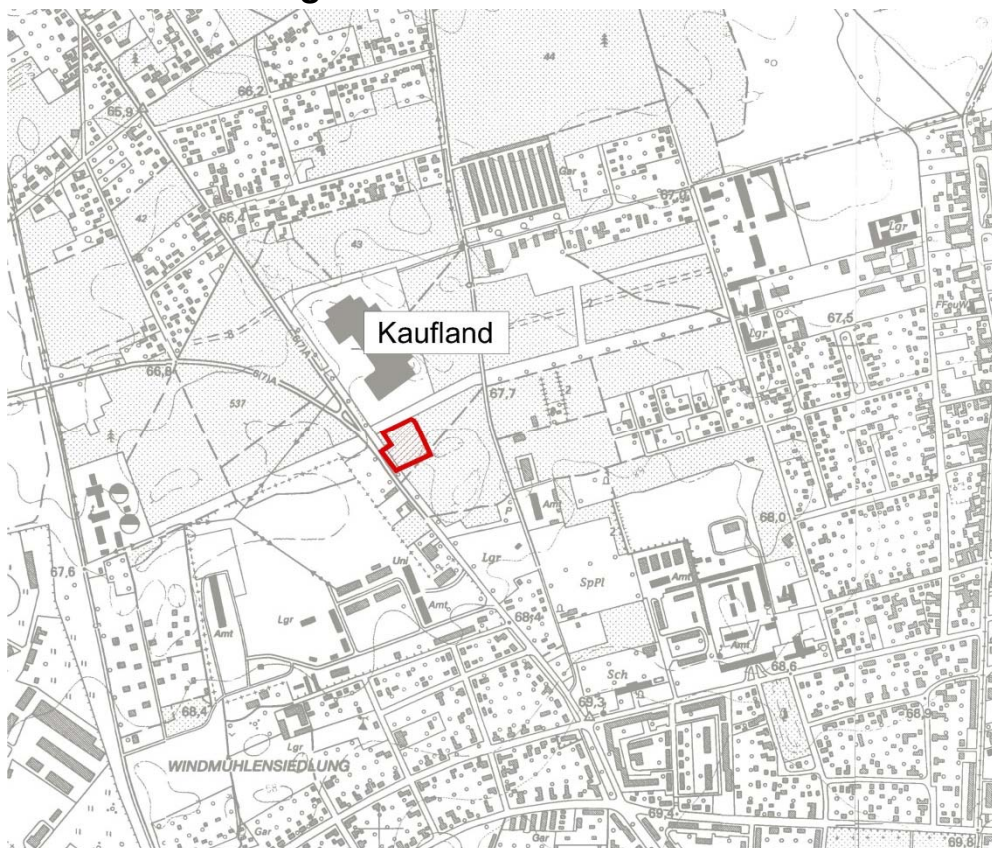


Stadt Cottbus

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



Entwurf Juli 2015

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	1
2	Ausgangslage.....	3
3	Festsetzungen	4
3.1	Art der Nutzung.....	4
3.2	Maß der Nutzung	5
3.3	Grünordnung.....	5
3.4	Hinweise	6
3.5	Sonstige	6
4	Auswirkungen	6
5	Anlagen	9
5.1	Rechtsgrundlagen (Stand Juli 2015)	9

1 Vorbemerkungen

Cottbus verfolgt das Ziel, die Stadt weiter als Oberzentrum zu auszubauen. Dabei ist neben der Stärkung der Innenstadt auch das Anpassen der bestehenden Versorgungsangebote in den Ergänzungsstandorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

*Anlass
Ziel und Zweck*

Das Cottbus-Center im Norden der Stadt hat sich in den Jahren seit seinem Entstehen zu einem erfolgreichen Standort entwickelt.

In der Folge entstand in angrenzenden Bereichen ein Ansiedlungsdruck, auf den die Stadt planerisch geantwortet hat.

Unter anderem wurde im Jahre 2006 der Bebauungsplan Sielower Landstraße Ost II verabschiedet, der die Flächen südlich angrenzend an das Cottbus-Center (CC) als Gewerbegebiet festsetzt.

