

Stadt Cottbus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stadtpromenade Cottbus, 2. Bauabschnitt Blechen-Carré“

**Beteiligung TÖB und der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung des Entwurfes zum VEP vom 29.06.2009 bis 31.07.2009
Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise**

Die folgende Tabelle fasst die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zusammen. Stellungnahmen **mit abwägungsrelevantem Inhalt** sind hervorgehoben. Nur diese werden im Abwägungsvorschlag behandelt.

lfd. Nr.	beteiligte Stelle / Äußerung Vertreter der Öffentlichkeit	Abteilung/Dienststelle	Ort	Stn. vom
1	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst		15806 Zossen, OT Wündsdorf	3.07.2009
2	Gemeinsame Landesplanungsabteilung		14467 Potsdam	28.07.2009
3	Landesumweltamt	Regionalabteilung Süd		14.08.2009
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLAD)	Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege Lausitz/Elsterland	Außenstelle Cottbus	6.07.2009
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLAD)	Abteilung Denkmalpflege Dezernat Praktische Denkmalpflege	15806 Zossen	14.07.2009
6	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLAD)	Abteilung Denkmalpflege Dezernat Inventarisierung	15806 Zossen	20.07.2009
7	Landesamt für Arbeitsschutz	Regionalbereich Süd	03050 Cottbus	30.06.2009
8	Landesbetrieb Straßenwesen	Niederlassung Süd Hauptsitz Cottbus	03050 Cottbus	29.06.2009
9	Polizeipräsidium Frankfurt (Oder)	Schutzbereich Cottbus/Spree-Neiße	03044 Cottbus	16.07.2009
10	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG		08007 Cottbus	15.07.2009
11	Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH		03004 Cottbus	31.07.2009
12	envia Verteilnetz GmbH		03060 Cottbus	03.07.2009

13	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		03004 Cottbus	9.07.2009
14	GDMcom mbH, im Auftrag der Verbundnetz		04129 Leipzig	21.07.2009
15	Deutsche Post AG	NL BRIEF	12712 Berlin	15.07.2009
16	WBV „Oberland Calau“		03096 Burg (Spreewald)	13.07.2009
17	Landkreis Spree-Neiße	Dezernat 1/ Bau- und Planung	03149 Forst (Lausitz)	14.07.2009
18	IHK Cottbus	Geschäftsbereich Standortpolitik Regionalplanung/Verkehr/Handel Flughafen BBI	03046 Cottbus	21.07.2009
21	Geschäftsbereich/Fachbereich FB72, Untere Naturschutzbehörde	Stadt Cottbus, Hausmitteilung	Cottbus	
22	Bürgerin Sonja Newak	Einwohnerin und Zentrumsbenutzerin	Cottbus	8.07.2009

Kampfmittelbeseitigung (1)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im besetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil \I Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Fläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umgang beim Auffinden von Kampfmitteln wird in der Begründung ergänzt.			X

Gemeinsame Landesplanung (2)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
Mit Schreiben vom 2. September 2008 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der ursprünglich beabsichtigten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ auf der Grundlage der damaligen Rechtslage mitgeteilt. Nunmehr soll der von den Änderungen betroffene Bereich mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu überplant werden, um somit kurzfristig Baurecht für den zweiten Bauabschnitt zu schaffen. Hierzu behält die bereits vorliegende landesplanerische Stellungnahme vom 02.09.2008 ihre volle Gültigkeit. Ergänzend ist anzumerken, dass zwischenzeitlich die		Die Zustimmung zu der Anpassung an die Ziele der Landesplanung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Punkt 1.4.1 um die entsprechende landesplanerische Grundlage aktualisiert. Der Hinweis zur Feinsteuerung von Branchen/Sortimenten in Form von Sortimentsbeschränkungen wurde bereits vor der Offenlage intensiv diskutiert und von der Stadtvertretung abgewogen, was auch in der Begründung zum Bebauungsplan zum Ausdruck kommt. Gegen eine Festlegung von Sortimentsbeschränkungen spricht u.a., dass es um eine innerstädtische, integrierte Verkaufsfläche von 4.500 m² handelt, bei der berücksichtigt werden muss,			X

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Bbg (LEP B-B) vom 31.03.2009 am 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. II S. 186) ist. Mit dem neu aufgestellten LEP B-B werden § 3 Absatz 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes, der LEP I - Zentralörtliche Gliederung -, der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) und § 16 Absatz 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003 abgelöst. Dies ist in der Begründung unter Punkt 1.4.1 (Seite 9) entsprechend zu aktualisieren.

