

Stadt Cottbus, Bebauungsplan Nr. W/50/72

„Altes Straßenbahndepot / An der Karl-Liebknecht - Straße“

1. Änderung

Entwurf Januar 2016

Abwägungsprotokoll

Beteiligung der Behörden

Aufforderung zur Stellungnahme am	12.04.2016
Fristsetzung bis zum	20.05.2016

Information / Beteiligung der Öffentlichkeit

Auslegung	vom 02.05.2016	bis zum 03.06.2016
-----------	----------------	--------------------

Redaktionsschluss	11.07.2016
--------------------------	------------

Anlage 2 zur StVV Vorlage IV- 045/16

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die nachfolgende Tabelle gibt eine komplette Übersicht über die bis zum Redaktionsschluss eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit. Aus Datenschutzgründen werden hier nicht die vollständigen Kontakte angegeben.

Übersicht Vertreter der Öffentlichkeit	Adresse	Stn. vom
01. Öffentlichkeit 1		18.05.2016
02. Öffentlichkeit 2		25.05.2016
03. Öffentlichkeit 3		20.05.2016
04. Öffentlichkeit 4		18.05.2016
05. Öffentlichkeit 5		03.06.2016

Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

TÖB-Liste Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle	Ort	Stn. vom
01. MIR/SenStadt	Cottbus	13.05.2016
02. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	Cottbus	12.05.2016
03. Landesamt für Umwelt	Potsdam	19.05.2016
04. MITnetz Strom	Kolkwitz	18.04.2016
05. LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	Cottbus	25.04.2016
06. Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)	Cottbus	13.05.2016
07. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	Zossen	17.05.2016
08. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	Cottbus	25.04.2016
09. Zentraldienst der Polizei	Zossen	26.05.2016
10. Gemeinde Kolkwitz	Kolkwitz	18.05.2016
11. Landkreis Spree-Neiße,	Forst	18.05.2016
12. Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	Cottbus	06.06.2016
13. Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung	Cottbus	
14. Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Cottbus	
15. Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	Cottbus	20.04.2016
16. Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	Cottbus	20.05.2016
17. Stadtverwaltung Cottbus, Bau- und Bodendenkmalpflege	Cottbus	14.04.2016

Nachfolgend werden die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (in der Übersicht der Behörden und TÖB oben **fett** markiert).

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Vorbemerkungen

Mit Ihrem Schreiben vom 12. April 2016 wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg am Aufstellungsverfahren für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. W/50/72 (1. Änderung) der Stadt Cottbus beteiligt. Kenntnisnahme

Nach Artikel 12 des Landesplanungsvertrages hat die Gemeinde die Pflicht, jede Planaufstellung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg anzuzeigen. Eine Zielanfrage der Stadt Cottbus lag uns nicht vor. Wir werten daher die Beteiligung unseres Hauses zugleich als Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und teilen Ihnen hiermit die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

1 Planungsabsicht

Im Zuge der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels und auf der Grundlage der Ergebnisse der "Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen einer Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Lebensmittelmarktes am Standort Kari-Liebknecht-Straße 81 der Stadt Cottbus" soll innerhalb des Geltungsbereiches des wirksamen B-Planes für einen Teil der Fläche (bestehender ALDI-Markt) die Größe der zulässigen Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters im Planungsgebiet von ca. 800 m² auf ca. 1.000 m² erhöht werden. Damit soll keine wesentliche Sortimentserweiterung, sondern eine großzügigere Gestaltung von Bewegungs- und Verkehrsflächen, verbesserte Warenpräsentationen usw. umgesetzt werden. Neuansiedlung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von weiteren Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans werden durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Flächenbezogene Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Grundlagen

2 Beurteilung der Planungsabsicht

2.1 Rechtliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009

Die Angaben zu den Rechtsgrundlagen (hier Raumordnungsgesetz) der landesplanerischen Stellungnahme werden in der Begründung aktualisiert.