Zu der in dem Gebiet somit zulässigen Nutzungsart, „Gewerbegebiete aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zählen Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht auf Grund ihres flächenmäßigen Umfangs nur in Sondergebieten nach § 11 BauNVO oder in Kerngebieten zulässig sind.

Auf Grund der Ausstrahlung des CC hat sich schon frühzeitig gezeigt, dass, neben dem Bedarf von Gewerbegrundstücken, in dem Bereich auch eine Nachfrage nach Flächen für das Ansiedeln von Handels- und ähnlichen Unternehmen besteht.

Ergänzend zu den Angeboten des CC hat sich auf dem Eckgrundstück Sielower Landstraße / Krennewitzer Straße ein Discounter niedergelassen, der die Angebote des CC ergänzt. Für einen Fachmarkt für Tiefkühlkost wurde angrenzend eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt.

Folgerichtig wurde in 2011 der B-Plan zur Sicherung des Planungszieles, Bereitstellung von Bauflächen für kleinteilige produzierende Gewerbeunternehmen, geändert und die Zulässigkeit von Einzelhandel ausgeschlossen. Einer sich damit abzeichnenden Entwicklung des Gebietes zu einem Standort für Einzelhandelsvorhaben wurde somit ein Riegel vorgeschoben. Die im Plangebiet vorhandenen oder bereits genehmigten Einzelhandelsvorhaben wurden im Bestand festgesetzt.

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

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

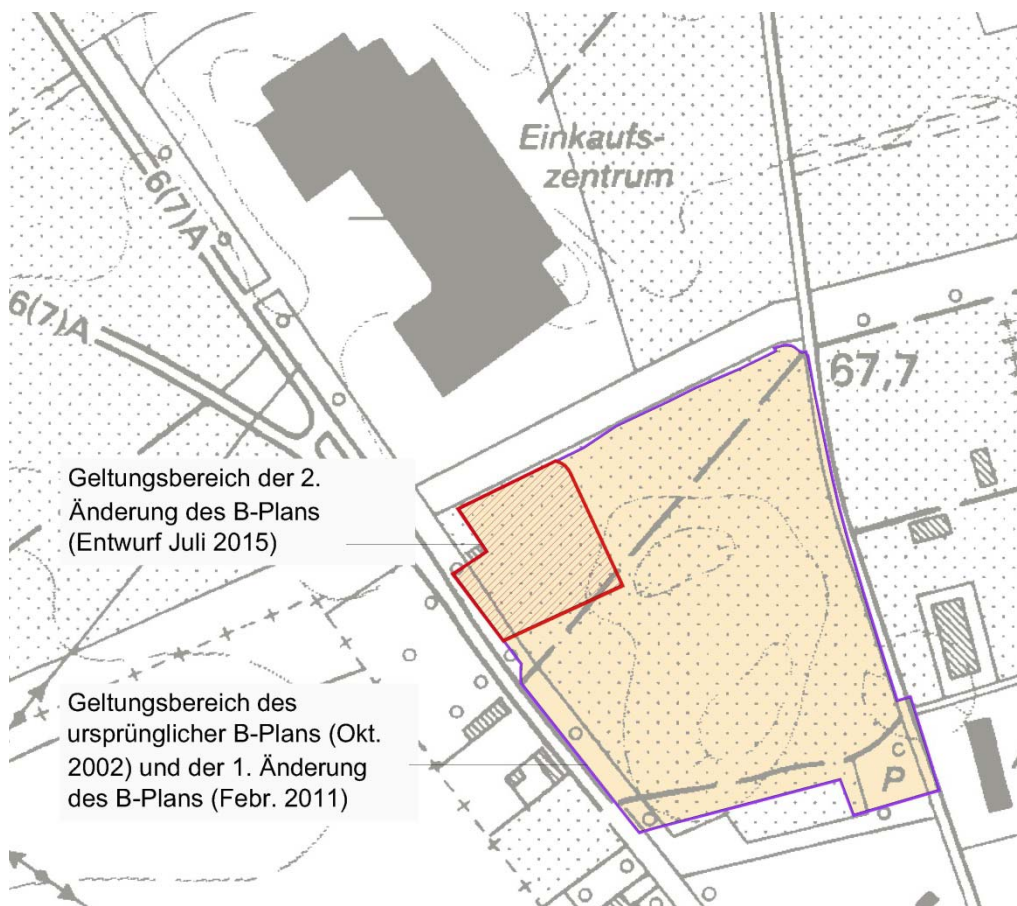
Die Erweiterung der Verkaufsfläche über die Grenze der Großflächigkeit hinaus ist im Rahmen des bestehenden Baurechts nicht möglich. Der B-Plan beschränkt die zulässige Verkaufsfläche auf 800 m².

