

Stadt Cottbus

Bebauungsplan Nr. O/20/106 „Sondergebiet Hermannstraße“

Abwägungsprotokoll

zum Entwurf 30. August 2019 und
zum Entwurf 01. April 2021

1. Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden

Aufforderung zur Stellungnahme am	10.12.2019
Fristsetzung bis zum	21.02.2020

1.Information / Beteiligung der Öffentlichkeit

Offenlage	vom 03.02.2019	bis zum 10.03.2019
-----------	----------------	--------------------

2.Beteiligung der Behörden (*nur uNB*)

Aufforderung zur Stellungnahme am	19.04.2021
Fristsetzung bis zum	31.05.2021

2.Information / Beteiligung der Öffentlichkeit

Offenlage	vom 03.05.2021	bis zum 07.06.2021
-----------	----------------	--------------------

Redaktionsschluss	30.07.2021
--------------------------	------------

Übersicht zur 1. Beteiligung Behörden

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

TÖB-Liste	Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle	Stn. vom
1	MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabt. GL5	12.02.2020
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	
3	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	nicht mehr angeschrieben
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmale	nicht mehr angeschrieben
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	13.12.2019
6	Landesamt für Umwelt	20.02.2020
7	MITnetz Strom	nicht mehr angeschrieben
8	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	10.01.2020
9	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	nicht mehr angeschrieben
10	Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)	
11	Deutsche Telekom	
12	50 Hertz	nicht mehr angeschrieben
13	Stadtverwaltung Cottbus, FB 23 Immobilien	nicht mehr angeschrieben
14	Stadtverwaltung Cottbus, FB 32 Ordnung und Sicherheit	nicht mehr angeschrieben
15	Stadtverwaltung Cottbus, FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster	nicht mehr angeschrieben
16	Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	
17	Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege	
18	Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	27.01.2020
19	Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	02.01.2020
20	Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	04.02.2020
21	Industrie- und Handelskammer Cottbus	13.02.2020
22	Handwerkskammer Cottbus	nicht mehr angeschrieben
23	Handelsverband Berlin-Brandenburg	06.01.2020
24	Landkreis Spree-Neiße	16.12.2019
25	Landesamt für Bauen und Verkehr	03.02.2020
26	Landesbetrieb Straßenwesen	nicht mehr angeschrieben
27	Amt Peitz	nicht mehr angeschrieben

Übersicht zur 2. Beteiligung Behörden

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

TÖB-Liste	Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle	Stn. vom
1	Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	25.05.2021

Übersicht zur 1. Beteiligung Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die nachfolgende Tabelle gibt eine komplette Übersicht über die zum entsprechenden Planungsstand bis zum Redaktionsschluss eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. wird hingewiesen. Die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthaltenen Adressdaten werden im Rahmen der Ausreichung und Veröffentlichung von Beschlussunterlagen pseudonymisiert und mit einer Kennziffer versehen. Namen und Adressen sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt, die bei der Verwaltung geführt ist.

Vertreter der Öffentlichkeit	Bemerkung	Stn. vom
1 Öffentlichkeit 1	Unterschriftensammlung der Anwohner über den BUND Cottbus/Chósebuz mit Anlage (Stellungnahme der Naturschutzverbände)	12.03.2020
2 Öffentlichkeit 2	Anwohner	13.03.2020

Übersicht zur 2. Beteiligung Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurden zur 2. Beteiligung zum entsprechenden Planungsstand bis zum Redaktionsschluss **keine Stellungnahmen** abgegeben.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der **Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden** mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (in der Übersicht der Behörden und TÖB oben **fett** markiert). In der linken Spalte sind jeweils die relevanten Inhalte der Stellungnahme wörtlich wiedergegeben. Schwerpunkte im Text sind gegebenenfalls hervorgehoben. In der rechten Spalte ist der Abwägungsvorschlag begründet.

Stellungnahme zur 1. Beteiligung Behörden

Landesamt für Umwelt

1 Gesetzliche Grundlagen

Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, 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 Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.

Kenntnisnahme.

2 Grundsätzliche Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Die Versiegelung sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Die Hinweise zur Minderung der Versiegelung und zum Niederschlagswasser sind bereits beachtet.

