkungen des Gewerbelärms sowie des Verkehrslärms innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht und Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen (siehe Anlagen 2 und 3 des Bebauungsplans). Beide Schalltechnischen Gutachten kommen zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist, wobei die Hinweise sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan zu beachten sind. Dabei zeigen die Gutachten Lösungswege auf, die auf Ebene der Baugenehmigungsplanung aufzunehmen und zu untersetzen sind. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden entsprechend den Empfehlungen aus den Schalltechnischen Gutachten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes in den Bebauungsplan eingearbeitet. Der Hinweis wurde berücksichtigt.	X	X

20.4 Festsetzung erhaltenswerter Bäume „[...] Erhaltenswerte Bäume sind nach Möglichkeit entsprechend festzusetzen. Dazu gehört eine Bewertung des vorhandenen Baumbestandes mit eindeutiger Festsetzung von wertgebenden zu erhaltenden Bäumen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes. [...]“	Im Geltungsbereich sind keine Bäume vorhanden, die aufgrund ihres besonderen Habitus und Wertes für das Orts- und Landschaftsbild (oder als Naturdenkmal) so prägend sind, dass sie bei Abgang in gleicher Art und auf gleichem Standort wieder anzupflanzen sind. Die Bewertung des vorhandenen Baumbestandes erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung und der Biotopkartierung. Die Notwendigkeit einer Einzelbaumfestsetzung lässt sich daraus nicht ableiten. Der vorhandene Bestand an Bäumen ist durch die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus – Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) gesichert. Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.		
20.5 Hinweise zu Baum- und Strauchpflanzungen „[...] Nicht heimische, jedoch standortangepasste Arten sind alternativ für die Auswahl der Pflanzungen im innerstädtischen, stark verdichteten Bereich mit seinen besonderen und teilweise extremen Standortbedingungen aus unserer Sicht zulässig. [...]“	Die Festsetzungen zu den Anpflanzungen regeln vornehmlich die Mindestqualität um den entsprechenden Ausgleich sicherzustellen. Die zu pflanzenden Arten wurden nicht festgesetzt oder empfohlen, um auf die besonderen und teilweise extremen Standortbedingungen reagieren zu können. Der Hinweis wurde berücksichtigt.	X	X
20.6 Substrataufbau der extensiven Dachbegrünung „[...] Im B-Planentwurf wird die grünordnerische Festsetzung formuliert, dass Dachflächen bei Neuerrichtung von Gebäuden extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen sind (Seite 6, Erläuterungsbericht zum Vorentwurf). Die Untere Naturschutzbehörde kann eine Dachbegrünung als gleichwertigen Ausgleich der Versiegelung anerkennen, jedoch nur im geringen Umfang. [...]“	Der Umweltbericht geht bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bei der beschriebenen extensiven Dachbegrünung von den empfohlenen 12,5% als Kompensationsäquivalent aus, wodurch sich 280 qm anrechenbare Ausgleichsfläche (bei einer Dachbegrünung von 2.250 qm) ergeben. Der Hinweis wurde berücksichtigt.		X

20.7 Kompensation außerhalb des B-Plangebietes „[...] Zum Ausgleich der Neuversiegelung/Verlust von Nahrungshabitaten ist die Möglichkeit einer Kompensation außerhalb des B-Plangebietes in Betracht zu ziehen und zu prüfen, da die Kompensation innerhalb mittels Dachbegrünung und Baumpflanzungen zum jetzigen Zeitpunkt als nicht ausreichend erscheint – auch unter Einbeziehung der starken Vorbelastungen der Flächen (Altlasten und anthropogene Überformung), sowie einer Teilversiegelung von Flächen.[...]“	Im Umweltbericht wurde unter Punkt 6.5.3 der Eingriffsumfang ermittelt und dem bisher geltende Planungsrecht der Planung gegenübergestellt. Hier kommt § 34 BauGB zur Anwendung. Dies gilt sowohl für die Bestandsgebiete (Sondergebiete 2a und 2b des Teilgeltungsbereichs 2 sowie Urbane Gebiete 1a und 1b im Teilgeltungsbereich 1) als auch für das Sondergebiet 1. Insgesamt können die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die Kompensationsmaßnahmen sind über die Textlichen Festsetzungen 5.1.2 und 5.2.1 im Bebauungsplan abgesichert. Die bei Ausbau der Lausitzer Straße entstehenden rund 400 qm an zusätzlicher Versiegelung, werden über Baumpflanzungen kompensiert. Die Umsetzung liegt bei der Stadt Cottbus und wird über die Ausbauplanung zur Lausitzer Straße gesteuert. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht notwendig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Notwendigkeit eines externen Ausgleichs konnte nicht festgestellt werden.		
20.8 Verhinderung einer weiteren Verunreinigung des Grundwassers „[...] Gleichmaßen ist zu berücksichtigen, dass die von Seiten der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde präferierte weitgehende Versiegelung des Grundstücks im Plangebiet 1 mit dem Hintergrund erfolgt, eine weitere Verunreinigung des Grundwassers durch die Altlast zu verhindern. [...]“	Der Bebauungsplan regelt eine 80%ige Überbauung/Versiegelung des Grundstücks. Im Plangebiet stehen im Nordwesten auf dem Flurstück 48 Flächen für die dezentrale Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung. Diese Bereiche sind nicht durch Altlasten belastet. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung liegt für das REWE-Grundstück bereits vor. Der Hinweis wird berücksichtigt.		X

Teil 2 – Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Grundlage	Planfassung	09. April 2018
	Aufforderung zur Stellungnahme am	02. Juli 2018
	Fristsetzung bis zum	14. August 2018
	öffentliche Auslegung vom	03. Juli 2018 bis 14. August 2018

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über **alle beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden**.

Im Weiteren werden nur die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt. Bezug nehmend auf die TÖB, Behörden und Verwaltungen, die keine Stellungnahme abgegeben haben, geht die Stadtverwaltung davon aus, dass deren Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	beteiligte Stelle	Stellungnahme (Posteingang)	Zustimmung	Abwägungsrelevanz
22	Polizeidirektion Frankfurt (Oder), Schutzbereich Cottbus/Spree-Neiße	keine	☐	☐
23	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege	31.07.2018	☒	☒
24	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	keine	☐	☐
25	Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2	14.08.2018	☒	☒
26	Landesamt für Umwelt Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2	14.08.2018	☐	☐
27	Cottbusverkehr GmbH	17.08.2018	☒	☒
28	Industrie- und Handelskammer Cottbus	keine	☐	☐
29	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)	12.07.2018	☒	☐
30	Lausitz Wasser GmbH & Co. KG	12.07.2018	☒	☒
31	Stadtwerke Cottbus GmbH	14.08.2018	☒	☐
32	Deutsche Telekom Technik GmbH	28.07.2018	☒	☒
33	Verbundnetz Gas AG	keine	☐	☐
34	Landkreis Spree-Neiße	25.07.2018	☒	☐
35	Stadtverwaltung Cottbus FB 32 Ordnung und Sicherheit	14.08.2018	☒	☐
36	Stadtverwaltung Cottbus FB 63 Bauordnung	10.08.2018	☒	☐
37	Stadtverwaltung Cottbus FB 37 Feuerwehr	05.07.2018	☒	☐
38	Stadtverwaltung Cottbus FB 72 Umwelt und Natur	08.08.2018	☒	☐
39	Stadtverwaltung Cottbus FB 32 Straßenverkehrsbehörde	27.09.2018	☒	☐

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen.