Ziele und Grundsätze

2.2 Beurteilung/Wertung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht

- Grundsatz § 3 LEPro 2007- Zentrale Orte zur langfristigen und flächendeckenden Sicherung übergemeindlicher Aufgaben der Daseinsvorsorge
- Grundsatz § 5 Abs. 1 , 2 und 4 LEPro 2007- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels; Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung
- Ziel 2.7 LEP B-B- Stadt Cottbus festgelegt als Zentraler Ort; mit der Funktion als Oberzentrum
- Grundsatz 2.8 LEP B-B- hochwertige Raumfunktionen von überörtlicher Bedeutung auf Oberzentren

Die Angaben der relevanten Ziele und Grundsätze werden in der Begründung aktualisiert bzw. ergänzt.

konzentrieren (z.B. Einzelhandelsfunktionen)

- Ziel 4.7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B- Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten; Beachtung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot und des Kongruenzgebotes
- Grundsatz 4.8 Abs. 1, 2 und 5 LEP B-B- Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen; Zulässigkeit von Nahversorgungseinrichtungen bis maximal 5.000 m² vorhabensbezogener Verkaufsfläche auch außerhalb Städtischer Kernbereiche, wenn Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Landesplanerische Beurteilung

Die geplante Änderung des Bebauungsplans für den Standort des bestehenden ALDI-Marktes und die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche für diese Einzelhandelseinrichtung in die Großflächigkeit hinein lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Das großflächige Einzelhandelsvorhaben befindet sich innerhalb eines Zentralen Ortes, aber außerhalb eines Städtischen Kernbereiches. Die Ausnahmeregelung zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Städtischer Kernbereiche kann Anwendung finden, weil das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Die Begründung zur Lage in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich ergibt sich vornehmlich aus der Verankerung dieses Standortbereiches innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Cottbus (Entwurf 2015) weist den Standort insgesamt (ALDI und LIDL) als Bestandteil des Nahversorgungskonzeptes für das Stadtgebiet West aus (hier: Nahversorgungsanlagen Karl-Liebkecht-Straße Nord und Süd). Der Fokus liegt hier gem. den Ausführungen allerdings auf einem autoorientierten Kundensegment um den bestehenden Kaufkraftabflüssen im Richtung Kolkwitz (Einzelhandelsagglomeration um das Real-SB Warenhaus) mit Orientierung auf die Zielgruppe der Bewohner in den westlichen Stadtgebieten von Cottbus und den Einfluss auf alle vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in diesem Bereich begegnen zu können.

Die nachhaltige Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auf der Grundlage der kommunalen Entwicklungsvorstellungen zum Einzelhandel wird grundsätzlich unterstützt.

Hinweis

3 Hinweise

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Andere Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.

Landesamtes für Umwelt (LfU)

Hinweis

Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG §126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise übergeben.

Kenntnisnahme

Immissionsschutz

Mit der 1. Änderung für eine Teilfläche des Bebauungsplanes W/50/70 der Stadt Cottbus werden Zulassungsvoraussetzungen zur Erweiterung der Einzelhandels-Verkaufsfläche eines bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes (Aldi) angestrebt. Die geplante Erweiterung von derzeit maximal 800m² auf künftig maximal 1000m² Verkaufsfläche dient der Anpassung an zeitgemäße Marktkonzepte (u. a. Rücknahme Verpackungsmaterial, Einbeziehung Frischwaren-Shops) und führt nicht zur wesentlichen Änderung des Nahversorgungsstatus.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Änderungen der Textlichen Festsetzungen ergeben sich seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Zuge baulicher Erweiterungen oder Änderungen die Einhaltung der nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte für die südwestlich angrenzenden Wohngebäude zu sichern ist. Die Anordnung (nördlich Markthalle) der Lieferzone sollte hierfür unbedingt beibehalten bleiben.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung der nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte für die südwestlich angrenzenden Wohngebäude werden im Rahmen der Vorhabenplanung erbracht.

Hinweis

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung ist mitzuteilen, um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung wird gebeten.

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.

Belang

Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG

Leitungsbestand

Den Leitungsbestand entnehmen Sie bitte dem zusätzlich beigefügten Lageplanauszug aus unseren Bestandsunterlagen.

Der Bestandsplan wird bei der Realisierung von Vorhaben beachtet. Auswirkungen auf den B-Plan ergeben sich nicht.

Trinkwasser

Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung.