Unter Berücksichtigung der im LEP B-B enthaltenen Festlegungen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung werden keine weitergehenden Erfordernisse der Raumordnung geltend gemacht. Folglich stehen Erfordernisse der Raumordnung dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen, so dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB von einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung ausgegangen werden kann.

Nach Plansatz 2.9 (Z) LEP B-B ist die Stadt Cottbus als Oberzentrum festgelegt. Auf die Oberzentren sollen nach Grundsatz 2.8 LEP B-B die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung, zu denen auch Einzelhandelsfunktionen gehören, konzentriert werden. Dies sollte mit Umsetzung des Einzelhandelsvorhabens nachhaltig gesichert werden.

Hinweis: Zur Sicherung der oberzentralen Funktionen insbesondere im Zusammenhang mit einer funktionstüchtigen Innenstadt als Ganzes, wird aus raumordnerischer Sicht Bedarf für eine Feinsteuerung der Branchen/Sortimente gesehen. Daher erscheint eine Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen insbesondere für die Sortimente „Schuhe/Lederwaren“ und „Bücher/ Fachzeitschriften“ für das Gesamtcenter angemessen.

Gemäß Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir um eine entsprechende Mitteilung über das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes. Andere Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

dass von dieser Verkaufsfläche bereits heute die Pavillons (etwa 1.200 m² Verkaufsfläche) ohne jede Beschränkung genutzt werden könnten und sich die Änderung zum Bestehenden Planungsrecht deshalb lediglich auf eine Fläche von 3.300 m² bezieht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Carl-Blechen-Carrés zahlreiche Möglichkeiten der unregelmäßigen Einzelhandelsansiedlung bestehen, die in der Summe deutlich größere unregelmäßige Flächenpotenziale bieten (Gebäudeunterlagerung Stadtpromenade 10-12, Galeria Kaufhof, etc.) und deren Nutzung ebenfalls zu starken Sortimentsverschiebungen führen können.

Deshalb hat die Stadt bereits bei der 1. öffentlichen Auslegung im Sinne einer Flexibilität und dauerhaften Funktionsfähigkeit entschieden, die benannten Branchen „Schuhe/Lederwaren“ und „Bücher/ Fachzeitschriften“ trotz bestehender Bedenken nicht im vorliegenden Bebauungsplan auszuschließen. In diesem Punkt ist keine Änderung vorgesehen.

Landesumweltamt (3)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
3.1	Naturschutz: Eingriff in Natur und Landschaft Im Rahmen des bestehenden B-Planes ist bereits eine vollständige Versiegelung der Vorhabensflächen zulässig. Somit erfolgt durch die erneute Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser und Klima. Die Festsetzung aus dem bestehenden B-Plan, wonach insgesamt 10% der Freiflächen (515 m ²) als Vegetationsflächen anzulegen sind, wurde durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf einer Fläche von mindestens 1100m ² ersetzt. Insgesamt verbleibt kein Kompensationsdefizit.	Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.			
3.2	Artenschutz: Die im Vorhabensgebiet vorhandenen Gebäudestrukturen des Pavillonkomplexes könnten infolge des Leerstandes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einiger Vogel- und Fledermausarten genutzt werden. Der vorliegende Umweltbericht verweist darauf, dass die untere Naturschutzbehörde die Gebäude in mindestens 2 Begehungen auf einen etwaigen Brutbestand von Vogelarten kontrolliert. Hinsichtlich der Untersuchung möglicher Fledermausvorkommen soll ein Gutachter beauftragt werden. Nach Aussage von Herrn Jäkel (UNB) sind die beiden Begehungen in der Hauptbrutzeit erfolgt. Dabei konnten keine siedlungstypischen Arten als Brutvögel in der Bausubstanz festgestellt werden. Das Gutachten zum Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäuden liegt uns nicht vor. Entsprechend der ArtSchZV ist für die in diesem Zusammenhang abzugebende artenschutzrechtliche Stellungnahme zu den Fledermäusen die untere Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus zuständig. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits auf der Ebene des B-Planes die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgen muss. Demzufolge ist zu klären, ob durch den Rückbau des Pavillonkomplexes die	Bei der Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 42 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 keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Dies wird im Umweltbericht noch einmal klargestellt. Zur Feststellung möglicher Brutvögel wurden durch die UNB in der Hauptbrutzeit zwei Begehungen durchgeführt. Dabei konnten keine der vermuteten siedlungstypischen Arten als Brutvögel in der Bausubstanz festgestellt werden. Das potenzielle Vorkommen von Fledermäusen wurde bislang noch nicht untersucht. Winterquartiere sind aufgrund des langen Leerstandes nach Aussagen der UNB aufgrund der spezifischen Situation nicht zu erwarten. Um negative Auswirkungen auf das Vorkommen von Arten (potenzielle Wochenstuben / Sommerquartiere) im Gebiet auszuschließen, sollen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, die geeignete Maßnahmen /		X	X

artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG berührt werden, indem Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten beseitigt werden. Diesbezüglich ist der Umweltbericht zu ergänzen.

- 3.3 Schutzausweisungen und geschützte Teile von Natur und Landschaft: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzausweisungen nach den §§ 21 (NSG), 22 (LSG) und 26a (Natura 2000) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sowie im Verfahren befindlicher sowie geplanter NSG und LSG. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist nicht erkennbar.

Ergänzende Hinweise: Hinsichtlich der weiteren, nicht durch das LUA wahrzunehmenden Naturschutzbelange, insbesondere zur Bewältigung der Bestimmungen des Biotopschutzes gemäß § 32 BbgNatSchG sowie für den Artenschutz gemäß § 1 ArtSchZV wird auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus verwiesen.

3.4 Immissionsschutz

Zur detaillierten Prüfung der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan veränderten Immissionssituation wurde von der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Cottbus ein Schalltechnisches Gutachten (Auftr.-Nr.: 09-032-J, Bericht vom 26.03.2009) erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens wurde zur Sicherstellung der Anforderungen des Schallimmissionsschutzes, speziell zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der im Plangebiet lokalisierten sowie angrenzenden Wohnnutzung durch anlagenbedingte Verkehrs- und Betriebsgeräusche, eine Geräuschkontingentierung für die Teilbauflächen des Plangebietes vorgenommen. Die vom Gutachter nach DIN 45691 ermittelten Emissionskontingente und Empfehlungen (Punkt 13 des Gutachtens) sind plausibel und wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan eingearbeitet. Dem vorliegenden Planentwurf wird daher seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes zugestimmt.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen der Verantwortung des Planungsträgers obliegt und der Nachweis zur Einhaltung der

Lebensräume im Gebiet sicherstellen. Hierfür sollen 2 x 5 Fledermaussteine / Fledermauskästen am Gebäude angebracht bzw. in die Wärmedämmung integriert werden.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden berücksichtigt.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in weiteren Planungsschritten berücksichtigt.

vorgegebenen Emissionskontingente in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zwingend erforderlich ist.
Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet wird angesichts der besonderen Störempfindlichkeit nachts ausdrücklich befürwortet.

3.5 Wasserwirtschaft

Das Vorhaben hat keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Verhältnisse des Wasserhaushaltes im Plangebiet, da es bereits umfangreich versiegelt ist und das Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet wird. Im Rahmen der Neugestaltung des Plangebietes sollte dennoch versucht werden, auf den verbleibenden Grünflächen anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu versickern, um somit auch einen positiven Effekt für das innerstädtische Klima zu erzielen.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den öffentlichen Räumen können Bereiche mit offenem Boden (Baumscheiben, Grünstreifen, etc.) vorgesehen werden, soweit sie die Funktionsfähigkeit der bestehenden bzw. geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigen. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.
Auf den privaten Flächen wird - dem Standort im Zentrum entsprechend - eine extensiv begrünte Dachfläche u.a. mit Wirkungen auf das Mikroklima und die Stadtgestalt sichergestellt. Keine Änderungen.