3 Immissionsschutz - ergänzenden Hinweise oder Anforderungen

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die überarbeiteten Planunterlagen zur Sicherung und städtebaulich verträglichen Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes im Bereich Sandower Hauptstraße/Herrmannstraße in Cottbus-Sandow wurden erneut aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft. Danach ergeben sich zum vorliegenden Entwurf in der Fassung vom August 2019 keine ergänzenden Hinweise oder Anforderungen.

Kenntnisnahme.

4 Schutzanspruch (WA-Gebiet)

Die bereits übermittelte Stellungnahme gilt fort:
Stellungnahme:

Im Nahbereich des bereits langjährig als Nahversorgungszentrum genutzten Plangebietes sind östlich und westlich Wohngebäude lokalisiert, deren besonderer Schutzanspruch (WA-Gebiet) zu beachten ist. Insbesondere die während des Nachtzeitraumes vorhandenen und zu erwartenden anlagenbezogenen Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen (technische

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Anlagen und An- und Abfahrverkehr) beim Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen sind von Bedeutung.

5 vorläufiges schalltechnisches Gutachten

Um die Auswirkungen der Gesamtlärmeinwirkung des Gewerbestandortes beurteilen zu können, wurde von der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Cottbus mit Datum vom 22.01.2019 (Bericht-Nr. 17-067-J) auf Basis der aktuell bekannten Objektplanung ein vorläufiges schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens dienen als Grundlage für Ermessensentscheidungen der Planverantwortlichen.

Als Beurteilungsgrundlage für den Gewerbelärm gilt die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017).

Prognose-Grundlage bildet die Messung am maßgeblichen Immissionsort entsprechend TA Lärm (Anhang A.3).

Im Umfeld (außerhalb des Plangebietes) des Einkaufszentrums wurden folgende Immissionsorte im Allgemeinen Wohngebiet ermittelt:

- IO1 Wohnhaus Hermannstraße 14
- IO2 Wohnhaus Hermannstraße 17
- IO3 Wohnhaus Sanzebergstraße 7
- IO4 Wohnhaus Sanzebergstraße 9
- IO5 Wohnhaus Sanzebergstraße 12
- IO6 Standort auf bisher unbebautes Grundstück nördlich des REWE-Marktes

Die maßgeblichen Emittenten sind der REWE-Einkaufsmarkt und die Rossmann-Drogerie. Die Messergebnisse bezüglich Gewerbelärms zeigen, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird. Nachts kommt es dagegen zu Überschreitungen, was maßgeblich durch die nächtliche Anlieferung durch REWE (> 4 dB(A)) und Rossmann (> 20 dB(A)) begründet ist.

Des Weiteren trägt die Stellplatzanlage sowie die Nutzung von Einkaufswagen während der geplanten Nachtöffnung im Bereich Sanzebergstraße (IO4 + IO5) zu den Immissionsrichtwert-Überschreitungen bei.

Zusätzlich wurde für die einzelnen Nutzungsbereiche ein Emissionskontingent vorgegeben, welches sich aus möglichen Schallemissionen aus dem Betrieb der technischen Gebäudeausrüstung der einzelnen Nutzungen ergibt.

6 Empfehlungen im Gutachten

Das Gutachten wurde geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass die Messungen und Ergebnisse in nachvollziehbarer Weise dargestellt wurden. Es wird hierbei von einer Worst- Case- Betrachtung ausgegangen.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen und Belästigungen der Wohnnutzung während der Nachtzeit gibt der Gutachten für die Planung nachstehende Empfehlungen:

- Einhausung des Anlieferbereiches REWE mit der geplanten Gebäudeerweiterung
- Neuorganisation der Rossmann-Anlieferung, da baulicher Schallschutz nicht möglich ist
- Beschränkung der Stellplatznutzung im Nachtzeitraum (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) auf die im Gutachten dargestellte Fläche (Anlage 1, Bild 6)

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

- keine Benutzung von Einkaufswagen im Nachtzeitraum (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)

- Lüftungs- und Klimatechnik sind so zu planen und auszuführen, dass die in Tabelle 3 unter Punkt 7.3 des Gutachtens aufgelisteten Emissionskontingente für die Teilflächen TF 1 bis TF 4 eingehalten werden.