Nr.	Äußerung Vertreter der Öffentlichkeit	Stellungnahme (Posteingang)	Zustimmung	Abwägungsrelevanz
40	RA Dr. Kreikenbohm (Berlin), bevollm. Vertreter des Eigentümers des Grundstückes Berliner Straße 27	18.07.2018	☐	☒

23 Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege			
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	
		Berücksichtigung	
		Plan	Begründung
23.1 Teilgeltungsbereich 1 – Vorhandensein von Denkmalen „[...] Im Bereich 1 befindet sich das Denkmal „Berliner Straße 27 – Verwaltungs- und Betriebsgebäude der Städtischen Werke“. Östlich grenzt das Satzungsgebiet „Westliche Stadterweiterung“ an. Der § 9 des BbgDSchG ist zu beachten. [...]“		Die Kennzeichnung des Einzeldenkmals in der Berliner Straße 27 wurde im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. In der Begründung unter Punkt 2.8 wurde sowohl das Einzeldenkmal als auch das angrenzende Satzungsgebiet beschrieben. Der Belang ist bereits berücksichtigt worden.	

25 Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2			
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	
		Berücksichtigung	
		Plan	Begründung
25.1 Teilgeltungsbereich 1 – Nacht-Stellplätze „[...] Die Kennzeichnung der Nacht-Stellplätze sollte in der Planzeichnung eindeutiger hervorgehoben werden. Fraglich ist auch die tatsächliche Umsetzbarkeit dieser Vorgabe. [...]“		Die Kennzeichnung der Nacht-Stellplätze wird in der Planzeichnung deutlicher dargestellt. Die Umsetzung der Beschränkung erfolgt über eine Beschilderung. Sollte es im Laufe des Betriebes des Marktes dennoch zu einer unerlaubten Nutzung der Stellplätze kommen, wird die Abgrenzung baulich, beispielsweise mittels Ketten oder Schranken vorgenommen. Die Einhaltung der Hinweise und Empfehlungen zur Bauausführungsplanung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu sichern. Der Hinweis wird berücksichtigt.	

25.2 Teilgeltungsbereich 1 – Lärmpegelbereiche			
„[...] Die zeichnerische Darstellung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche ist in der Planzeichnung nur schwer erkennbar. [...]“		Die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche wird in der Planzeichnung deutlicher dargestellt.	X
		Der Hinweis wird berücksichtigt.	
27 Cottbusverkehr GmbH			
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	Berücksichtigung
			PlanBegründung
27.1 Erschließung Baugebiet und ÖPNV			
„[...] Durch eine Änderung der Flächennutzung im Teilbereich „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ darf der Verkehr auf der ÖPNV-Trasse nicht beeinträchtigt werden. Das gilt besonders für eine etwaige neue Zufahrt vom Plangebiet an den angrenzenden Verkehrsraum, wobei querende, linksabbiegender Verkehr nicht zu einer Gefährdung oder Verlangsamung des ÖPNV führen darf. Eine Aus- bzw. Zufahrt sollte daher über die Lausitzer Straße realisiert werden und nicht auf die Berliner Straße münden. Bei den durch die Nutzungsänderung notwendigen Bauarbeiten darf es nicht zu einer Beeinträchtigung des ÖPNV kommen. Durch das Ingenieurbüro Meister werden derzeit Planungsleistungen für die Erneuerung der Lausitzer Straße zwischen August-Bebel-Straße und Berliner Straße erbracht. Der Leitungsbestand unseres Unternehmens für diesen Bereich liegt dem IB Meister bereits vor. Die ersten Abstimmungen zur Versetzung eines Fahrleitungsmastes im Kreuzungsbereich der Berliner Str. / Lausitzer Str. fanden ebenfalls statt. [...]“		Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Vorplanung für den Straßenausbau der Lausitzer Straße erstellt. Diese Vorplanung diente auch der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Berliner Straße / Lausitzer Straße, da die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes eine Zunahme des Liefer- und Besucherverkehrs bedingt. Darüber hinaus wurde gleichzeitig die Planung für die Lausitzer Straße von der Berliner Straße bis zur August-Bebel-Straße im Vorentwurf erstellt. Im Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen der Straßenvorplanung lässt sich festhalten, dass ein Betrieb des Marktes auch ohne Knotenausbau sowie ohne den grundhaften Ausbau der Lausitzer Straße möglich wäre. Im Rahmen der Abstimmungen zur derzeit stattfindenden Genehmigungsplanung zum Ausbau der Lausitzer Straße wurde bislang keine Lichtsignalanlage gefordert. Sollte sich im weiteren Verlauf der Straßenplanung entgegen der jetzigen Auffassung eine Lichtsignalanlage als notwendig erweisen, ist dies im zur Verfügung stehenden Verkehrsraum umsetzbar. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.	

30 Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG			
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	
		Berücksichtigung	
		Plan	Begründung
30.1 Teilgeltungsbereich 1 – Regenwasserentsorgung „[...] In der Begründung zum Bebauungsplan ist im Abschnitt 2.4 („Ver- und Entsorgung“) für den Teilgeltungsbereich 1 [...] zum Thema Regenwasserentsorgung der folgende Abschnitt zu ergänzen: <i>In Vorbereitung des Straßenbaus in der Lausitzer Straße sowie der Erschließung der Baugebiete REWE und des angrenzenden Baugebiets Lausitzer Straße der Treuwerth GmbH hat die LWG eine hydraulische Berechnung des gesamten Mischwassernetzes im Bereich der Lausitzer Straße mit folgendem Ergebnis durchgeführt:</i> <i>Die maximal zulässige Einleitmenge an Abwasser aus der ehemaligen Brachfläche Lausitzer Straße/Berliner Straße/August-Bebelstraße am Schacht M533451095, damit also die Summe aus</i> <i>Schmutzwasser aus Baugebiet REWE</i> <i>Schmutzwasser aus dem Baugebiet Lausitzer Straße/Treuwerth</i> <i>Regenwasser aus den Baugebiet REWE und</i> <i>Regenwasser aus dem Baugebiet Lausitzer Straße/Treuwerth</i> <i>beträgt 10 l/s. Der Schacht M533451095 ist der letzte Schacht des Mischwasserkanals 400 Stz. in Höhe der Einfahrt REWE vor der Einleitung in die Mischwasserkanalisation der Lausitzer Straße und ist in der Leitungsinformation unserer Stellungnahme vom 22.11.2017 enthalten.</i> <i>Die Abwasserentsorgung, insbesondere die Entsorgung des anfallenden Regenwassers, der beiden Baugebiete REWE und Treuwerth ist <u>zwingend</u> im Zusammenhang zu betrachten. Wir empfehlen, gemeinsame Lösungen für die Niederschlagswasserentsorgung aufzubauen. [...] “</i>			Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung liegt für das REWE-Grundstück bereits vor. Demnach kann das Niederschlagswasser der Gründachfläche und der befestigten Verkehrs-, Stellplatz- und Gehwegflächen über eine Mulden- und Rigolen-Box-Versickerung in den Untergrund versickert werden. Die Errichtung der Versickerungsanlage erfolgt auf dem Flurstück 48, welches von der Altlastenproblematik nicht betroffen ist. Der vorgeschlagene Text wird sinngemäß in die Begründung eingearbeitet, die aktuelle Sachlage bezüglich der vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis wird ergänzt. Der Hinweis wird berücksichtigt.