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur innerhalb von Kerngebieten oder in festgesetzten Sondergebieten zulässig. *Erforderlichkeit*

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die großflächig sind, erfordert das sich daraus ergebende Koordinierungsbedürfnis der von den Planungen berührten öffentlichen und privaten Belange eine förmliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Planungserfordernis ergibt sich bei Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus der erforderlichen qualifizierten Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Erforderlich ist das Ändern des wirksamen B-Planes nur für einen Teil des gesamten Plangebietes. Betroffen ist das Grundstück, welches gegenwärtig einen Aldi-Markt beherbergt. *Änderungsplangebiet*



*Plangebiet
2. Änderung*

Die Planänderung erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. *beschleunigtes Verfahren*

Nach § 13a Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan auch im beschleunigten Verfahren geändert oder ergänzt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgt und die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 vorliegen.

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

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

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

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

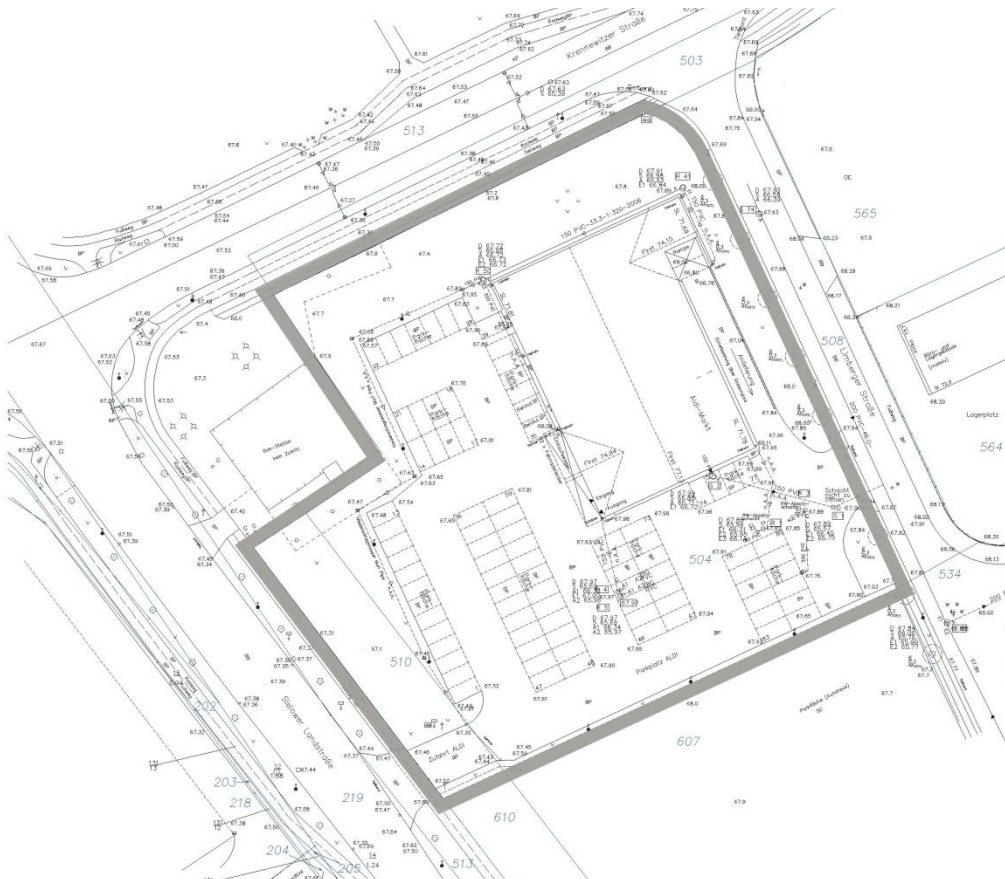
Neben dem BauGB werden die einschlägigen Fach- und Landesgesetze beachtet (Einzelheiten siehe Anhang).