Mit dem vorläufigen Gutachten wird deutlich, dass die Vorhabenrealisierung entsprechende Vorsorgemaßnahmen zur Einhaltung der Nacht-Immissionsrichtwerte erfordert.

7 Hinweis auf Planzeichnung zu Vorsorgemaßnahmen

Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und sich die maßgeblichen Immissionsorte zudem außerhalb des Geltungsbereiches befinden, wird die endgültige Konfliktbewältigung auf das Baugenehmigungsverfahren delegiert. Dieser Einschätzung wird grundsätzlich gefolgt, wobei neben der Zusammenfassung der Gutachten-Ergebnisse im Umweltbericht (Abschnitt Sonstige Schutzgüter, Seite 36) auch in der Planzeichnung das nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechend Planzeichenverordnung darzustellen ist. Zumindest ein entsprechender Hinweis sollte als Planeinschrieb in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Auf die Planzeichnung wird folgender Hinweis aufgebracht:

Hinsichtlich des Schallschutzes besteht das Erfordernis von Vorsorgemaßnahmen, die im Rahmen der Vorhabenplanung zu realisieren sind.

- *Der Anlieferbereich REWE wird mit der geplanten Gebäudeerweiterung baulich eingehaust*

- *nächtliche Anlieferungen außerhalb der Einhausung auszuschließen*

Bei einer Öffnung des Marktes auch im Nachtzeitraum : Einschränkung der Stellplatznutzung im Nachtzeitraum auf einen begrenzten Teilbereich des Parkplatzes und) kann die Nutzung von Einkaufswagen ausgeschlossen werden

8 angestrebten Nachtöffnung

Hinsichtlich der angestrebten Nachtöffnung des REWE-Marktes bis 24.00 Uhr und den daraus resultierenden Nutzungseinschränkungen (Stellflächenbegrenzung und Verzicht auf Einkaufswagenutzung) wird eine nochmalige Prüfung der Betriebszeiten angeregt. Die tatsächliche Durchsetzung der bezeichneten Nutzungseinschränkungen erscheint schwierig und der mit einer Nachtöffnung erfahrungsgemäß verbundene Sozialärm stellt für Wohngebietsstandorte ein erhöhtes Konfliktpotential dar.

Im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist das Referat T24 des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu beteiligen.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Das Festsetzen von Betriebszeiten ist in einem B-Plan nicht möglich. Die entsprechenden durch die Rechtsprechung abgesicherten Möglichkeiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bereits im Punkt 5.7.1 der Begründung aufgeführt. Es handelt sich weder um bauliche noch um sonstige (bau-) technische Vorkehrungen zum Schallschutz.

9 Hinweis

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

Kenntnisnahme.

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG

10 Leitungsbestand

Mit unserer Stellungnahme zum Vorentwurf mit Stand Juni 2019 hatten Sie am 30.07.2019 den Leitungsbestand im Bebauungsplanbereich bereits erhalten. Mittlerweile liegt uns der Bestand für die im Bereich des China Imbisses (Flurstück 545) umverlegte Trinkwasserleitung DN 300 vor.

Kenntnisnahme.

11 Ergänzungen/Korrekturen

Sie erhalten als Anlage eine aktuelle Leitungsinformation im Maßstab 1:500 mit folgenden Ergänzungen/Korrekturen:

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

- Umverlegung der Trinkwasserleitung 300 AZ als 355x33,2 PE100RC
- neuer Trinkwasseranschluss 40x3,7 PE100RC für das Flurstück 545

In dieser Leitungsinformation sind auch noch einmal die Schutzstreifen der für die LWG im Grundbuch gesicherten Kanäle enthalten.

Die bestehenden Regelungen werden, soweit erforderlich, aktualisiert.

12 Hinweise

Wir haben den Entwurf des Bebauungsplans mit dem Stand 30.08.2019 geprüft. Es sind die Hinweise unserer Stellungnahme vom 30.07.2019 im Wesentlichen in die Begründung eingearbeitet worden (siehe hierzu folgende Abschnitte):

- Seite 26 (Leitungsrechte)
- Seite 29 (Leitungsbestand, Schutzstreifen als Hinweis)
- Seite 11 (Erschließung)
- Seite 15 (Planungskonzept)

Die Hinweise und Forderungen unserer ersten Stellungnahme sind weiterhin gültig. Vom Leitungsbestand abgesehen, ergeben sich keine weiteren Ergänzungen.