32 Deutsche Telekom Technik GmbH			
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	
		Berücksichtigung	
		Plan	Begründung
32.1 Versorgungsleitungen „[...] Im Bereich Ihrer geplanten Maßnahmen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen. Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinie stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. [...]“			Eine Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinie ist nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

40 Rechtsanwalt Dr. Kreikenbohm (Berlin), bevollm. Vertreter der Seenax Grundstücksverwaltungs GmbH			
Stellungnahme (Anregung / Hinweis / Bedenken)		Stellungnahme der Stadtverwaltung Cottbus	
		Berücksichtigung	
		Plan	Begründung
40.1 Bebaubarkeit nach § 34 BauGB und Abgrenzung Bebauungsplan „[...] Für das Grundstück [Berliner Straße 27] besteht derzeit kein geltender Bebauungsplan, sodass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer etwaig zukünftigen Nutzung an § 34 BauGB messen würde. Da sich die nähere Umgebung als Wohn- bzw. gemischte Wohn- und Gewerbenutzung darstellt, dürfte von einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO auszugehen sein. In einem Mischgebiet sind zulässig u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe. Der bislang geltende Flächennutzungsplan sieht für das Grundstück unserer Mandantin eine Wohnbaufläche vor. Bei Zugrundelegung eines Mischgebietes hätte unsere Mandantin einen Anspruch auf Nutzung ihres Grundstückes sowohl zu Wohn- als auch zu Büro-, oder gewerbebetrieblichen Zwecken. Dieser Anspruch wird durch die aktuelle Planung erheblich eingeschränkt bzw. sogar ausgeschlossen. [...] [...] Gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan erstreckt sich dessen Geltungsbereich auch auf das Grundstück unserer Mandantin in der Berliner Straße 27, „um im Rahmen der Bauleitplanung mögliche städtebauliche und funktionelle Konflikte behandeln zu können“. Tatsächlich ist die Erstreckung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf das Grundstück unserer Mandantin zur Verwirklichung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.		Das Grundstück stellt sich unter Berücksichtigung der näheren Umgebung, insbesondere der östlich angrenzenden Bereiche und unter Einbeziehung der auf dem Grundstück ausgeübten Nutzung als faktisches Mischgebiet dar. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus, in der Fassung der 1. Änderung vom 11.09.2004 sind die Flächen des gesamten Teilgeltungsbereichs 1 des gegenständlichen Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt. Mit dieser Darstellung wurde das grundlegende Ziel verdeutlicht, die zum damaligen Zeitpunkt bereits brachliegende Liegenschaft der ehemaligen Gasanstalt einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen und sie in den umgebenden Stadtraum zu integrieren. Die im Parallelverfahren durchgeführte FNP-Änderung sieht für diesen Teilgeltungsbereich die Änderung der Wohnbaufläche in eine Sondergebietsfläche mit der Nutzungstypisierung „Großflächiger Einzelhandel und Großhandel“ (GH/EH) sowie die Darstellung einer gemischten Baufläche im Bereich des Grundstücks Berliner Straße 27 vor. Die Darstellung als gemischte Baufläche entspricht der Gebäudetypologie, die sowohl eine gewerbliche als auch eine wohnbauliche Nutzung zulässt und fügt sich in die östlich angrenzenden gemischt genutzten Areale der Westlichen Stadterweiterung ein. Des Weiteren nimmt diese Darstellung Rücksicht einerseits auf die derzeitige Bestandsnutzung, die sich mit einer Berufsbildungseinrichtung als gewerbliche Nutzung darstellt und andererseits auf das Ansinnen des Eigentümers (Telefonat Hr. Hollnick Fb 62 / Eigentümer vom 14.02.2018)	

Vorliegend ist die Einbeziehung des Grundstücks unserer Mandantin in die Planung hingegen nicht erforderlich, da sich die aus der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ergebenden Konflikte auch im Rahmen der planerischen Festsetzungen zum Sondergebiet SO 1 (Teilgeltungsbereich 1) bewältigen lassen. Denn sämtliche Konflikte entstehen allein durch die Ansiedlung des geplanten REWE-Marktes, der insbesondere in immissionsschutztechnischer Hinsicht störend auf die bestehende Umgebungsbebauung einwirkt.

Die Berücksichtigung des Grundstücks unserer Mandantin im Bebauungsplan führt dazu, dass die zukünftige Nutzung des Grundstücks in erheblichem Maße eingeschränkt wird [...], während bei einer Herauslösung des Grundstückes aus der Planung flexiblere Nutzungsmöglichkeiten bestünden. [...]“

und Email vom 19.02.2018), der sich die Option auf eine spätere Wohnnutzung im Sinne einer flexiblen Nutzbarkeit seiner Immobilie wünscht.

Hinsichtlich der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist die Gemeinde grundsätzlich in ihrer Entscheidung frei. Unter Beachtung der Grundregeln des §1 BauGB darf die Gemeinde die Grenzen des Plangebietes nach ihrem planerischen Ermessen festsetzen. Der Bebauungsplan mit seinem räumlichen Geltungsbereich darf einerseits nicht weiter reichen, als dies nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich ist, andererseits kann es aber auch geboten sein, den Geltungsbereich auf Flächen auszudehnen, an deren Überplanung die Gemeinde an sich nicht interessiert ist, aber das Erfordernis sich aus der Aufgabe der Bauleitplanung ergibt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Es entspricht der allgemeinen Auffassung, dass die Bewältigung der durch einen Bebauungsplan ausgelösten Konflikte die Einbeziehung auch der von den Auswirkungen der Planung betroffenen Grundstücke erfordern kann. Sofern eine derartige Bauleitplanung eine bislang möglicherweise vorhandene Bebaubarkeit eines Grundstückes einschränkt, schließt dies die Bauleitplanung nicht aus. Sie darf die Privatnützigkeit i. S. d. Art. 14 Abs.1 Satz 1 und 2 GG durch die verbindliche Bauleitplanung einschränken. Die Erforderlichkeit der Planung kann nicht mit dem Einwand in Frage gestellt werden, dass sie die mit der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels entstehenden Konflikte im Sondergebiet SO 1 bewältigen lassen.

Die Miteinbeziehung des gegenständlichen Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Das an zwei Seiten an das Sondergebiet SO 1 angrenzende Grundstück ist für eine räumliche und funktionale Erweiterung des Sondergebiets prädestiniert. Wie der Einwander eingangs erwähnt,

	wären bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB Einzelhandelsbetriebe auf dem betreffenden Grundstück allgemein zulässig. Um hier einem städtebaulichen Missstand vorzubeugen und den Einzelhandel entsprechend den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus angemessen steuern zu können, erfolgt eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzung für dieses Grundstück mittels der Textlichen Festsetzung 1.1.1. Die privaten Interessen des Eigentümers werden durch die Festsetzung nicht unverhältnismäßig zurückgesetzt und führen auch nicht zu einer erheblichen Bewirtschaftungsschwernis. Des Weiteren wurde das betreffende Grundstück entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen und eine vollumfängliche Betrachtung der Auswirkungen insbesondere der Verkehrs- als auch der Gewerbelärmemissionen auf das Grundstück zu gewährleisten. Wenn man die Kataloge der in den Gebieten nach § 6 bzw. 6a BauNVO allgemeinen zulässigen Nutzungen im Abs. 1 miteinander vergleicht ist dieser weitgehend identisch, so dass sich schwerlich erschließt, wieso das Urbane Gebiet den Grundstückseigentümer in der Grundstücksnutzung erheblich einschränkt. In einem Urbanen Gebiet sind gem. § 6a BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Andere, als die genannten Nutzungen, wären auch gem. § 34 BauGB nicht oder nur im Einzelfall zulassungsfähig.		
--	---	--	--

	Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der Aufnahme des Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich lediglich dahingehend ableiten, dass die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen über 300 m² Verkaufsfläche eingeschränkt ist, was der städtebaulichen Zielstellung des Plangebers entspricht. Die Aufnahme des Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte gem. § 1 Abs. 3 BauGB aus städtebaulichen Gründen. Das Grundstück verbleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dem Einwand wird nicht gefolgt.		
40.2 Ausweisung als Urbanes Gebiet „[...] Der Bebauungsplan weist für das Grundstück unserer Mandantin ein Urbanes Gebiet im Sinne von § 6a BauNVO aus. Dies geschieht ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan, um <i>„langfristig eine flexible Nutzung des Grundstückes und der Gebäude zu ermöglichen“</i>. Tatsächlich führt die Ausweisung als Urbanes Gebiet hingegen zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes, weil die Ausweisung des Baugebietes zu einer faktischen Nutzungsvorgabe führt. Denn die Ausweisung des Urbanen Gebietes betrifft allein das Grundstück unserer Mandantin. Andere Grundstücke gehören nicht zum Geltungsbereich des Baugebietes. Durch die Beschränkung der Ausweisung des Urbanen Gebietes auf lediglich das Grundstück unserer Mandantin wird ihr vorgegeben, dass sie im Falle einer Änderung der derzeitigen Nutzung in Zukunft sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung vorzusehen hat. Nach § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ein Urbanes Gebiet wird durch seine Nutzungsmischung charakterisiert, wobei nach § 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO eine Nutzungsart auch überwiegen kann, solange jedoch noch andere Nutzungsarten existieren.	Die Aufnahme des Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt aus städtebaulichen Gründen (siehe 40.1). Innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB ist unter anderem die Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Dabei ist der Plangeber an den Baugebietskatalog entsprechend §§ 2 bis 10 BauNVO gebunden. Nur wenn sich die geplante bzw. vorhandene Nutzung wesentlich von den aufgeführten Gebietstypen unterscheidet, können Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets für Bildung entsprechend der derzeitigen Nutzung des Grundstückes würde die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten erheblich einschränken. Entsprechend der jetzigen Nutzung besteht weiterhin die Möglichkeit, das Gebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO auszuweisen. Dies wurde in einem gemeinsamen Gespräch zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadtverwaltung erörtert. In diesem Gespräch äußerte der Grundstückseigentümer den Wunsch einer möglichst flexiblen zukünftigen Nutzung seines Grundstücks, explizit auch die Möglichkeit, auf dem Grundstück Wohnen anzusiedeln.		

Eine einseitige Wohn- oder Gewerbenutzung wäre in einem Urbanen Gebiet hingegen nicht möglich. Die derzeitige Nutzung des Grundstücks durch unsere Mandantin wäre daher, sofern für sie nicht der Bestandsschutz gelten würde, nach der Festlegung des Urbanen Gebietes unzulässig, da sie keinen Nutzungsmix enthält. [...]

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet hat daher zur Folge, dass unsere Mandantin im Falle einer beabsichtigten zukünftigen Nutzungsänderung faktisch gezwungen wird, auf ein und demselben Grundstück verschiedene Nutzungen vorzusehen, um dem Baugebietscharakter zu entsprechen. Unsere Mandantin müsste bei einer etwaigen künftigen Nutzungsänderung daher zwingend sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung vorsehen. Dieser faktische Nutzungszwang entsteht allein dadurch, dass der Geltungsbereich des Urbanen Gebietes ausschließlich das Grundstück unserer Mandantin und keine weiteren Grundstücke umfasst. [...]"

Als Bestandteil der Westlichen Stadterweiterung mit der, für die Gründerzeit typischen Nutzungsmischung ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche auch aus städtebaulichen Gründen der Ausweisung einer reinen Gewerbe- bzw. reinen Wohnnutzung vorzuziehen. Letztendlich erfolgte die Abwägung zwischen der Festsetzung eines Mischgebiets (gem. § 6 BauNVO) und der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (gem. § 6a BauNVO). In beiden Gebietstypen ist die Bestandsnutzung allgemein zulässig, ebenso ist in beiden Gebieten die Verwirklichung von Wohnen möglich. Dem Urbanen Gebiet wurde der Vorzug gegeben, da für diesen Gebietstyp, anders als für das Mischgebiet, nicht die Gleichgewichtigkeit von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung vorgeschrieben ist. Entsprechend werden mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes die Nutzungsansprüche des Eigentümers und seinem Wunsch nach möglichst hoher Flexibilität bestmöglich entsprochen.

Letztendlich ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes aus der städtebaulichen Zielstellung des Plangebers und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, eine weitgehende Flexibilität für die zukünftige Nutzung seines Grundstückes zu eröffnen.

Eine theoretische Einschränkung besteht durch die Baugebietsausweisung insofern, als dass bei einer künftigen Nutzungsänderung für das Grundstück, bei voller Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung (Baufenster, GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse) ein gewisser Nutzungsmix vorgesehen werden müsste.

Das MU-Gebiet weist großzügige Baufenster aus. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 lässt Spielraum hinsichtlich einer Nachverdichtung des Gebietes, da die Bestands-GRZ bei 0,48 liegt. Ebenso verhält es sich mit der GFZ, die im Bestand bei 1,31 liegt und auf 1,6 festgesetzt wird. Die Festsetzung einer

	Viergeschossigkeit als Höchstmaß entlang der Berliner Straße und an der westlichen Grundstücksgrenze eröffnet gegenüber der Bestandbebauung im Bereich des nicht denkmalgeschützten, dreigeschossigen Gebäudeteils an der Berliner Straße die Möglichkeit ein weiteres Geschoss bzw. einen viergeschossigen Neubau zu errichten. Die Notwendigkeit einer Durchmischung besteht für das Urbane Gebiet lediglich unter voller Ausnutzung des beschriebenen Maßes der baulichen Nutzung. Wird in einem Bauantragsverfahren nachgewiesen, dass eine ergänzende Nutzung zur Herstellung der Durchmischung zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Grundstück noch möglich ist, ist auch eine monofunktionale Nutzung, so wie sie sich derzeit darstellt, zulassungsfähig. Gegen die Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes würde erst dann verstoßen, wenn vollständig die Errichtung einer Durchmischung ausgeschlossen werden würde. Die beschriebene Einschränkung hinsichtlich der Herstellung einer Durchmischung auf dem Grundstück des Einwenders besteht theoretisch. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass eine Beurteilung der Zulassungsfähigkeit nach § 34 BauGB auf ein faktisches Mischgebiet abgestellt werden würde und sich hieraus gegebenenfalls auch Auflagen zur Herstellung einer Nutzungsmischung ergeben könnten. Insofern lässt sich eine gewichtige Beeinträchtigung der derzeit bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des gegenständlichen Grundstückes aufgrund der Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Bebauungsplan nicht ableiten. Eine Änderung des Baugebietstyps erfolgt nicht. Dem Einwand wird nicht gefolgt.		
40.3 Teilung des Urbanen Gebiets „[...] Unabhängig davon, dass die Festsetzung eines Urbanen Gebietes für lediglich ein Grundstück nicht nachvollziehbar ist, führt	Die Einbeziehung von Grundstücken, die östlich an das gegenständliche Grundstück grenzen, ist städtebaulich nicht begründbar.	X	X

die weiterhin vorgesehene Aufteilung des Baugebietes in die beiden Teilgebiete MU 1a und MU 1b zusätzlich zu dem bereits vorgegebenen Nutzungsmix auch noch dazu, dass unserer Mandantin ebenfalls vorgegeben wird, auf welchem Grundstücksteil sie welche Nutzung vorzusehen hat.

Da eine Aufteilung des Baugebietes in die Teilgebiete MU 1a und MU 1b erfolgt und im Teilgebiet MU 1a Wohngebäude nach Festsetzung Nr. 1.1.3 des Bebauungsplanes unzulässig sind, wird unserer Mandantin bereits jetzt faktisch vorgegeben, im Teilgebiet MU 1b zumindest teilweise Wohngebäude und im Teilgebiet MU 1a vollständig eine gewerbliche Nutzung vorzusehen, um den Anforderungen an ein Urbanes Gebiet gerecht zu werden.

Bei dem derzeitigen Gebietscharakter eines Mischgebietes stünden unserer Mandantin hingegen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung deutlich mehr Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung, sodass die planerische Zielsetzung, *„eine flexible Nutzung des Grundstückes und der Gebäude zu ermöglichen“* mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erreicht wird. Im Gegenteil führen die Festsetzungen dazu, dass unserer Mandantin im Falle einer zukünftigen Nutzungsänderung nicht nur vorgegeben wird, dass sie eine gemischte Nutzung vorzusehen hat, sondern auch auf welchem Grundstücksteil eine Wohnnutzung und auf welchen Grundstücksteil sie eine Gewerbenutzung zulässig ist. Von der Ermöglichung einer flexiblen Nutzung kann daher keine Rede sein.