X

BLAD / Bodendenkmalpflege (4)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
Seitens der Denkmalfachbehörde. Abt. Bodendenkmalpflege, bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Cottbus. Hinweise: Die nachrichtlichen Übernahmen zum Bodendenkmalschutz (Begründung S. 53, Textliche Festsetzungen, Punkt 3.1) werden in der vorliegenden Form als nicht ausreichend erachtet. Es fehlt insbesondere der Hinweis auf die Erlaubnispflicht von Eingriffen in das Bodendenkmal gem. §. 9 Abs, 1 BbgDSchG sowie der Hinweis auf die Dokumentationspflicht des Veranlassers gem. §§ 7 Abs, 3 und 9 Abs, 3 BbgDSchG.		Der rechtlich fixierte Umgang mit Bodendenkmalen gilt unabhängig von einer nachrichtlichen Übernahme. Das Vorhandensein des Bodendenkmals wurde auf der Planzeichnung bereits nachrichtlich übernommen, um für weitere Planungsschritte deutlich auf diese Rechtslage hinzuweisen. Dennoch kann es auch hilfreich sein, auf einzelne wichtige zu beachtende Rechtsvorschriften hinzuweisen. In diesem Sinne werden die zusätzlichen Hinweise auf die Planzeichnung und in die Begründung als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.	X		X

BLAD / Praktische Denkmalpflege (5)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
Zu dem Bebauungsplan Stadtpromenade Cottbus hatten wir bereits im Schreiben vom 14. 5. 2001 Bedenken geltend gemacht, da mit dem Vorhaben erhebliche Eingriffe in den Denkmalbestand des Denkmals mit Gebietscharakter „Stadtpromenade Cottbus“ verbunden waren. Die nunmehr beschlossene Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2. Bauabschnitt Blechen Carre zielt darauf ab, den ursprünglich zum Erhalt vorgesehenen Bereich mit den Pavillons einschließlich der sie umgebenden Freiflächen aufzugeben und durch eine Neubebauung zu ersetzen. In diesem Zusammenhang hatten wir bereits zu Ihrem Schreiben vom 1. 8. 2008 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. M/4/5/45 „City-Galerie Stadtpromenade Cottbus“ am 8. 9. 2008 unsere Stellungnahme abgegeben. Die darin formulierten Bedenken halten wir in vollem Umfang inhaltlich aufrecht. 2. Hinweis: Gemäß § 28 BbgDSchG wurde die Eintragung des Denkmals mit Gebietscharakter überprüft und um die gem. §3 Abs.3 BbgDSchG erforderlichen Aussagen ergänzt. Die entsprechende Information erhalten Sie demnächst.	Die Stadt Cottbus hat sich mit der Problematik des Denkmalschutzes intensiv auseinandergesetzt. Der durch die Denkmalfachbehörde beschriebene Wert des Bebauungsensembles kann im Grundsatz nachvollzogen werden, auch wenn die stadträumliche Struktur aus Sicht der Stadt bereits durch die Realisierung des ersten Bauabschnitts eine grundlegende Änderung erfuhr. Die Stadt steht in der Pflicht, zwischen unterschiedlichen Belangen abzuwägen und zu einem insgesamt optimierten Ergebnis zu gelangen. Faktisch ist der Erhalt der Pavillons und der Freiflächenstrukturen insofern nicht möglich, als dass diese nicht mehr heutigen Anforderungen an Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen genügen und ein Erhalt ohne tragfähige Nutzung nicht sinnvoll und vor allem nicht finanzierbar ist. Auch eine Zumutbarkeit für den Eigentümer ist nicht gegeben. Dies zeigt sich deutlich in dem bestehenden Leerstand, der einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt und dessen Behebung ein wichtiges städtebauliches Ziel und öffentliches Interesse darstellt. Die Stadt Cottbus sieht deshalb keine realistische Chance zur Erhaltung der Pavillons und der Freifläche in der heutigen Form. Im Sinne einer Minimierung der Beeinträchtigungen der Wirkung der raumbildenden und raumgliedernden Punkt- und Scheibenhochhäuser wurden die Höhen des 2. Bauabschnitts jedoch deutlich beschränkt. Insgesamt erwartet man von einer Ergänzung der Verkaufsflächen in der vorgesehenen Form auch nachhaltige positive Auswirkungen auf die Oberzentrale Funktion der Innenstadt von Cottbus, was ebenfalls in die Abwägung einfließt. Der Bereich Stadtpromenade ist als Denkmalbereich im			X	