Kenntnisnahme

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Ableitung von Schmutzwassersind auch weiterhin über die vorhandenen Grundstücksanschlüsse gesichert.

Beide Grundstücksanschlüsse (40x3,7 PE80 für Trinkwasser und 150 Stz. für Schmutzwasser) sind im Lageplan eingetragen.

Löschwasser

Im Löschbereich ist aus unseren Wasserverteilungsanlagen Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 96,0 m³/h verfügbar.

Kenntnisnahme

Niederschlagswasser

Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nicht gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser ist weiterhin auf dem Grundstück zu versickern.

Es wurde von der Stadt Cottbus am 20.12.2006 eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers an die Albrecht BGB-Gesellschaft erteilt.

Der Hinweis wird bei der Realisierung beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Dez. Prakt. Denkmalpflege

Baudenkmal

das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

Unmittelbar neben dem Planungsgebiet befindet sich das Straßenbahndepot Berliner Str. 57-59. Es ist unter dem Titel

- Werkstätten der Städtischen Straßenbahn (Straßenbahndepot), bestehend aus den Werkstatt- bzw. Wagenhallen sowie dem Verwaltungsgebäude (Gebäudehülle), der Einfahrtstoranlage, Einfriedungsmauer sowie dem Hof einschließlich der Gleisanlagen und der Natursteinbefestigung, 10 Nr. 09100326

in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

Beeinträchtigungen Südfassade

Es sind durch die planerischen Festsetzungen mittelbare Belange berührt, die die Umgebung des Denkmals betreffen. Konkret geht es hier um die historische Südfassade.

Diese ist von weiteren Bebauungen freizuhalten, um das Erscheinungsbild des freistehenden Denkmals in seiner Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Inwieweit Flächenbefestigungen oder Gleisanlagen im hinteren Bereich betroffen sind, muss zum gegebenen Zeitpunkt geprüft werden.

Die Tatsache, dass das alte Straßenbahndepot unter Denkmalschutz steht, ist bekannt.

Die Begründung wird ergänzt. Auf das Denkmal wird nachrichtlich hingewiesen.

Die Hinweise werden im Rahmen der Vorhabenplanung beachtet. Planungen für konkrete Bauvorhaben sind mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.

Aus den Festsetzungen des B-Planes lassen sich allerdings keine Auswirkungen auf das Denkmal herleiten.

Der ursprüngliche B-Plan geht, wie die Planänderung davon aus, dass Bauvorhaben im Geltungsbereich nach den Regeln des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Soweit ein Vorhaben das Einfügegebot beachtet, ist es zulässig.

Mit dem ursprünglichen B-Plan sollte nur Klarheit hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet geschaffen werden.

Folgerichtig enthält der B-Plan keine Bestimmungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Das bedeutet, dass auch bisher unter Beachtung der einschlägigen Regelungen, dazu gehört natürlich u. a. auch das Denkmalrecht, Vorhaben zulässig waren.

Die Planänderung lässt lediglich eine größere Verkaufsfläche zu und erweitert den Geltungsbereich geringfügig.

Aus der Planänderung ergeben sich in der Folge keine Beeinträchtigungen des Denkmals und seiner Umgebung.

Der B-Plan muss nicht am Denkmalschutz scheitern. Sollten sich im Bereich der Südfassade Restriktionen ergeben, so bedeutet das nicht, dass der B-Plan nicht umsetzbar ist.

Wie das zulässige Mehr an Verkaufsfläche realisiert wird, ist Sache des Bauantrages.

Ob Beeinträchtigungen tatsächlich entstehen, kann erst mit dem Vorliegen einer konkreten Vorhabenplanung beurteilt und zum gegebenen Zeitpunkt geprüft werden.

Im vorliegenden Fall hat der Vorhabenträger sein Vorhaben bereits mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

Per Mail (11.07.2016) wurde folgende Stellungnahme übergeben: Aus denkmalfachlicher Sicht sieht das Landesamt zu der präsentierten moderneren Lösung keine Bedenken. Das Erscheinungsbild des Denkmals wird

dadurch nicht beeinträchtigt.