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

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

Der B-Plan genügt somit den Anforderungen der PlanzV.

2 Ausgangslage



Bestandskarte

Die Planfläche wird bereits vollständig für den Betrieb eines Discounters genutzt. Neben der Verkaufshalle sind die erforderlichen Stellplätze untergebracht. *Nutzungen*

Das Änderungsplangebiet ist verkehrlich über die Sielower Landstraße und die Limberger Straße erschlossen. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Netze gewährleistet. *Erschließung*

auf. Unter anderem werden Ladengebiete und Gebiete für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel benannt. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Die Fläche des Geltungsbereiches, welche ja bisher bereits für den Einzelhandel genutzt wird, wird nunmehr als **Sondergebiet (SO) für den großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel** festgesetzt.

SO
Großflächiger
Einzelhandel

Damit ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes hinreichend klar bestimmt. Im Wesentlichen soll zukünftig nur noch ein großflächiger Verbrauchermarkt zulässig sein.

Die Einzelheiten zur Art der Nutzung werden durch eine textliche Festsetzung bestimmt.

Art der Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.000 m² und einem Sortiment an Lebensmitteln und Getränken (Discounter) sowie Stellplätze zulässig. Die Verkaufsfläche für sonstige Angebote an (Non-Food)-Sortimenten darf maximal 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche betragen.

Festsetzung
Art der Nutzung

Neben dem Discounter sind ergänzende Nutzungen, wie ein Getränkeverkauf, ein Back-Shop oder andere Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks als auch begrenzt sonstige Angebote aus dem Non-Food-Bereich möglich.

Das Merkmal „Großflächigkeit“ schließt aber die Ansiedlung kleinerer Einheiten nicht grundsätzlich aus. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt weiterhin gedeckelt.

Verkaufsfläche

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

Die Ansiedlung mehrerer großflächiger Betriebe ist im Plangebiet auf Grund der begrenzten Größe der verfügbaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im bisherigen B-Plan für die Fläche der zweiten Änderung durch die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und das Festsetzen der Wandhöhe der Gebäude (als Spanne) gesteuert. Bisher war zusätzlich die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt.

bisherige Regelungen

Die bisher zulässige **GRZ von 0,8** wird beibehalten. Der Anteil an nicht überbauter Fläche von 20% soll trotz der Vergrößerung der Verkaufsfläche weiterhin eingehalten werden.

GRZ

Auf Grund der Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche und der erforderlichen Stellplätze ist die Grundfläche (GR) der zulässigen Gebäude indirekt nach oben begrenzt. Es bedarf keiner speziellen Steuerung der GR.

Auf das Festsetzen einer Geschossflächenzahl kann zukünftig verzichtet werden, da für den Handel in der Regel Hallen genutzt werden.

GFZ

Die bisherigen Regelungen hinsichtlich der dritten Dimension bleiben bestehen. Die **Wandhöhe** der Gebäude wird als Mindest- und Höchstwert im Bereich zwischen 5 m und 9 m festgesetzt (Festsetzung: **WH 5 m – 9 m**).

Höhe

Die Ausnahme, dass technische Anlagen, die festgesetzten Höhen überschreiten dürfen, ist entbehrlich, da im B-Plan nur Regelungen für Wandhöhen enthalten sind, die technische Anlagen nicht betreffen.

Der **Höhenbezugspunkt** für das Bestimmen der Wandhöhen bleibt bei **67,5 m über NHN** bestehen. Er wird in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Bisher gab es eine textliche Festsetzung.

Höhenbezug

3.3 Grünordnung

Der ursprüngliche B-Plan enthält umfangreiche grünordnerische Festsetzungen, die der Vermeidung, der Minderung oder dem Ausgleich der Eingriffe in die Natur dienen sollen.

Da das Änderungsplangebiet bereits überbaut ist und die Festsetzungen des B-Planes hinsichtlich der zulässigen Überbauung weitgehend ausnutzt, sind diese Festsetzungen praktisch erfüllt.