Kenntnisnahme.

Stadtverwaltung Cottbus, FB Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

13 Satzung über die Abfallentsorgung

Unserer Stellungnahme zum o. g. B- Plan vom 16.08.2019 liegt Ihnen vor. Sie behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten.

Neu:

Grundlage der Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus/Chósebuz (Abfallentsorgungssatzung) vom 30.10.2019. Veröffentlichungen finden Sie in den Amtsblättern für die Stadt Cottbus und im Internet unter www.cottbus.de/abfallentsorgung.

Kenntnisnahme.

Stadtverwaltung Cottbus, FB Feuerwehr

14 Gesetzliche Grundlagen

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 ist, ist bei der zukünftigen Nutzung des Gebietes von einer Wohnbebauung auszugehen.

Nach § 4 (1) BbgBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen nutzbar sind. Somit bezieht sich die hier abgegebene Stellungnahme der Brandschutzdienststelle nur auf die Sicherung der erforderlichen Zufahrten sowie der Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung.

Kenntnisnahme.

15 Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die geplanten Zufahrten sowie die Straßenführung im Sondergebiet "Hermannstraße" müssen den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002 (ABl. S. 466, 1 015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) entsprechen.

Die erforderlichen Zufahrten müssen ständig freigehalten werden. Das Parken an der geplanten Erschließungsstraße ist nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen bzw. auf den jeweiligen Grundstücken statthaft.

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 vorhandenen bzw. zukünftigen baulichen Anlagen erforderlich.

16 Löschwasserversorgung

Für das Sondergebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten.

Der Abstand zwischen den Hydranten zur Löschwasserentnahme darf maximal 150 m betragen.

Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle ist aus Sicht der Feuerwehr für die Löschwasserzuführung die gerade noch erträgliche Grenze, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand gerade realisierbar ist.

Alternativ können auch Löschwasserbrunnen, -teiche etc. bei der Gesamtmengenermittlung berücksichtigt werden. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen. In diesem Umkreis dürften keine besonderen Hindernisse wie:

Bahnstrecken, Autobahnen oder große Firmengelände die Erreichbarkeit der Entnahmestellen verzögern.

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.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur

17 Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Vielen Dank für die Übermittlung Ihrer Unterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren.

Die Servicebereiche des Fachbereichs 72 nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Stellungnahme der uABB in der Gesamtstellungnahme des FB 72 vom 12.08.2019 bleibt bestehen.

Kenntnisnahme.

18 Wasser

Untere Wasserbehörde

Zum Entwurf des B-Planes „Sondergebiet Hermannstraße“ vom 30.08.2019 bleibt die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde in der Gesamtstellungnahme vom 12.08.2019 bestehen.

**Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.
Die Planunterlagen werden nicht geändert.**

19 Immissionsschutz

Die Stellungnahme vom 12.08.2019 bleibt zum Entwurf des B-Planes weiterhin bestehen.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

20 Artenschutz

Untere Naturschutzbehörde

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag entbehrt der für derartige Fachbeiträge üblichen Form und liest sich eher wie Prosa. Fachtermini scheinen unbekannt. Gleichwohl und unter Berücksichtigung, dass hier keine sonderlich anspruchsvolle Artenschutzproblematik vorliegt, akzeptiert die UNB diesen Beitrag, da die Untersuchungsergebnisse ausreichend aussagekräftig sind.

Die in Ansätzen formulierte Bauzeitenregelung ist im B-Plan festzusetzen und die vorgeschlagenen Nistkästen sind als CEF-Maßnahmen vor Vorhabenrealisierung im Umfeld anzubringen.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Die so genannte „Bauzeitenregelung“ kann nicht in einem B-Plan festgesetzt werden. Es fehlt der erforderliche Bodenbezug und es fehlt an einer Rechtsgrundlage. Unabhängig davon sind Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeiten grundsätzlich ausgeschlossen.