Da die Festsetzungen hinsichtlich des Urbanen Gebiets nicht geeignet sind, die planerisch gewollte Zielsetzung umzusetzen und überdies die Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes unserer Mandantin erheblich einschränken, ist der Bebauungsplan rechtswidrig. [...]

Der Bebauungsplan setzt [...] fest, dass im Urbanen Gebiet MU 1a Wohngebäude unzulässig sind. Diese Festsetzung verletzt unsere Mandantin in ihren subjektiven Rechten und führt zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes.

Die Teilung des Urbanen Gebiets und damit die Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen erfolgt aufgrund nächtlicher Lärmimmissionen durch die geplante Nutzung des angrenzenden Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel.

Entsprechend den vorliegenden Einwänden sind im Zuge der Abwägung Alternativen zur Anordnung der Nachtstellplätze auf dem Nachbargrundstück geprüft worden, so dass die einschränkenden Festsetzungen für das betroffene Urbane Gebiet aufgehoben werden konnten. Hierzu wurde das Schalltechnische Gutachten für den Teilgeltungsbereich der Lausitzer Straße umfänglich überarbeitet.

Das Schalltechnische Gutachten vom 18.10.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Neuorganisation der Nachtstellplätze für den Lebensmitteleinzelhandel im Urbanen Gebiet eine uneingeschränkte Wohnnutzung möglich ist. Die Grenzwerte zu den westlichen, östlichen und südlichen Nachbarn werden ebenfalls eingehalten.

Die Teilung des Gebiets sowie die Einschränkung der Wohnnutzung auf ein Teilgebiet des Urbanen Gebiets wird aufgehoben.

Dem Einwand wird gefolgt.

Denn wie bereits ausgeführt, schränkt der Ausschluss von Wohngebäuden in diesem Teilbereich die Nutzungsmöglichkeiten unserer Mandantin erheblich ein. Zudem ist ein Ausschluss von Wohngebäuden aus bauplanungsrechtlicher Sicht weder erforderlich, noch im Hinblick auf § 1 Abs. 7 BauGB angemessen.

Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen. [...]

Diese städtebauliche beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Befugnisse des Eigentümers einschränken, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes.

[...]

Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belag privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt werden.

[...]

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung sind folglich die Nachteile einer Planung für den Planunterworfenen zu berücksichtigen. Schränkt die Planung bestehende Baurechte ein, hat sie darüber hinaus auch die Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen nach §§ 39 f. BauGB in die Abwägung einzustellen.

[...]

Dass eine solche gewissenhafte Abwägung bei der Planaufstellung erfolgt ist, lässt sich der Begründung des Bebauungsplanes nicht entnehmen. Tatsächlich sind die Interessen unserer Mandantin bei der Planung nicht berücksichtigt.

Der generelle Ausschluss von Wohnbebauung ist nicht gerechtfertigt, da eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung von schall-

und lärmschutztechnischen Maßnahmen möglich wäre. [...] Inso-
weit ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnbebauung nördlich und
südlich des Plangebietes ausdrücklich möglich ist. Eine solche wäre
auch auf dem Grundstück unserer Mandantin im Teilgebiet MU 1a
bei Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen wie etwa einer Lärm-
schutzwand möglich. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen
auf dem Grundstück der REWE Markt GmbH wäre darüber hinaus
eine mildere Maßnahme als die Nutzung des Grundstücks unserer
Mandantin einzuschränken.

Dies gilt erst recht deshalb, weil der städtebauliche Konflikt allein
durch die Ansiedelung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhan-
dels verursacht wird, dessen prognostizierte Lärmimmissionen zu
dem teilweisen Ausschluss der Wohnnutzung auf dem Grundstück
unserer Mandantin führen sollen [...]. Insoweit müsste eine Abwä-
gung nach § 1 Abs. 7 BauGB zwingend berücksichtigen, dass der
großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Störquelle in
eine bereits bestehende Umgebungsbebauung eingefügt wird, so-
dass etwaig sich ergebende städtebauliche Konflikte zuerst auf der
Ebene des störenden Grundstücks zu lösen sind.

Nach dem planerischen Trennungsgebot in § 50 BImSchG sind die
für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbe-
deutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen,
dass schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden wer-
den. Diesem Trennungsgebot kann dadurch Rechnung getragen
werden, dass die unterschiedlichen Nutzungen räumlich getrennt
werden.

[...]

Die belastende Festsetzung des Ausschlusses der Wohnnutzung im
Teilgebiet MU 1a könnte daher allenfalls eine ultima ratio sein,
wenn sich der städtebauliche Konflikt nicht auf der Ebene des stö-
renden Grundstückes lösen ließe und auch ein anderweitiger Inte-
ressenausgleich nicht in Betracht käme. Der Bebauungsplan be-
rücksichtigt jedoch keine dieser alternativen und das Grundstück
unserer Mandantin weniger belastenden Maßnahmen. [...]"

40.4 Vertikale Teilung eines einheitlichen Gebäudes „[...] Die Festsetzung der Urbanen Teilgebiete MU 1a und MU 1b ist darüber hinaus auch deshalb rechtswidrig, weil sie zu einer Teilung eines einheitlichen Gebäudes führt und diese Teilung weder planerisch möglich, noch in der Realität umzusetzen ist. Aus der Planzeichnung in Anlage 1.1 zum Bebauungsplan geht hervor, dass das Grundstück unserer Mandantin in zwei eigenständige Teilbereiche aufgeteilt werden soll. Die Trennung soll in Nord-Süd-Richtung entlang der Fassade des auf dem südlichen Grundstücksteil befindlichen zweigeschossigen Bauteils verlaufen. Auf dem gesamten nördlichen Grundstücksbereich verläuft hingegen in Ost-West-Richtung ein einheitliches Gebäude, das von der Planzeichnung etwas westlich von der Mitte durchteilt wird. Eine solche Teilung eines einheitlichen Gebäudes ist bauplanungsrechtlich unzulässig. Dies gilt bereits deshalb, weil sich der genaue Verlauf der Teilung aufgrund des gewählten Maßstabes nicht aus der Planzeichnung ergibt, da er sich nicht an Flurstücksgrenzen orientiert. Insoweit ist der Bebauungsplan nicht bestimmt genug und daher unwirksam. Zudem sehen § 1 Abs. 4-10, § 6a Abs. 4 BauNVO eine solche Aufteilung nicht vor. Durch die Festsetzungen hinsichtlich des Teilgebietes MU 1a wird eine Teilfläche eines Gebäudes von der Wohnnutzung ausgeschlossen. Festsetzungen hinsichtlich einer Teilfläche eines Gebäudes sind hingegen nur im Rahmen des § 6a Abs. 4 BauNVO möglich. § 6 Abs. 4 BauNVO sieht eine vertikale Teilung eines Gebäudes oder die willkürliche Teilung einer Grundstücksfläche nicht vor. Durch die künstliche Aufteilung des Grundstücks unserer Mandantin in die beiden Teilgebiete MU 1a und MU 1b werden die gesetzlich vorgegebenen Möglichkeiten hingegen umgangen, indem für ein Grundstück zwei Baugebiete desselben Typs vorgegeben und so eine vertikale Teilung eines Gebäudes herbeigeführt werden. Die bisher geplante Teilung des Urbanen Gebiets verläuft zwischen dem Gebäude im Osten, welches als Einzeldenkmal eingetragen ist und dem in geschlossener Bauweise angrenzenden Winkelgebäude westlich davon. Für die Festlegung des Teilungsverlaufs wurden die Grundrisspläne der Gebäude herangezogen. Beide Gebäude verfügen über separate Eingänge und würden auch getrennt voneinander funktionieren. Der innen liegende Übergang von einem Gebäudeteil zum anderen könnte ohne weiteres bestehen bleiben. Entsprechend der Ausführungen unter Punkt 40.3 wird die Teilung im Urbanen Gebiet aufgehoben. Der Einwand wird berücksichtigt.	X	X
--	-----------------	-----------------