Hinweise

2. Hinweis

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Dez. Bodendenkmalpflege

Vorbemerkung

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Dez. Bodendenkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gern. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) als zuständige Denkmalfachbehörde zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Kenntnisnahme

Bodendenkmal

Das von der Änderung betroffene Plangebiet betrifft vollständig das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehene Bodendenkmal „Bronzezeitliches Gräberfeld, Cottbus Fpl. 16“. Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Folgende Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz sind in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Der geänderte Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Der Hinweis wird beachtet.

Die Begründung wird ergänzt. Auf das Bodendenkmal wird nachrichtlich hingewiesen.

Hinweis

Bitte beachten: Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Kenntnisnahme

Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst

Kampfmittel

Eine Überprüfung Ihres vorgenannten Antrages hat ergeben, dass bereits unter unserer Reg./RPL-Nr.: 201426262801 eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vom 12.05.2014 existiert. Diese Fläche der Erweiterung eines Marktes betrifft die Fläche der 1. Änderung des o.g. B-Planes.

Damit ist es für diese Fläche, nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.

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 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II 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.

Für die Restflächen des o.g. B-Planes bleibt die Notwendigkeit einer konkreten Überprüfung der Kampfmittelbelastung nach entsprechender Beantragung.

Landkreis Spree – Neiße

Vorbemerkungen

Die eingereichten Unterlagen (Posteingang: 15.04.2016) mit Planstand vom Januar 2016 (Entwurf) zum vorgenannten Vorhaben wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beurteilt und unter o.g. Aktenzeichen registriert.

Innerhalb der Kreisverwaltung wurden folgende Fachbereiche bei der Erarbeitung der Stellungnahme beteiligt:

* Bau und Planung -Sachgebiet Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus

Als Anlage übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße entsprechend Formblatt über die Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungen nach BauGB.

Kenntnisnahme

Nahversorgung

Aus der Sicht des **Sachgebietes Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus** werden zum vorgelegten Entwurf folgende Hinweise gegeben:

Den Unterlagen liegt der Ursprungsbebauungsplan nicht bei. Die nachfolgenden Aussagen sind daher nur schwer nachvollziehbar:

In der Begründung auf Seite 1 heißt es, dass "der Bestandsstandort im B-Plan als Nahversorgungsanlage ausgewiesen ist". Diese Aussage steht im Widerspruch mit dem anschließenden Satz: "Die Zulässigkeit sonstiger Nutzungen richtet sich weiterhin nach dem Einfügegebot auf der Grundlage des § 34 BauGB." Da kein Baugebiet ausgewiesen ist, richten sich alle Nutzungen nach dem Einfügegebot gemäß § 34 BauGB.

Ist mit der bestehenden und in der Planzeichnung "gekennzeichneten" Nahversorgungslage der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans gemeint? Ist dies der Fall, so reicht der Bezug auf das Plangebiet.

Der Begriff „Nahversorgungsstandort“ bezieht sich auf die Aussagen in der Begründung zum ursprünglichen B-Plan, die auf einem Einzelhandelsgutachten fußen.

Der ursprüngliche B-Plan trifft explizit allerdings keine entsprechenden Festsetzungen. Er geht davon aus, dass sich Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 34 BauGB „einfügen“, da solche Betrieb das Gebiet bereits „prägen“.

Neuansiedlung

Zudem kollidiert die Aussage auf Seite 4, dass eventuell ein Abriss/Neubau möglich ist mit der Festsetzung Nr. 1, in der es heißt, dass Neuansiedlungen unzulässig sind.

Ein Ersatzbau wäre keine Neuansiedlung, die ja zu einer Erweiterung führen würde.

Rechtsgrundlage

Es ist zu prüfen, auf welcher Rechtsgrundlage innerhalb eines B-Plangebietes, der keine Art der baulichen Nutzung regelt, nur ein Lebensmittelmarkt mit einer konkreten Verkaufsflächenbegrenzung zulässig ist. Solch eine Regelung ist regelmäßig nur in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO möglich.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 2a BauGB. Mit einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB kann die Gemeinde mithin nicht nur die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben generell steuern, sie kann auch solche Betriebe einer Feinststeuerung unterziehen, die es i. S. von § 1 Abs. 9 BauNVO bereits gibt.