Die CEF-Maßnahmen werden im Rahmen der Vorhabenplanung durchgesetzt.

21 Baumgutachten

Im-Baumgutachten von Subatzus & Bringmann GbR (30.06.2017) werden die Bestandsbäume im Plangebiet untersucht und bewertet (insgesamt 26 Bäume).

1. Abweichung zum B-Plan (Begründung): Im Gutachten von Subatzus sind insgesamt 13 Bäume zur Fällung vorgesehen (siehe Tabelle unter 3. Zusammenfassung). In der Begründung zum B-Plan wird auf 12 Bäume zur Fällung verwiesen (siehe Seite 46). Dies ist zu korrigieren.

2. Im Bestandsplan von Subatzus (Baumgutachten) wird der Baum Nr. 25 zur Fällung, im B-Plan ist dieser Baum zum Erhalt vorgesehen. Woher kommt diese unterschiedliche Aussage?

3. Baum Nr. 12 ist in der Zusammenfassung (3.) im Baumgutachten zur Fällung vorgesehen in Karte zum B-Plan und zum Baumgutachten aber nicht. Woher kommt diese unterschiedliche Aussage?

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Das Baumgutachten ist zu einem bestimmten Zeitpunkt auf der Grundlage der damals vorliegenden Vorhabenplanung erstellt worden. Der B-Plan wurde weitergeführt und es konnte ein Baum erhalten werden (Vermeidungsmaßnahme).

22 Ersatz für die Baumfällungen

4. Der Ersatz für die Baumfällungen ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebus zu berechnen und darzustellen. Laut Baumgutachten fallen insgesamt 5 Bäume unter den Schutz der Baumschutzsatzung (Stammumfang >60cm).

Zusätzlich weisen die Bäume leichte bis starke Schädigungsgrade auf. Die Vitalität ist beeinträchtigt.

Die Anzahl der Ersatzbäume wird deshalb voraussichtlich unter 5 Bäumen liegen.

Die genaue Berechnung der Anzahl der Ersatzbäume ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen nachzureichen. Eine Pflanzung innerhalb des B-Plangebietes wird auf Grund der geringen Anzahl der Ersatzbäume im Plangebiet des B-Planes möglich angesehen und ist hier zu realisieren.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Die Ausgleichsmaßnahmen, sowohl im Hinblick auf die Gehölzschutzsatzung als auch auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung, werden in Abstimmung mit den zuständigen Stellen neu konzipiert und in die B-Plan-Unterlagen übernommen.

23 Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung gemäß BauGB (Umweltprüfung im Umweltbericht)

Gemäß Tabelle 8.2 Bilanz Grundflächen/Überbauung werden insgesamt zusätzlich 900m² überbaut.

Diese zusätzliche Überbauung erhöht den Versiegelungsgrad im Planungsraum und muss

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung, werden in Abstimmung mit den zuständigen Stellen neu konzipiert und in die B-Plan-Unterlagen übernommen.

ausgeglichen werden, vorrangig im Plangebiet des B-Planes.

Ausgehend von einem Ersatzverhältnis: je angefangene 50 m² Versiegelung wird ein Baum gepflanzt, sind im Plangebiet 18 Bäume als Ersatz für die zusätzliche versiegelte Fläche zu pflanzen.

Alternativ ergeben sich bei 10 Sträucher pro Baum: 180 Sträucher.

Diese Gehölzpflanzungen sind vorrangig im B-Plangebiet bzw. im Nahbereich umzusetzen - zur Erhöhung der natürlichen Vielfalt im Stadtgebiet.

Alternativ ist eine Dachbegrünung auf dem Neubau (und Altbau) als Ausgleich möglich, unter folgenden Voraussetzungen: Mindestdicke 10cm. Bei 10cm Substrataufbau werden 12,5% der Dachbegrünungsfläche als Kompensationsäquivalent angerechnet.

Forderung der uNB: Der Ausgleich für die Versiegelung ist im weiteren Verfahren zu klären (siehe Seite 49-50) und als grünordnerische Festsetzung im B-Plan zu implementieren.

Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)

24 Befürwortung

Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die erneute Beteiligung am Entwurf zum B-Plan Nr. 0/20/106 der Stadt Cottbus nunmehr mit Planungsstand 30.August 2019.