Die Teilgebiete werden in der Begründung des Bebauungsplanes einmal getrennt betrachtet, dann jedoch auch wieder gemeinsam. So heißt es auf Seite 27 der Begründung des Bebauungsplanes, dass „in der Betrachtung des gesamten Urbanen Gebietes, bestehend aus den beiden Teilgebieten MU 1a und MU 1b, die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt wird“. Insoweit wäre jedoch allenfalls die Festlegung eines einheitlichen Urbanen Gebietes zulässig gewesen, dessen Festsetzungen im Rahmen der Vorschriften der BauNVO auch für einzelne Geschosse, nicht hingegen für vertikal getrennte Gebäudeteile hätten gelten können. Die zeichnerische Teilung umgeht dies. Darüber hinaus ist die vorgesehene Teilung des Gebäudes auch in der Realität nicht umsetzbar, sodass der Bebauungsplan auch in dieser Hinsicht rechtswidrig ist. Denn die Teilung des Grundstücks erfolgt ohne den Grundriss des geteilten Gebäudes zu berücksichtigen. Dies würde dazu führen, dass sich in dem Gebäude befindliche Nutzungseinheiten, die im Geltungsbereich beider Teilgebiete liegen, nicht sinnvoll nutzen lassen. Wollte unsere Mandantin zukünftig bzw. aufgrund des durch die Festsetzungen bewirkten faktischen Zwanges im Teilgebiet MU 1b eine Wohnnutzung vorsehen, könnte dies dazu führen, dass in einer Nutzungseinheit im östlichen Bereich eine Wohnnutzung zulässig und im westlichen Bereich unzulässig ist. [...]“		
40.5 Einzelhandelsstandort widerspricht Einzelhandelskonzept „[...] Die planerischen Konflikte entstehen zudem dadurch, dass im Sondergebiet SO 1 eine zu große Verkaufsfläche vorgesehen ist, was zu einem entsprechend größeren Stellplatzbedarf und hierdurch bedingter Lärm- und Abgasimmissionen führt. Darüber hinaus ist ein Solitärstandort eines Lebensmittelmarktes im Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus nicht vorgesehen. Das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigende Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus in der Fassung der Fortschreibung 2015 sieht für das Sondergebiet	Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind Vorgaben gemeindlicher Planungskonzepte als Belang im Rahmen der planerischen Abwägung <u>nur zu berücksichtigen</u>. Eine Bindung der Gemeinde auch im Sinne eines Alles-oder-nichts-Prinzips besteht deswegen aber nicht. § 1 Abs. 3 BauGB fordert die generelle Erforderlichkeit einer Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Dafür ist das Abwägungsgebot maßgebend. Der Gemeinde ist es nicht ver-	

SO 1 ein Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) mit einer maximalen Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt von 1.200 m² vor. [...]

Entgegen des Einzelhandelskonzeptes sieht der Bebauungsplan im Sondergebiet SO 1 nur einen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m² vor. Die Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum werden mithin nicht erfüllt. Vielmehr handelt es sich lediglich um eine Nahversorgungslage. Zu diesem Ergebnis kommt auch die von der REWE Markt GmbH in Auftrag gegebene Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben Lausitzer Straße und Schweriner Straße der BBE Handelsberatung GmbH vom 07.06.2017, wonach „der REWE-Supermarkt alleine noch nicht die Voraussetzungen eines zentralen Versorgungsbereiches“ erfüllt (dort Seite 46).

Darüber hinaus überschreitet die im Bebauungsplan zugelassene Verkaufsfläche die im Einzelhandelskonzept vorgesehene Verkaufsfläche um 50%. Diese Flächenerhöhung hatte bereits die Industrie- und Handelskammer kritisiert.

Entgegen der Begründung des Bebauungsplanes ist die Verkaufsfläche auch nicht im Zusammenspiel mit der im anderen Sondergebiet SO 2 zugelassenen Verkaufsfläche zu sehen. Nach dem Einzelhandelskonzept ist zwar eine Funktionsabstimmung der beiden Nahversorgungszentren Schweriner Straße und Lausitzer Straße vorzunehmen, jedoch sind beide Standortbereiche „als eigene Versorgungszentren anzusehen“. [...]

Unabhängig hiervon hat die von der REWE Markt GmbH beauftragte BBE Handelsberatung GmbH in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 24.01.2018 eingeräumt, dass selbst bei einer gemeinsamen Betrachtung der Standorte Schweriner Straße und Lausitzer Straße eine Überschreitung der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen maximalen Verkaufsflächen vorliegt.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Dimensionierung des REWE-Marktes führt erst entscheidend zum Auftreten der städtebaulichen Konflikte mit dem Grundstück unserer Mandantin. Denn bei geringfügiger Dimensionierung des Lebensmittelmarktes würden

wehrt, die Vorgaben ihres Planungskonzeptes zwar zur Argumentationshilfe zu nutzen, sie jedoch im Rahmen der konkreten Planung nicht in derselben Intensität zu realisieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Nahversorgung für den Stadtteil Cottbus West zu stärken. Dieses Ziel ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus (EZK) verankert. Zum Zeitpunkt der Erstellung des EZK im Jahre 2015 wurde davon ausgegangen, dass am Standort an der Lausitzer Straße ein moderner Lebensmitteldiscounter und ergänzende Fachmarktangebote angesiedelt werden, während der Vollsortimenter an der Schweriner Straße verbleibt (vgl. S. 90 EZK). Im weiteren Verlauf der Planungen hat sich diese Situation insofern verändert, als dass sich der Vollsortimenter an der Lausitzer Straße und die weiteren Fachmarktangebote sowie ein Discountmarkt am Standort Schweriner Straße ansiedeln werden.

Die im EZK vorgeschlagene Funktionsverteilung sieht für die Lausitzer Straße einen Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) vor, ergänzt durch weitere nahversorgungsrelevante Fachmärkte (Drogerie, Getränke). Ausgehend vom EZK bleibt festzuhalten, dass ein Markt mit 1.200 m² VK sowie wenigstens ein weiterer Fachmarkt, dessen VK üblicherweise mindestens 700 - 800 m² umfasst, eine stärkere Ausnutzung des Grundstückes an der Lausitzer Straße zur Folge hätte, als dies nun mit nur einem Lebensmittel-Vollsortimenter in einer Größenordnung von 1.800 m² erfolgt. Dem Einwand, die Dimensionierung des REWE-Marktes führe erst zum Auftreten der städtebaulichen Konflikte mit dem Grundstück des Eigentümers wird nicht gefolgt. Die ursprünglich im EZK vorgesehenen Ansiedlungen hätten eine erhöhte Stellplatzzahl und gegebenenfalls auch erhöhte Kundenströme zur Folge. Ebenso wären aufgrund dessen, dass mehr als eine Einzelhandelseinrichtung am Standort ansässig wäre, mit erhöhten Emissionen aus Anlieferverkehren und gebäudetechnischen Anlagen zu rechnen.

sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze, der Kundenstrom sowie die Lärmimmissionen erheblich reduzieren. [...]“

Zum Einwand, die Verkaufsfläche würde um 50% überschritten werden, wird auf die Abwägung Punkt 9.1 verwiesen. Durch die gegenüber des EZK getauschte Zuordnung der Funktionsschwerpunkte ergibt sich, dass an der Lausitzer Straße per Definition kein eigenständiges Nahversorgungszentrum mehr ausgebildet werden kann, da hierzu den Lebensmitteleinzelhandel ergänzende Angebote, wie Getränkemarkt oder Drogeriemarkt fehlen. Negative Auswirkungen auf das betreffende Nachbargrundstück lassen sich aus dieser Sachlage nicht ableiten.