Sinne der § 2 Abs. 2 BbgDSchG festgelegt. Für die Beseitigung oder Zerstörung besteht hier eine Erlaubnispflicht nach § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Eine Erlaubnis ist u.a. zu erteilen, sofern „den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehende öffentliche oder private Interessen überwiegen und sie nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden können.“

Für eine Erlaubnis holt die untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Cottbus) eine Stellungnahme der Denkmalfachbehörde (obere Denkmalbehörde) ein. Sollte hier weiterhin ein Dissens bestehen, so entscheidet die oberste Denkmalschutzbehörde (Ministerium) innerhalb eines Monats. Spätestens vor dem Satzungsbeschluss muss eine Inaussichtstellung dieser Erlaubnis vorliegen, um die Umsetzbarkeit des B-Planes gewährleisten zu können!

BLAD / Inventarisierung (6)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
Das Denkmal mit Gebietscharakter „Stadtpromenade Cottbus“ zwischen Karl - Liebknecht - Straße und Berliner Platz mit den Objekten: Warenhaus, Punkthochhaus Am Turm, Volksbuchhandel, Gaststätte "Am Stadttor", Wohnscheibe, Baugruppe aus sieben Pavillonbauten, Punkthochhaus Berliner Platz, Stadthalle und Stadtverkehrsfunktionsgebäude einschließlich der weiträumigen Grünanlage entlang der Stadtmauer auf dem Territorium der ehemaligen Doppelwall- und Grabenanlage der Stadtbefestigung sowie den Außenanlagen mit ihrer Gestaltung mit Werken der bildenden Kunst (bildkünstlerische und plastische Werke) und Wasserbecken, Pflanzschalen, Hochbeeten, Bänken, Pergolen etc, einschließlich der Wege-, Platzraum- und Terrassenbefestigungen stellt trotz des Abrisses des Hotels (1992), der Milch-Eis-Mokka-Bar (2006/07) und der Fußgängerbrücke (2006/07) sowie der Erneuerung der beiden Straßenbahnhaltestellen weiterhin eine auf einem architektonischen und gartenarchitektonischen Gesamtkonzept beruhende, für die Region nach Struktur,		Die Ergänzung der Unterschutzstellung wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird entsprechend ergänzt (vgl. Stellungnahme 5.).			X

Erscheinungsbild, Umfang und in der überkommenen Substanz besondere bauliche und gärtnerische Gesamtanlage mit großer Ensemblewirkung aus den 1960/70er Jahren dar, der orts- sowie regionalgeschichtliche, städtebauliche und baugeschichtliche sowie gartenhistorische Bedeutung zukommt.

Im Weiteren wird die Bedeutung des Denkmals beschrieben (vgl. Originalstellungnahme)

