

Anlage 4.3

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Spreewald speziell dem Cottbuser Schwemmsandfächer zuzuordnen. *Plangebiet*



Luftbild

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2018

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Angebotsplanung. Deshalb sind Angaben hinsichtlich der Auswirkung von konkreten Vorhaben nicht möglich.

Lediglich das geplante Vorhaben Seniorenresidenz / betreutes Wohnen (erster Bauabschnitt) ist beschreibbar.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des B-Planes verfolgt.

Ziel

- Stärkung der innerstädtischen Wohn-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion des Standortes mit städtebaulicher Neuordnung des überwiegend brachgefallenen Areals im südlichen Bereich unter Berücksichtigung des Einzeldenkmals Großenhainer Bahnhof
- Förderung von privaten Investitionen zur Aufwertung des Stadtquartiers und Sicherung der Bestandsnutzungen auf den privaten Grundstücken an der Wilhelm-Külz-Straße und der Westseite der Wernerstraße
- Attraktive Gestaltung u. Funktionalität des neuen öffentlichen Raumes,

Verbesserung der Erreichbarkeit des Zugangsbauwerks des Personentunnels
insbesondere für Radfahrer/Fußgänger (kurze Wege)

Im Bebauungsplan werden neben den notwendigen Verkehrsflächen für die Erschließung ein allgemeines Wohngebiet (WA) für den Bereich der Wernerstraße und ein Urbanes Gebiet (MU) für den Großteil der Entwicklungsfläche festgesetzt. *Festsetzungen*

Der B-Plan regelt die zulässige Überbauung der Grundstücke indem er sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO orientiert. Die GRZ für das WA-Gebiet liegt bei 0,4 und die für das MU-Gebiet bei 0,8.

Die dritte Dimension der Bebauung wird über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gesteuert. Diese orientiert sich an der Umgebung und liegt zwischen maximal fünf im Norden und einem Vollgeschoss im Süden.

Für die Verkehrsflächen sind teilweise Baumpflanzungen vorgesehen.

5.1.2 Umweltschutzziele

5.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

Die Bauleitpläne sollen gem. Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. *BauGB*

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten,
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen,
- den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden,
- das Vermeiden der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen

Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das UVP-Gesetz.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass *Naturschutz*

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.

Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt.

Immissionsschutz

Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.

5.1.2.2 Schutzobjekte Umwelt

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Für die Stadt besteht eine „Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung“ (CBSchS).

Baumschutz

Wasserschutz- oder Hochwasserschutzgebiete betreffen das Plangebiet nicht.

Wasserrecht

Das im Geltungsbereich gelegene „Bahnhofsempfangsgebäude der Cottbus- Großenhainer Eisenbahn“ ist als Baudenkmal geschützt.

Denkmalrecht

Weitere Denkmale im Plangebiet sind die Gebäude W.-Külz-Str. 17 und Wernerstr.44.

Im Nahbereich befindet sich das Denkmal „Logengebäude der Freimaurer mit Einfriedung“.

Bodendenkmal sind für das Plangebiet nicht bekannt

Die Planung berührt die Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches (Flächendenkmal) „Westliche Stadterweiterung (1870-1914) um die Bahnhofstraße und den Schillerplatz“.

Die Planfläche ist im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG teilweise altlastverdächtig.

Altlasten

5.1.2.3 Umweltplanungen

Für das B-Plangebiet sind bisher keine Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes bekannt.

5.2 Umweltwirkungen

Nachfolgend werden für die Planungsphase Entwurf die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt werden.

Vorbemerkungen

Im weiteren verfahren werden die Aussagen im notwendigen Umfang vertieft.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt anhand des Ist-Zustands, der Vorbelastungen und der Empfindlichkeit der Schutzgüter unter Beachtung der zu erwartenden Umweltwirkungen bei Durchführung der Planung.

5.2.1 Bestandsaufnahme / Auswirkungen

5.2.1.1 Naturgüter

Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein.

Boden

Die ursprünglichen durch die Eiszeit geprägten Bodenverhältnisse sind durch die Siedlungstätigkeit des Menschen vollständig verändert worden. Der Standort ist insbesondere durch die vorhandene Überbauung sowie durch Altlasten vorbelastet.

Der Boden im Standort besitzt eine geringe Bedeutung für die Umwelt.

Im vorliegenden Fall ist die Lage in der Innenstadt zu beachten. Das Plangebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen. Der gesamte Geltungsbereich ist demnach als Bauland einzuordnen. Die Fläche ist bereits teilweise stark überbaut.

Fläche

Im Anhang ist eine Flächen- und Überbauungsbilanz beigefügt.

Insgesamt gesehen wird sich der Überbauungsgrad des Standortes erhöhen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind in der Gesamtsicht erheblich. *Auswirkungen*

Unmittelbar im Plangebiet spielen Oberflächengewässer keine Rolle.