Die Regelung zur Begrenzung der Versiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser sind mittlerweile gegenstandslos.

Lediglich die Pflanzgebote für die nicht überbauten Freiflächen sind weiterhin relevant. Der Text wird allerdings vereinfacht. Auf die Forderung nach einer Fassadenbegrünung wird verzichtet.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünanlage anzulegen. 50% dieser Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. *Festsetzung Pflanzgebot*

Die übrigen grünordnerische Festsetzungen betreffen nicht den Änderungs-B-Plan.

3.4 Hinweise

Ein Teil der Hinweise (z. B. zum Mutterbodenschutz, ...) ist fachgesetzlich geregelt. Es bedarf keiner Hinweise auf dem B-Plan.

Auch der Hinweis zum Verhalten beim Fund von Kampfmitteln entspricht der üblichen Verfahrensweise.

Das trifft auch auf das Verhalten beim Entdecken von Bodendenkmalen u. dgl. zu.

Ersatzaufforstungen sind nicht (mehr) erforderlich.

Auch ein Hinweis auf den Gehölzerhalt ist mittlerweile gegenstandslos.

3.5 Sonstige

Die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Fläche, die durch das Festsetzen einer Baulinie und von Baugrenzen definiert war, werden geändert. *überbaubaren Fläche*

Auf die Festsetzung einer Baulinie (an die zwingend herangebaut werden muss) wird verzichtet. Die Baulinie wird in eine Baugrenze (die nicht überschritten werden darf) umgewandelt.

Lage und Größe der überbaubaren Fläche werden dadurch grundsätzlich beibehalten.

Für zusätzliche Festsetzungen ist gegenwärtig kein Erfordernis erkennbar. *zusätzliche Festsetzungen*

4 Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass der Plan weiterhin an die Landesplanung angepasst ist. *Landesplanung*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sielower Landstraße Ost II“ eine Gewerbefläche dar. *FNP*

Im Norden grenzt eine Sonderbaufläche für den Großflächigen Einzelhandel an. Da die graphischen Abgrenzungen in einem FNP nicht grundstücksscharf sind, kann der Bereich des Änderungs-B-Planes der Sonderbaufläche zugerechnet werden.

Im laufenden Verfahren zur Änderung des FNP der Stadt Cottbus werden die Darstellungen überprüft und korrigiert.