Welche Art von Nutzungen im Einzelfall Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2 BauGB sein könnte, beurteilt sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes.

Der ursprüngliche B-Plan geht, wie die Änderung, davon aus, dass der Standort Teil eines MI-Gebietes ist, in dem Einzelhandelsbetrieb zulässig sind. Auf dieser Grundlage wurden die vorhandenen Vorhaben genehmigt.

Da Cottbus als Oberzentrum eingestuft ist, liegt die Grenze für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben oberhalb von 800 m².

diese Auffassung wird auch von der Landesplanung unterstützt.

Stadtverwaltung Cottbus, Grün –und Verkehrsflächen

Gehölzschutzsatzung

Durch den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen ergeht zum o. g. Beteiligungsverfahren folgende Stellungnahme.

Zur 1. Änderung zum o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Fachbereiches keine grundsätzlichen Einwände.

Der Gehölzbestand im B-Plangebiet unterliegt der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung - (CBSchS) idF der Bek. Vom 23. März 2013. Dies ist im Abwägungsprozess und in den Planungen zu beachten.

Weitere umweltrelevante Themen werden vom Fachbereich Umwelt und Natur wahrgenommen.

Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

Stadtverwaltung Cottbus, Feuerwehr

Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hatten Sie uns die Antragsunterlagen für das oben angegebene Vorhaben zugereicht. Auf konkrete Fragestellungen haben Sie verzichtet.

Die nachfolgende Stellungnahme der Brandschutzdienststelle widmet sich somit ausschließlich den Belangen des abwehrenden Brandschutzes:

Wie aus den Unterlagen ersichtlich handelt es sich hierbei um das ändern des wirksamen B- Plans nur für einen Teil des gesamten ursprünglichen Plangebietes. Betroffen ist nach Ihren Angaben nur das Grundstück, welches gegenwärtig einen Aldi-Markt beherbergt.

Kenntnisnahme

Zugänglichkeit

1. Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die geplanten Zufahrten müssen den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) entsprechen.

Die erforderlichen Zufahrten müssen ständig freigehalten werden.

Weitere Anforderungen, die sich in der zukünftigen Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Hilfe von Rettungsgeräten bzw. Hubrettungsgeräten begründen, können nicht Bestandteil dieser Stellungnahme sein. Hierfür sind die gebäudespezifischen Angaben der zukünftigen baulichen Anlagen erforderlich.

Die Hinweise werden im Rahmen der Vorhabenplanung beachtet. Sie betreffen nicht die Festsetzungen des B-Planes.

Löschwasser

2. Löschwasserversorgung

Für das Änderungsgebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten.

Die Hinweise werden im Rahmen der Vorhabenplanung beachtet. Sie betreffen nicht die Festsetzungen des B-Planes.

Die Löschwasserversorgung ist lt. Stn. der LWG aus dem vorhandenen TW-Netz gesichert.

Hinweis

Um die Umsetzung der Maßnahmen sowie der weitergehenden Forderungen der Brandschutzdienststelle in Augenschein nehmen zu können, wird seitens der Brandschutzdienststelle darum gebeten, über den weiteren Verlauf der baulichen Maßnahmen informiert zu werden.

Der Hinweis wird bei der Realisierungsplanung beachtet.

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Umwelt und Natur

Gehölz- und Artenschutz

Seitens der unteren Behörden und Servicebereiche im Fachbereich Umwelt und Natur gibt es folgende Hinweise und Ergänzungen zur Änderung des o.g. B-Plans.

Untere Naturschutzbehörde

Auf der Fläche der Erweiterung befinden sich nach Luftbildauswertung aus dem städtischen WebGIS 2014 Gehölze. Sollte es sich um gemäß Cottbuser Baumschutzsatzung geschützte Bäume handeln, ist die Satzung bei der Inanspruchnahme der Gehölze zu beachten. Gleiches gilt hier für den besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG).

Alle europäischen Vogelarten, des Weiteren Fledermäuse, unterliegen als besonders und streng geschützte Arten dem besonderen Schutz des § 44 BNatSchG. Danach ist es u.a. verboten die Nist-, Brut- und Lebensstätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten u.a. zu beschädigen und zu zerstören.