LWG (10)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
	Den Leitungsbestand im Bearbeitungsbereich des 2. Bauabschnitts hatten wir bereits mit unserer ersten Stellungnahme zum Vorgang „1. Änderung des B-Plans M/4/56 City-Galerie Stadtpromenade Cottbus, Vorentwurf 2. Bauabschnitt, Stand 28.05.2008“ am 10.09.2008 übergeben. Die Forderungen und Hinweise dieser Stellungnahme sind weiterhin in vollem Umfang gültig. Korrigieren möchten wir nur eine Aussage zur vorhandenen Trinkwasserleitung DN 250 St. Diese Trinkwasserleitung ist im bestehenden Nord-Süd-Kollektor verlegt. Der Kollektor liegt östlich des Untergeschosses (nicht westlich) und grenzt direkt an das Untergeschoss des geplanten Baukörpers. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss überbauen den vorgenannten Kollektor. Unsere Forderungen bezüglich dieser Überbauung hatten wir in der ersten Stellungnahme benannt. Bereits mit unserer ersten Stellungnahme zum Vorgang hatten wir darauf hingewiesen, dass sich direkt unter dem geplanten Baukörper der Stadtsammler (Eiprofil 1250/1700 B bzw. 1300/1700 B) befindet. Der Stadtsammler verläuft westlich des Kollektors und damit auch direkt unter dem geplanten Untergeschoss. Eine Überbauung unserer Abwasseranlagen hatten wir bereits abgelehnt. Eine Umverlegung des Stadtsammlers muss ab Schacht M1111A280 mindestens bis zum Ende der geplanten Neubebauung auf die östliche Seite des Kollektors erfolgen. Inwieweit sich daraus Probleme mit anderen bestehenden Leitungssystemen ergeben, kann von uns nicht eingeschätzt	Durch das Plangebiet verlaufen unterhalb des Keller-schosses der historische über 100 Jahre alte Stadtsammler (Abwasser). Bei der Anlage handelt es sich um einen stadtbedeutenden Hauptentsorgungssammler. Die Hauptzugänge und Montageluken befinden sich nördlich und südlich des geplanten Objektes und damit außerhalb der geplanten Bauflächen. Eine Verlegung der Stadtsammlers ist mit einem verhältnismäßigem Aufwand nicht möglich. Im August und Oktober dieses Jahres fanden deshalb Gespräche mit den Trägern der Anlagen (LWG, SWC) statt, die klären sollten, unter welchen Bedingungen eine Überbauung möglich ist. Als Ergebnis wurde für den durch die LWC betriebenen Stadtsammler folgendes festgehalten: Bei einer Überbauung ist sicherzustellen, dass → die Schächte auf dem SW-Sammler im KG aufrecht erhalten werden, d.h. die Zugänglichkeit der Noteinstiege unterhalb des Objektes auch in Zukunft über das Kellergeschoss des 2. BA gewährleistet werden, → ein Lasteneintrag auf den Sammelkanal ausgeschlossen wird, hierzu sind entsprechende statische Nachweise vorzulegen, → die Decke des Sammelkanals ist im Rahmen der Baumaßnahmen vom Investor freizulegen, so dass eine Prüfung des Bauzustandes und ggf. eine	X		X

werden und ist zu untersuchen. Der Stadtsammler ist ca. 100 Jahre alt. Auch bei Erdbewegungen im großräumigen Umfeld um den Stadtsammler ist mit einer massiven Gefährdung des Stadtsammlers zu rechnen. Hier sind zwingend Abstimmungen mit der LWG erforderlich.

Generell vermissen wir in der Begründung die Aussagen, dass es sich bei den zur Überbauung geplanten Leitungen, Kanälen und Kollektoren um Hauptver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Cottbus handelt. Bisher wurde noch nicht betrachtet, wie die Forderungen der Versorgungsunternehmen bezüglich des Nord-Süd-Kollektors umzusetzen sind. Auch eine Umverlegung des Stadtsammlers wurde noch nicht untersucht.

Sanierung erfolgen kann

- die Decke des Sammelkanals vom Investor im freigelegten, nicht überbauten Bereich bis 3 m beidseitig bis in den zu überbauenden Bereich hinein abgedichtet wird und
- eine Grunddienstbarkeit für den Stadtsammler durch den Grundstückseigentümer aufgenommen wird.

Die Sicherstellung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Elektroenergieversorgung (11)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
Keine Einwände. Bzgl. des Punktes 1.3.7 der uns vorliegenden Begründung (Bearbeitungsstand 16.04.2009) betonen wir nochmals, dass auf dem Kollektor keine Lasteintragung erfolgen darf und die ständige Zugänglichkeit gewährleistet sein muss. Zur Versorgung mit Fernwärme und Strom sind entsprechende Anträge rechtzeitig zu stellen.		Durch das Plangebiet verläuft der sogenannte Kollektor, der Hauptver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Cottbus beinhaltet (Elektroenergie, Fernwärme, Frischwasser, Telekom). Die Anlage ist begehbar. Die Hauptzugänge und Montageluken befinden sich nördlich und südlich des geplanten Objektes und damit außerhalb der geplanten Bauflächen. Eine Verlegung ist mit einem verhältnismäßigem Aufwand nicht möglich. Im August und Oktober dieses Jahres fanden deshalb Gespräche mit den Trägern der Anlagen (LWG, SWC) statt, die klären sollten, unter welchen Bedingungen eine Überbauung möglich ist. Als Ergebnis wurde für den durch die Stadtwerke betriebenen Kollektor folgendes festgehalten: Bei einer Überbauung ist sicherzustellen, dass → die Begehbarkeit über die außerhalb des Baufeldes liegenden Bauwerke 3+4 weiterhin sichergestellt ist, → die Zugänglichkeit der Noteinstiege unterhalb des Bauvorhabens gewährleistet wird. Das trifft insbesondere auf das Schachtbauwerk im „Knick“ zu. Eine Aufweitung ist möglich (von 1250/1700 auf 1200/1800),			X