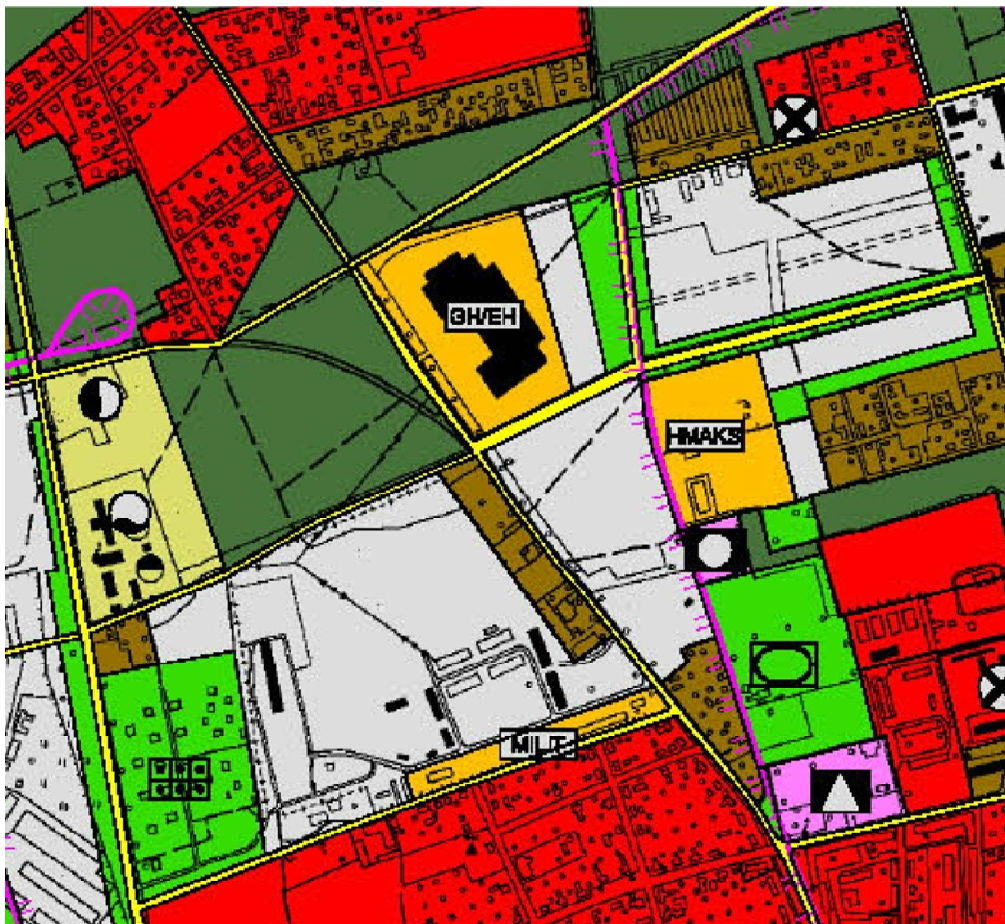


Bild FNP

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

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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

Darin wurden die Aussagen zum Ergänzungsstandort Cottbus-Center / Sielower Landstraße aktualisiert. Folgende Grundaussage ist wesentlich:

Südlich angrenzend zum Cottbus-Center sind zwei weitere Gewerbegebiete ausgewiesen, in denen sich ebenfalls Einzelhandel angesiedelt hat und die der erweiterten Abgrenzung des Ergänzungsstandortes zuzurechnen sind.

Das Änderungsplangebiet wird also funktionell dem CC zugerechnet. Das erlaubt die Festsetzung als Sondergebiet.

Negative Auswirkungen auf das Zentrensystem der Stadt sind ausgeschlossen. Insbesondere ist der Anteil an Nichtlebensmittel-Sortimenten, die in großen Teilen nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant sind, klar nach oben begrenzt.

Die Analyse des Makro- und Mikrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Auswirkungsanalyse, aufgestellt durch die BBE Handelsberatung GmbH, Stand 1. Oktober 2014, für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.000 m² Verkaufsfläche (VF) haben ergeben, dass mit dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung verbunden sind.

Die Erweiterung der VF auf 1.000 m² hat keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, die einer besonderen Schutzwürdigkeit unterliegen. Im relevanten Einzugsbereich gibt es einen gem. EHZK der Stadt Cottbus (2009) ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich am Nordrand, der leer steht und die Funktion nicht mehr ausüben kann.

Entwicklungsperspektiven sind für das Nahversorgungszentrum nicht gegeben, da sich die Immobilie in einem veralteten Zustand befindet, zu wenige Parkplätze vorhanden sind und sich die Angebotssituation mit dem neuen in 200 m Entfernung befindlichen Netto Markt-Discount verändert hat.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere Berücksichtigung der verbrauchernahen Versorgung und des Warenangebotes sind nicht zu erwarten. Die Erweiterung des Discounters dient der Bestandssicherung des seit Jahren bestehenden Lebensmittelmarktes und der qualitativen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung.

Das Verkehrsaufkommen wird durch die Erweiterung nur leicht erhöht werden.

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

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde als zuständige Stelle ist eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Planänderung nicht erforderlich. *Artenschutz*

Der Bereich ist bereits vollständig überbaut.

Verstöße gegen die Zugriffsverbote (diese können erst bei der Realisierung von Vorhaben entstehen) sind mit Sicherheit durch eine Bauzeitenregelung bzw. den zeitnahen Nachweis, dass relevante Arten nicht betroffen sind, zu vermeiden.

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

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

Die für Eingriffe in die Natur wesentlichen Festsetzungen des „alten“ B-Planes (die GRZ, die Begrünungsvorschriften) werden nicht geändert. *Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen*

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Anlagen

5.1 Rechtsgrundlagen (Stand Juli 2015)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 (Nr. 29))
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 und Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes v. 7.8.2013 I 3154 (Nr. 48)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	rechtswirksam seit 01.06.2013
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. Februar 2014