Eine Untersuchung hinsichtlich eventuell vorhandener Arten vor der Entnahme der Gehölze wird dringend empfohlen und liegt in der Verantwortung der Bauherren. Werden Anzeichen für Nist-, Brut- oder Lebensstätten (z.B. Baumhöhlen und Nester) vorgefunden, ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen (Ansprechpartner Herr Jäkel, Tel. 612 - 2884 oder Sekretariat Tel.: 612- 2755) und die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

Die Hinweise werden bei der Realisierung von konkreten Vorhaben beachtet.

Durch die Planänderung ergeben sich gegenüber der Ausgangslage keine Änderungen hinsichtlich des Gehölz- und Artenschutzes.

Abfallwirtschaft / Bodenschutz

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Kenntnisnahme

Keine Einwände

Wasserrecht

Untere Wasserbehörde

Kenntnisnahme

Keine Einwände

Stadtverwaltung Cottbus, untere Denkmalschutzbehörde

Baudenkmale

Nach Prüfung des o. g. Antrags durch die untere Denkmalschutzbehörde zu Belangen des Bau- und Bodendenkmalschutzes wird wie folgt Stellung genommen:

Baudenkmalschutz

Die Prüfung hat ergeben, dass entsprechend der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Teil Cottbus, keine Baudenkmale nach § 2 BbgDSchG (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) betroffen sind.

Unmittelbar im Änderungsplangebiet befinden sich keine Denkmale. Allerdings grenzt das alte Straßenbahndepot unmittelbar an.

Auf das Denkmal wird nachrichtlich verwiesen.

Bodendenkmal

Bodendenkmalschutz

Hier hat die Prüfung ergeben, dass sich der o.g. Bereich in dem Bodendenkmal Cottbus, "bronzezeitliches Gräberfeld" Fpl. 16 befindet.

Über Art und Umfang der im Zuge des Vorhabens zu realisierenden archäologischen Dokumentationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG kann sich das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum erst bei Vorliegen konkreter Planungsunterlagen, aus denen das Ausmaß geplanter

Der Hinweis wird beachtet.

Die Begründung wird ergänzt. Auf das Bodendenkmal wird nachrichtlich hingewiesen.

Bodeneingriffe (z. B. Gründung, Leitungsräben) hervorgehen soll, äußern.

Eine erneute Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist deshalb erforderlich. Dabei wird die Benehmensherstellung mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege erfolgen.

Öffentlichkeit 1

Immissionen

Ich bin seit über 10 Jahren Mieter im Hinterhaus K. Liebkecht -Str. 78. Mein Schlafzimmerfenster ist zur Rückseite gerichtet und dadurch nahe der hinteren baulichen Rückseite des Aldi-Gebäudes. Die durch die Entlüftung an der Rückseite des Aldi-Gebäudes entstehenden Geräusche sind bereits jetzt sehr belästigend. Durch die Abluft einer noch näheren Anlage halte ich auch eine gesundheitliche Beeinträchtigung für wahrscheinlich.

Von der für den Immissionsschutz zuständigen Stelle (Landesamt für Umwelt) liegt eine Stellungnahme zum B-Plan vor. Danach ist es nicht zu erwarten, dass zukünftig die Orientierungswerte überschritten werden.

Ein B-Plan kann keine Einzelheiten, wie Lage und Art von Lüftungsanlagen, Fragen der Anlieferung o. dgl. regeln.

Die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung der nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte für die südwestlich angrenzenden Wohngebäude werden im Rahmen der Vorhabenplanung erbracht.

Öffentlichkeit 2

Immissionen

Der leerstehende Aldi-Markt mutet uns als Anwohner jetzt schon enorm viel zu. Die Absauganlage der Klimaanlage befindet sich an der denkbar ungünstigsten Position (direkt zu den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung und Gartenanlagen). Die Anlage läuft in den wärmeren Jahreszeiten so gut wie rund um die Uhr und stellt eine enorme Geräuschbelastung dar, zumal die Mieter alle zur Hofseite schlafen. Besonders betroffen davon ist das Hinterhaus. Hier ist meiner Meinung nach ohne hin ein zu geringer Abstand vorhanden. Wenn jetzt durch die Erweiterung des Baukörpers auch noch die vorhandenen Bäume und Sträucher auf dem Grundstück K. Liebkecht Str. 79 entfernt werden, ist auch dieser natürliche Lärmschutz nicht mehr gegeben. Ich lege hiermit Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplanentwurf ein.