Wasser

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Tier- Pflanzenwelt als Lebensgrundlage

Es finden sich keine oberflächennahen Grundwasserstände. Das Grundwasser steht nicht mit der belebten Bodenschicht in Verbindung.

Da ein nicht unerheblicher Teil des Standortes bereits überbaut ist, kann das Niederschlagswasser auf diesen Flächen nur bedingt versickern und einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten.

Für die Umwelt spielen die Wasserverhältnisse am Standort nur eine untergeordnete Rolle.

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt. Auf das Grundwasser werden sich nur Auswirkungen ergeben, wenn die Menge des zur Versickerung gebrachten Niederschlagswassers deutlich verringert wird. Da das Versickerungsgebot zu beachten ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine erheblichen Veränderungen ergeben werden. *Auswirkungen*

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind.

Der Großteil des Bearbeitungsgebietes ist als Siedlungsfläche einzustufen. Die Baugrundstücke sind zum großen Teil intensiv genutzt. *Lebensraum*

An der Schnittstelle zwischen dem Bahngelände und den bestehenden Baugrundstücken stockt ein relativ dichter Gehölzbestand. Und nur hier finden sich relativ große zusammenhängende Freiflächen. Diese werden allerdings gepflegt.

Auf Grund der gegebenen Situation ist mit einer geringen biologischen Vielfalt zu rechnen. *Vielfalt*

Der Standort ist natürlich für alle an die Siedlung angepassten Tierarten von Bedeutung. *Tierarten*

Aus der Sicht des besonderen Artenschutzes kann das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen im Plangebiet ausgeschlossen werden: *Relevanzprüfung*

- alle Pflanzenarten (mangels geeigneter Habitate)
- alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- alle Amphibienarten (mangels Gewässer)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)

Ein Vorkommen von besonders geschützten Reptilienarten wie der Zauneidechse ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Zwar ist die Art auf entsprechend geeigneten Offenlandflächen im Stadtgebiet Cottbus nahezu flächendeckend verbreitet, aber die überwiegend stark verbuschten und baumbestandenen Bereiche des Plangebietes bieten der Art keinen geeigneten Lebensraum. Sie benötigt insbesondere zur Fortpflanzung und Eientwicklung gut besonnte, sandige Offenlandbereiche, die auf der Plangebietsfläche so nicht existieren. *Reptilien*

Das Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartieren gebäudebewohnender Fledermausarten ist im B-Plangebiet an und in den vorhandenen Gebäuden potenziell möglich. *Relevante Arten
Fledermäuse*

Ein Vorkommen von Fledermausquartieren in den älteren Gehölzbeständen ist nicht auszuschließen. Es existieren einige alte Bäume, die eine ausreichende Stammgröße für Baumhöhlen und Risse besitzen.

Massenquartiere von Fledermäusen können grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Als Brutvögel der Gebäude sind folgende Arten im Gebiet zu erwarten: Amsel, Feldsperling, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler und Star. Teilweise sind die Arten in Brandenburg weit verbreitet und weisen stabile Bestände auf. *Brutvögel*

Insgesamt sind fast dreißig für urbane Gehölzbestände typische Brutvögel im Plangebiet zu erwarten. Es handelt sich um Freibrüter und Höhlenbrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten. Die aufgeführten Arten können potenziell in dem zusammenhängenden Gehölzbestand auf der Vorhabensfläche brüten.

Neben den „Freibrütern“ können bei vorhandenen Baumhöhlen auch die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie die Meisenarten, der Grau- und Trauerschnäpper sowie der Star und die Spechtarten vorkommen.

Diese sind, mit wenigen Ausnahmen, in Brandenburg überwiegend weit verbreitet und weisen stabile Bestände auf.

Der Lebensraum in den Bereichen, die bisher nicht intensiv genutzt werden oder überbaut sind, wird sich in Richtung einer größeren Nutzungsintensität verändern. Besonders wertvolle Biotop sind nicht betroffen. *Auswirkungen*

In den Gehölzbestand wird eingegriffen. Die besonders wertvollen Bäume werden teilweise erhalten.

Es sind Neupflanzungen im öffentlichen Raum vorgesehen.

Es erfolgen nicht nur Eingriffe in den Lebensraum, sondern im Bereich der Seniorenresidenz / betreutes Wohnen werden parkartige Strukturen und damit neuer Lebensraum für die an die Siedlung gebundenen Arten geschaffen.

Grundsätzlich lassen sich unzulässige Verstöße gegen die Artenschutzbelange vermeiden.

Es ist davon auszugehen, dass insgesamt gesehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten sind.

Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Von Bedeutung ist insbesondere die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulations- und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes. *Klima / Luft*

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter.