Eine Abstimmung der beiden Standorte Schweriner Straße und Lausitzer Straße sowohl funktional als auch bezüglich ihrer Gesamtverkaufsfläche ist sowohl im EZK als auch in der Wirkungsanalyse beabsichtigt und erfolgt.

Die Überschreitung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vorgesehenen maximalen Verkaufsfläche für beide Standorte um 118 m² ist entsprechend der Stellungnahme des Gutachters (BBE, 24.01.2018) „...zu hinterfragen, da das Einzelhandelskonzept für das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße eine zukünftige „Neuordnung des Areals und Ersatzneubauten“ (vgl. Einzelhandelskonzept S. 93) empfiehlt, was letztlich auch mit einer geringfügigen Flächenanpassung verbunden sein kann.“

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes widerspricht nicht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus. Eine Wirkungsanalyse hat die städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel fachgutachterlich untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus für das Stadtgebiet Cottbus West umgesetzt werden können. Die Planvorhaben fügen sich in die im EZK definierte Zentren- und Standortstruktur für das Stadtgebiet West ein und tragen zur nachhaltigen Stärkung einer verbrauchernahen Grundversorgung bei gleichzeitiger Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen bei. Das Gutachten

	kommt auch zum Schluss, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereichen oder die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden können. Durch die Änderung der Funktionszuweisung wird das Grundstück an der Lausitzer Straße weniger stark ausgelastet, als dies entsprechend der Annahmen im EZK der Fall gewesen wäre. Dem Einwand wird nicht gefolgt.		
40.6 Nachtbetrieb von REWE „[...] Nach der im Rahmen des Planverfahrens von der REWE Markt GmbH in Auftrag gegebenen schallschutztechnischen Untersuchung wird das Lärmschutzniveau auf dem Grundstück unserer Mandantin derzeit eingehalten, sodass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Genüge getan ist. Durch die geplante Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittel Einzelhandelsbetriebes mit einer großen Parkplatzanlage südlich des Grundstücks unserer Mandantin entsteht hingegen eine Quelle, von der aus Gewerbelärm emittiert. Erst durch diese Ansiedelung kommt es daher zu möglichen städtebaulichen Konflikten. In dem Schalltechnischen Gutachten [...] heißt es [...] in Bezug auf den Gewerbelärm: <i>„Die Prognose zeigt, dass im Plangebietsteil Urbanes Gebiet vor den Gebädefassaden der Tagesrichtwert in Höhe eines Beurteilungspegels von 63 dB(A) eingehalten ist. Im Nachtzeitraum wird eine Überschreitung um bis zu 9 dB(A) vor den zum nächtlich betriebenen Parkplatzbereich orientierten Fassaden im MU 1a und MU 1b festgestellt.“</i> In Bezug auf die Ursache für die Überschreitung des Lärmniveaus hält das Gutachten fest, dass dies ausschließlich auf dem Wunsch des Grundstückseigentümers zur Durchführung eines Nachtbetriebes beruht. [...]	Die TA Lärm legt für Urbane Gebiet einen Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts fest. Aufgrund der vorliegenden Einwendungen wurden Alternativen zur Anordnung der Nachtstellplätze geprüft, so dass die Beurteilungspegel für Urbane Gebiete entsprechend der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden können. Durch die Änderung der Lage der Nachtstellplätze im benachbarten Sondergebiet können die Beurteilungspegel für Urbane Gebiete entsprechend TA Lärm auch nachts eingehalten werden. Dem Einwand wird gefolgt.	X	X

Nach den Ausführungen des eigens von der REWE Markt GmbH in Auftrag gegebenen Gutachtens überschreiten die von dem geplanten Sondergebiet ausgehenden und auf die Fassaden der Gebäude auf dem Grundstück unserer Mandantin einwirkenden Lärmimmissionen tagsüber noch nicht das zulässige Maß. Eine Störung tritt erst dadurch ein, dass die REWE Markt GmbH beabsichtigt, einen Nachtbetrieb durchzuführen, weshalb die Lärmimmissionen nachts ein Maß erreichen, das den Richtwert überschreitet.

Diese nächtliche Überschreitung der Richtwerte ließe sich jedoch auf unterschiedliche Weise lösen. Jeder dieser Maßnahmen würde dazu führen, dass im Hinblick auf das Grundstück unserer Mandantin kein städtebaulicher Konflikt mehr vorliegen würde und damit eine Herauslösung des Grundstückes unserer Mandantin aus dem Bebauungsplanverfahren möglich wäre. Unabhängig hiervon würden diese Maßnahmen Alternativen darstellen, welche das Grundstück unserer Mandantin in erheblichem geringerem Umfang belasten würden als dies durch die bislang vorgesehenen Festsetzungen zulasten des Grundstückes unserer Mandantin der Fall ist. [...]

Angesicht der von dem Sondergebiet ausgehenden Störwirkung ist es zur Herstellung der Umgebungsverträglichkeit sogar geboten, in dem Bebauungsplan maximale Öffnungszeiten festzusetzen, damit nach 22 Uhr keine den Richtwert überschreitenden Lärmimmissionen auf das Grundstück unserer Mandantin einwirken. [...]

Das Rücksichtnamegebot verlangt, dass die Nachbarschaft nicht mit Geräuschimmissionen belastet wird, die ihr im Hinblick auf die örtlichen Verhältnisse billigerweise nicht zugemutet werden können. [...]

Da die Umgebungsverträglichkeit wesentlich ist für die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sind diese Belange gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. und Nr. 7 lit. e) bereits auf der planerischen Ebene zu berücksichtigen. [...]

Gemessen hieran gehen von dem geplanten REWE-Markt schädliche Umwelteinwirkungen aus. Für ein Mischgebiet wie auch ein Urbanes Gebiet legt die TA Lärm in Ziffer 6.1 einen Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts fest. Dieser Beurteilungspegel kann durch

den von der REWE Markt GmbH gewünschten Nachtbetrieb nicht eingehalten werden, sodass dieser im Bebauungsplan auszuschließen bzw. jedenfalls durch geeignete Maßnahmen erheblich einzuschränken ist, sodass der Beurteilungspegel der auf dem Grundstück unserer Mandantin messbaren Immissionen eingehalten wird. Denn insoweit handelt es sich ausschließlich um einen privaten Belang der REWE Markt GmbH, der keinen Vorrang vor den schutzwürdigen Belangen unserer Mandantin haben kann. [...]“		
40.7 Lärmschutzmaßnahmen auf zu schützendem Grundstück „[...] Der Bebauungsplan enthält unter Ziffer 4. Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Diese Vorkehrungen erstrecken sich ausschließlich auf das Grundstück unserer Mandantin. Im Hinblick auf das Grundstück der REWE Markt GmbH im Sondergebiet SO 1 enthält der Bebauungsplan hingegen lediglich Hinweise, aber keine Festsetzungen. Dabei soll es gemäß der Begründung des Bebauungsplanes (dort Seite 9) Ziel sein, eine für die Umgebungsnutzung verträgliche, immissionschutzfachliche Umsetzung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die gewählte Verteilung der Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen ist bereits vor dem Hintergrund der Verursachung der Lärmimmissionen nicht nachvollziehbar. Verursacher der Lärmimmissionen ist die REWE Markt GmbH auf ihrem Grundstück im Sondergebiet SO 1. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen sollten daher auch zunächst von dem verursachenden Grundstück ausgehen. Dies gilt vorliegend umso mehr, da der geplante Lebensmittelmarkt in eine bestehende Umgebungsbebauung einrückt, insbesondere die Gebäude auf dem Grundstück unserer Mandantin bereits vorher bestanden. Insoweit hat der Bebauungsplan zwingend Festsetzungen zum Schutze unserer Mandantin zu enthalten, damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt wird. [...] Wie dem Einwender bekannt sein dürfte, erfolgten auf privatrechtlicher Ebene Abstimmungen zwischen der REWE Markt GmbH und dem Grundstückseigentümer bezüglich eines Lastenausgleichs aufgrund der bei Abriss des zweigeschossigen Gebäudes an der südlichen Grundstücksgrenze zu errichtenden Lärmschutzwand. Insofern stützen sich die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes auf diese Abstimmungen. Mit der Änderung in der Anordnung der Nachtstellplätze für den REWE Markt entfallen die Textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3. Es besteht somit weder die Verpflichtung, bei Wegfall des Bestandsgebäudes eine Lärmschutzwand zu errichten noch gibt es Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung von Fenstern für nachgeschützte Räume. Die Festsetzung 4.1 bleibt erhalten, da sie Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Verkehrslärmemissionen enthält, die auf den Straßenverkehr auf der Berliner Straße zurückzuführen sind und in keiner Weise mit dem Gewerbebetrieb auf dem benachbarten Grundstück in Verbindung stehen. Die Änderung der Lage der Nachtstellplätze im Sondergebiet führt zum Entfall der Textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3. Dem Einwand wird gefolgt.	X	X