- ein Lasteneintrag auf den Kollektor ausgeschlossen wird, hierzu sind entsprechende statische Nachweise vorzulegen,
- der Kollektor bei der Baumaßnahme freizulegen und im Übergangsbereich (bis 3 m unter Bauwerk) von außen zum Schutz gegen Feuchtigkeit abzudichten ist,
- der Bereich der Montageluken des Kollektors dauerhaft in einem Radius von 20 Metern von Baumaßnahmen freizuhalten ist und
- eine Grunddienstbarkeit des Kollektors durch den Grundstückseigentümer aufzunehmen ist.

Die Sicherstellung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Envia (12)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
Der vorhandene Leitungsbestand wurde für den von Ihnen gekennzeichneten Bereich als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG bzw. der envia TEL GmbH dem Vorgang beigelegt. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Zu den Kabeln ist ein Abstand von mindestens 0,40 m einzuhalten. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Bei Unterschreitung der Mindestabstände sind die notwendigen Kabelschutzmaßnahmen mit der enviaTEL GmbH, Magdeburger Str. 51 in 06112 Halle abzustimmen. Bei Durchörterungen sind die Kabel in Kreuzungsbereichen freizulegen. Ungenauere Kabellagen in Kreuzungs- und Näherungsbereichen sind mittels Suchgerät bzw. Suchschachtung vor Ort mit der enviaTEL GmbH zu klären. Bei Kabelkreuzungen und Parallelführungen mit den		Die Hinweise zum Umgang mit dem bestehenden Leitungsbestand werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.			X

Kabeltrassen ist eine betriebssichere, geschützte Aufhängung der Kabel zu gewährleisten.

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der enviaTEL GmbH, Magdeburger Str. 51 in 06112 Halle zu erteilen.

Bitte übergeben Sie eine Ablichtung dieses Zustimmungsschreibens dem Auftragnehmer.

Vor Baubeginn ist die Leitungsauskunft unter Vorlage einer Kopie dieser Stellungnahme bei der envia Netzservice GmbH, Servicestandort Cottbus, Tel.: 0355-68-1363, Annahofen Graben in 1-3, 03099 Kolkwitz, einzuholen.

Bitte beachten Sie, dass im angezeigten Baubereich auch Anlagen der Stadtwerke Cottbus vorhanden sein können.

Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.

Telekom (13)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
	Anbei übersenden wir Ihnen unser Kostenangebot für die von Ihnen gewünschte Kabelauskunft am Telekommunikationsnetz. Bitte senden Sie die unterschriebenen Unterlagen an folgende Adresse zurück, TI-NL Mitte-Ost PTI 12 Heinrich-Hertz-Straße 6 03044 Cottbus	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.			
	Nach Eingang der unterzeichneten Kostenübernahmevereinbarung senden wir Ihnen umgehend die angeforderten Unterlagen zu. An dieses Angebot zum Abschluss einer Kostenübernahmevereinbarung ist die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 3 Monate gebunden.				