Von der für den Immissionsschutz zuständigen Stelle (Landesamt für Umwelt) liegt eine Stellungnahme zum B-Plan vor. Danach ist es nicht zu erwarten, dass zukünftig die Orientierungswerte überschritten werden.

Ein B-Plan kann keine Einzelheiten, wie Lage und Art von Lüftungs- oder Klimaanlage, Fragen der Anlieferung o. dgl. regeln.

Es ist auch zu beachten, dass Bäume oder Sträucher nur eine sehr geringe Schallschutzwirkung besitzen.

Die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung der nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte für die südwestlich angrenzenden Wohngebäude werden im Rahmen der Vorhabenplanung erbracht.

Öffentlichkeit 3

Immissionen

Bei der Bausausführung bitten wir zu Bedenken, dass durch die rückseitig angebrachte Klimaanlage des Marktes es jetzt schon im Sommer zu erheblichen Lärmbelästigungen kommt, da sich die Abluftventilatoren an der Rückseite des Marktes derzeit befinden. Es wäre vielleicht hier zu überlegen, diese Ventilatoren an der Seitenwand abgewandt der Wohnhäuser und Hinterhofgärten der Karl-Liebkecht-Straße anzubringen.

Von der für den Immissionsschutz zuständigen Stelle (Landesamt für Umwelt) liegt eine Stellungnahme zum B-Plan vor. Danach ist es nicht zu erwarten, dass zukünftig die Orientierungswerte überschritten werden.

Ein B-Plan kann keine Einzelheiten, wie Lage und Art von Lüftungs- oder Klimaanlage, Fragen der Anlieferung o. dgl. regeln.

Es ist auch zu beachten, dass Bäume oder Sträucher nur eine sehr geringe Schallschutzwirkung besitzen.

Die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung der nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte für die südwestlich angrenzenden Wohngebäude werden im Rahmen der Vorhabenplanung erbracht.

Öffentlichkeit 4

Immissionen

Ruhestörung durch Lüftungsanlage Aldi zu unserem Grundstück zum Balkon/Schlafzimmer sowie Kinderzimmerseite

Von der für den Immissionsschutz zuständigen Stelle (Landesamt für Umwelt) liegt eine Stellungnahme zum B-Plan vor. Danach ist es nicht zu erwarten, dass zukünftig die Orientierungswerte überschritten werden.

Ein B-Plan kann keine Einzelheiten, wie Lage und Art von Lüftungs- oder Klimaanlage, Fragen der Anlieferung o. dgl. regeln.

Es ist auch zu beachten, dass Bäume oder Sträucher nur eine sehr geringe Schallschutzwirkung besitzen.

Die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung der nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte für die südwestlich angrenzenden Wohngebäude werden im Rahmen der Vorhabenplanung erbracht.

Öffentlichkeit 5

Immissionen

Die Anlagen sind störend. Wir haben ein Kind und schlafen alle hinten raus. Die Hauptstraße ist laut genug. Werden die Anlagen noch weiter zu uns ausgebaut, dann kommen wir gar nicht mehr zur Ruhe.

Von der für den Immissionsschutz zuständigen Stelle (Landesamt für Umwelt) liegt eine Stellungnahme zum B-Plan vor. Danach ist es nicht zu erwarten, dass zukünftig die Orientierungswerte überschritten werden.

Ein B-Plan kann keine Einzelheiten, wie Lage und Art von Lüftungs- oder Klimaanlage, Fragen der Anlieferung o. dgl. regeln.

Es ist auch zu beachten, dass Bäume oder Sträucher nur eine sehr geringe Schallschutzwirkung besitzen.

Die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung der nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte für die südwestlich angrenzenden Wohngebäude werden im Rahmen der Vorhabenplanung erbracht.