Nach dem planerischen Trennungsgebot in § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden. Lassen die konkreten Umgebungsverhältnisse eine räumliche Trennung nicht zu kann dem Trennungsgebot auch durch planerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Rechnung getragen werden. [...]

Die unsere Mandantin neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung besonders belastenden Maßnahmen finden sich in den Festsetzungen zu den Ziffern 4.1 bis 4.3. Danach werden unserer Mandantin passive Schallschutzmaßnahmen auferlegt und ein Verbot ausgesprochen, an den zeichnerisch gekennzeichneten Fassaden für die Belüftung notwendige Fenster nachgeschützter Räume anzulegen. Darüber hinaus wird unserer Mandantin im Falle des (Teil)Abbrisses des südlichen Bestandsgebäudes auferlegt, eine Lärmschutzwand zu errichten.

Unabhängig davon, dass die einseitige Festsetzung der Maßnahmen zulasten unserer Mandantin nicht nachvollziehbar ist, ist auch angesichts der Verursachung der Lärmimmissionen nicht ersichtlich, weshalb unsere Mandantin auf ihrem Grundstück einen aktiven Lärmschutz vorzusehen hätte, welchen sie zudem ggf. auf eigene Kosten herzustellen müsste. Diese Lärmschutzwand würde die Nutzbarkeit des Grundstücks erheblich einschränken und bspw. auch zu einer Verschattung führen. Die optischen Beeinträchtigungen einer etwa vier Meter hohen Lärmschutzwand würden sich auch negativ auf eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks auswirken.

Zudem berücksichtigen die Festsetzungen auch das Eigentum unserer Mandantin und die diesbezüglichen zwischen ihr und der Eigentümerin des Grundstücks im Sondergebiet SO 1 bestehenden dinglichen Vereinbarungen nicht. [...]"

40.8 Grünordnerische Festsetzungen

„[...] Ziffer 5.1.1 des Bebauungsplanes setzt fest, dass die in den Baugebieten nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen mit Rasensaat oder mit Stauden und Gehölzen zu begrünen sind.

Diese Festsetzung belastet unsere Mandantin, da sie ihr eine Gestaltung der Außenanlagen vorschreibt. Der Bedarf zur Schaffung von Grünanlagen ergibt sich hingegen nur durch die Versiegelung und die Rodung der sich auf dem Grundstück im Sondergebiet SO 1 gebildeten Flora und Fauna, sodass etwaige Festsetzungen auch auf dieses Gebiet zu beschränken wären. [...]“

Die Festsetzung stellt im planungsrechtlichen Sinn keine Belastung des Grundstückseigentümers dar. Gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO ist der Grundstückseigentümer bereits heute verpflichtet, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlage überbauten Flächen des Baugrundstückes zu begrünen und zu bepflanzen.

Die betreffende Festsetzung resultiert nicht daraus, dass das Grundstück des Sondergebiets SO 1 gerodet und bebaut/versiegelt wird, denn die Ausgleichsmaßnahmen für diesen Eingriff werden vollständig auf dem Eingriffsgrundstück ausgeglichen. Die Festsetzung 5.1.1 gilt für alle Baugebiete des Bebauungsplanes und dient, wie in der Begründung bereits erläutert dazu, durch die Begrünung offener Bodenflächen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu eröffnen und einen Mindestanteil an Bodenfunktionen durch die belebte Oberbodenschicht zu sichern. Die Festsetzung bezweckt, dass offene Bodenflächen beispielsweise nicht mit einer Kieschicht abgedeckt werden, weil damit die Bodenfunktion und der Lebensraum für Flora und Fauna weiter eingeschränkt werden würden.

Diese Festsetzung wird dann für den Einwender relevant, wenn er sein Grundstück umfangreich umstrukturiert (Neubauung, Neugestaltung der Außenanlagen). In diesem Fall hat er zu gewährleisten, dass er nicht überbaute oder versiegelte Flächen mit Rasensaat oder mit Stauden und Gehölzen begrünt.

Vor dem Hintergrund der Textlichen Festsetzung 2.2, die dem Einwender eine Versiegelung und Überbauung seines Grund-

	stückes von 90% einräumt, erscheint es nicht allzu einschränkend, wenn mittels der Textlichen Festsetzung 5.1.1 gefordert wird, die restlichen 10% des Grundstückes zu begrünen. Dem Einwand wird nicht gefolgt.		
40.9 Unzureichende Abwägung „[...] Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen vornehmlich der Umsetzung der Interessen der REWE Markt GmbH als Eigentümerin des Grundstückes des vorgesehenen Sondergebietes SO 1. Die Interessen unserer Mandantin als benachbarte Grundstückseigentümerin werden hierbei nur unzureichend berücksichtigt. [...] Nicht nachvollziehbar ist insoweit, weshalb die durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes entstehenden städtebaulichen Konflikte ausschließlich zulasten des Grundstückes unserer Mandantin gelöst werden sollen. [...] Wie [...] festgehalten, sind die schutzwürdigen Belange unserer Mandantin bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen unberücksichtigt geblieben. Eine Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat erkennbar nicht stattgefunden. Vielmehr wurde den privaten Belangen der REWE Markt GmbH ohne nähere Begründung der Vorzug vor den Belangen unserer Mandantin gegeben. [...]“	Die Möglichkeit, zu einer sachangemessenen, zu einem Ausgleich der Belange führenden Entscheidung zu kommen, setzt voraus, dass der Verwaltung die privaten Belange / Interessen der von der Planung Betroffenen hinreichend bekanntgegeben werden. Wie dem Einwender bekannt sein dürfte, erfolgten direkte Abstimmungen zwischen der REWE Markt GmbH und dem Grundstückseigentümer sowie Abstimmungen zwischen der Stadtverwaltung Cottbus und dem Grundstückseigentümer bezüglich der Festsetzungen zum betreffenden Grundstück (Telefonat Hr. Hollnick Fb 62 / Eigentümer vom 14.02.2018 und Email vom 19.02.2018 bezüglich der Festsetzung eines Urbanen Gebietes / Abstimmungs- und Gesprächstermin zwischen Eigentümer, Fr. Fuchs (Rewe), Fr. Mayer am 07.05.2018 in Teltow zur Erläuterung des Planstandes). Aufgrund der vorgetragenen Einwände und Bedenken sind die öffentlichen und privaten Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander abgewogen worden. Einer Mehrzahl der geäußerten Einwände wurde gefolgt, der Bebauungsplan wird entsprechend geändert. Die Inhalte der Abwägung werden in die Begründung eingearbeitet. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.		X