GDMcom / Verbundnetz Gas (14)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG. Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen. Die VNG ist ein überregionales Ferngasunternehmen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir Sie höflich, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen. Die GDMcom vertritt die Interessen der VNG gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.		Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

IHK (18)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
Zum Vorhaben des 2. Bauabschnittes haben wir uns grundsätzlich sowie auch detailliert in verschiedenen Stellungnahmen positioniert, wie im Abschnitt 4 der Begründung bereits dokumentiert. Unsere ausdrücklich zustimmende Auffassung behält auch weiterhin ihre Gültigkeit. Zu den Details der Planung empfehlen wir jedoch eine Änderung bei den zulässigen Nutzungen vorzunehmen: Um eine evtl. spätere Nutzung der im Untergeschoss derzeit noch bestehenden und nach Aussagen von Fachleuten reaktivierbaren Bowlingbahneinrichtung nicht auszuschließen, sollte die Nutzung „Vergnügungsstätten“ den Status einer zumindest ausnahmsweisen Zulässigkeit erhalten.		Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Spiel- u. Automatenhallen, Diskotheken etc. können den Bereich der Stadtpromenade erheblich in der zukünftigen Entwicklung beeinträchtigen und wurden bereits im bestehenden Bebauungsplan M/4/56 sowie im aktuellen Entwurf ausgeschlossen. Bowlingbahnen gehören nur bedingt zu Vergnügungsstätten. Je nach Ausprägung, Öffnungszeiten, verkehrlichen Auswirkungen, Einzugsbereich etc. können sie auch zu den „Einrichtungen der Sport-, Gesundheits-, Fitness- und Wellnessbranche“ zählen, die im Bebauungsplan zugelassen sind. Diese erscheint ausreichend für die Planungsintention, keine Änderung.			

FB 72 / UNB (21)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
Geschäftsbereich/Fachbereich FB72, Untere Naturschutzbehörde Durch die UNB wurden 2 Begehungen in der Hauptbrutzeit realisiert. Dabei konnten keine der vermuteten siedlungstypischen Arten als Brutvögel in der Bausubstanz festgestellt werden. Das Ergebnis der Untersuchung der Gebäude durch einen Fledermausgutachter steht noch aus bzw. ist uns nicht bekannt. Darüber hinausgehende Untersuchungen sind vorliegend nicht erforderlich.		Das potenzielle Vorkommen von Fledermäusen wurde bislang noch nicht untersucht. Um Lebensräume für potenzielle Vorkommen sicherzustellen, werden Fledermaussteine / Fledermauskästen sichergestellt. (vgl. Stellungnahme 3.).		X	X
Frau Newak (22)	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung		
			Plan	Vertrag	Begründung
Die vorgesehene Bebauung führt zu einem großflächig geschlossenen Areal auf einer früher aufgelockert-kleinteiligen und mit viel Erholungsgrün vorgesehenen Fläche. Die nun verbleibende Grünfläche wird um die Hälfte reduziert. Es soll faktisch nur noch der Grünzug entlang der Straßenbahntrasse verbleiben. Die übrige Fläche wird versiegelt und steril. Einen solchen Eindruck vermitteln übrigens auch die grafischen Darstellungen: sterile Weite. Das ist ein Verlust für die Erlebnis- und Umweltqualität des Innenstadtbereichs, zumal durch den Schulterschluss von Galeria und CBC schon eine geschlossene Front entstanden ist. Ich lehne aus diesem Grund eine weitere Verdichtung und „Entgrünung“ dieses Bereiches ab und plädiere für eine Grüngestaltung als Kompensation für die massive Bebauung außenherum. Angesichts der weiterhin negativen Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung halte ich auch die Errichtung weiterer Verkaufsflächen für unsinnig.		Der Zustand der Fläche, auf der der 2. Bauabschnitt des Blechen-Carrés realisiert werden soll, verfällt zusehens, ist derzeit städtebaulich unbefriedigend und führt zu einem deutlichen Aufenthalts- und Qualitätsverlust des Zentrums. Da für die derzeitige Pavillonstruktur keine zeitgemäße Nutzung möglich erscheint, hat sich die Stadt Cottbus entschlossen, im Sinne der Zusammenführung der Zentrumsbereiche und der funktionalen Aufwertung einen neuen Baukörper mit bis zu 4.500 m² Geschossfläche unter bestimmten Bedingungen zuzulassen. Diese Zielsetzung korrespondiert auch mit den Einschätzungen des Einzelhandelsgutachtens, dass unter bestimmten Voraussetzungen den 2. Bauabschnitt als wichtige Angebotsergänzung wertet. Bezüglich der Grünflächen zum Aufenthalt sollen auch in Zukunft öffentliche Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.			