Generell sind unbebaute und begrünte Grundstücke in der Stadt für das Schutzgut positiv zu bewerten. Im Kontrast dazu erzeugen bebaute Flächen Belastungen für das Schutzgut.

Auf Grund der Vorbelastungen sind trotz der zukünftig intensiveren Nutzung keine gravierenden Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten. *Auswirkungen*

Mit der durch die Planung beförderten Modernisierung von Bestandsgebäuden werden sich hinsichtlich der Klimabelange Verbesserungen ergeben.

Auf Grund der Lage in der Innenstadt spielt das Schutzgut Landschaft keine Rolle. *Landschaft*

Hinsichtlich des Wirkungsgefüges zwischen den Naturgütern sind am Standort keine Besonderheiten zu erkennen. *Wirkungsgefüge*

5.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen. *Mensch /Gesundheit Bevölkerung insgesamt*

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die durch den Straßenverkehr hochbelastete Wilhelm-Külz-Straße. Auswirkungen von der Bahnhofstraße sind nicht auszuschließen. *Verkehrslärm*

Vom südlich angrenzenden Bahnhofsgelände sind Belastungen durch den Schienenlärm zu erwarten.

Auf Grund dieser Situation ist der Standort durch die Immissionen aus dem Verkehr erheblich vorbelastet.

Im Gebiet bestehen Gewerbebetriebe, die als zusätzliche Quelle von Immissionen in Frage kommen.

Durch die Entwicklung des Standortes können sich für den Bestand auf Grund der Abschirmung durch die Bebauung geringe Verbesserungen hinsichtlich der Lärmbelastungen durch den Verkehr ergeben. *Auswirkungen*

Weiterhin sind zusätzliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm nicht auszuschließen, da im Baugebiet ein nicht unerheblicher Anteil an Gewerbe zulässig ist.

Gemessen am Ist-Zustand sind keine erheblichen zusätzlichen Belastungen für den Menschen durch Lärm zu erwarten. Grundsätzlich lassen sich im Innenraum, insbesondere bei Modernisierungen und bei Neubaumaßnahmen, unzulässig hohe Schallbelastungen durch passive Maßnahmen ausschließen.

Die vorhandenen Kulturgüter, die sich im Gebiet als geschützte Denkmale zeigen, werden erhalten. Die Wernerstraße als insgesamt wertvoller Bereich wird ebenfalls nicht umstrukturiert. *Kultur- und sonstige Sachgüter*

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar. *Wechselwirkungen*

5.2.1.3 Prognose

Bei Durchführung der Planung sind die oben dargestellten Auswirkungen zu erwarten. Erheblich beeinträchtigt wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand nur das Schutzgut Boden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden sich auf dem Areal Veränderungen mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht ausschließen lassen. Der Bereich liegt im Innenbereich der Stadt. Es ist nicht zu erwarten, dass die Nutzung aufgegeben wird und dass stattdessen eine Begrünung und extensive Nutzung erfolgt.

5.2.2 Maßnahmen

5.2.2.1 Vermeidung / Minderung bzw. Verringerung

Die Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sind im Plangebiet vorgesehen. Diese sind bei der Beschreibung der Auswirkungen bereits erläutert.

5.2.2.2 Ausgleich

Ein Ausgleich ist nur für das Schutzgut Boden erforderlich. Dafür sind prinzipiell folgende Maßnahmen geeignet

- Entseglung und Renaturierung von Flächen in der Größenordnung des Eingriffs
- Extensivierung von intensiv genutzten Flächen

Für entsprechende Maßnahmen sind im weiteren Verfahren Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren

Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden eine Schallimmissionsprognose und ein Artenschutzbeitrag erstellt werden müssen.

Die Verfahren hierzu werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

5.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Im Rahmen des Monitoring ist für die Umweltmaßnahmen, die durch den B-Plan veranlasst werden, eine Herstellungs-, eine Funktions- und Erfolgskontrolle und u. U. die Kontrolle von Prognoseunsicherheiten erforderlich.

Hinweisen auf bisher nicht bekannte Wirkungen wird bei Bedarf durch die zuständigen Behörden ebenfalls nachgegangen.

5.3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Cottbus will aus Anlass der Tatsache, dass mit der Neuerrichtung des Bahnhofstunnels auch Entwicklungsflächen nördlich des Bahnhofes frei werden, die Entwicklung mit einem Bebauungsplan steuern.

Der Bereich soll im Wesentlichen als Urbanes Gebiet entwickelt werden, in dem Wohnen und Gewerbe nebeneinander bestehen.

Da das Areal bereits weitgehend überbaut ist und innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt liegt, sind mit Ausnahme der intensiveren Bodennutzung kein erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten, wenn die machbaren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Gebiet umgesetzt werden.