Ziel der gegenwärtigen Entwurfsplanung ist es weiterhin, die Entwicklung des Standortes entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus zu sichern und es den Immobilieneigentümern und Unternehmen gleichermaßen zu ermöglichen, ihre Geschäftsflächen nutzerfreundlich umzugestalten.

Der HBB wurde bereits am Vorentwurf beteiligt und hat mit Schreiben vom 26.07.2019 eine Stellungnahme abgegeben.

Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich aus der gegenwärtigen Vorlage keine weiteren Hinweise.

Da das Stadtteilzentrum mit dem REWE-Markt, dem Drogeriemarkt, sowie dem Textilmarkt und weiteren Anbietern eine „Magnetfunktion“ für den Gesamtbereich übernimmt, befürworten wir die Planungsabsicht.

Mit der Stärkung des Stadtteilzentrums kann es gelingen, nicht nur den Einzelhandelsstandort planungsrechtlich zu sichern, sondern mit der Neugestaltung auch die Attraktivität des Standortes zu verbessern und für die Kunden zukunftsorientiert anzupassen.

Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.

Kenntnisnahme der Zustimmung

Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)

25 keine Einwände

Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörde und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15 Juli 2015, S. 575) geprüft.

Kenntnisnahme.

Mit dem vorliegenden Planentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich vertretbare Erweiterung der Verkaufsfläche des am Standort bestehenden Einkaufskomplexes geschaffen, als auch der Einzelhandelsstandort als solcher planungsrechtlich gesichert werden.

Aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes bestehen gegen den vorliegenden B-Plan-Entwurf weiterhin keine Einwände.

26 Lage und Anbindung

Begründung:

Kenntnisnahme der Zustimmung.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage im Stadtteil Sandow der Stadt Cottbus und zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn und Bus) sowie die Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt aus.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz (Sandower Hauptstraße, Hermannstraße) ist vorhanden. Änderungen sind nicht vorgesehen.

Die Planung dient der Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung des Ortsteils Sandow und steht im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen durch räumliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungsarten (hier Wohnen und Versorgen; Stadt der kurzen Wege) zu schaffen.

Mit einer geplanten maximal 2-geschossigen Bebauung liegen die Bauhöhen im B-Plan-Gebiet weit unter denen der Umgebungsbebauung.

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch den B-Plan weiterhin nicht berührt.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Stellungnahme zur 2. Beteiligung Behörden

Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur

27 Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Vielen Dank für die Übermittlung Ihrer Unterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Servicebereiche des Fachbereichs 72 nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Stellungnahme der uABB in der Gesamtstellungnahme des FB 72 vom 12.08.2019 bleibt bestehen.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Hinweise der zitierten Stellungnahme sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

28 Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde

Zum Entwurf des B-Planes "Sondergebiet Hermannstraße" vom 30.08.2019 bleibt die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde in der Gesamtstellungnahme vom 12.08.2019 bestehen.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Hinweise der zitierten Stellungnahme sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

29 Immissionsschutz

Die Stellungnahme vom 12.08.2019 bleibt zum Entwurf des B-Planes weiterhin bestehen.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Hinweise der zitierten Stellungnahme sind im Rahmen der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung umzusetzen.

30 Naturschutz/Artenschutz

Untere Naturschutzbehörde

Besonderer Artenschutz gemäß BNatSchG

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Auf die Stellungnahme der UNB im Februar 2020 wird verwiesen (Bauzeitenregelung, Nistkästen). Diese gilt weiter.

In Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die in der Potentialanalyse dargestellten Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn auszuführen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Berührung der artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

31 Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung gemäß BauGB (Umweltprüfung im Umweltbericht)

Die untere Naturschutzbehörde stimmt der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß textlicher Festsetzung Nummer 8 abschließend zu.

Insgesamt sind 12 mittel- bis großkronige Laubbäume und mindestens 50 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten - als Ausgleich für die gegenüber dem Bestand zusätzlich zulässige Versiegelung (im Gesamtumfang von 900m²).

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung. Die Sicherung erfolgt vertraglich.

32 Verlust von Gehölzen

Für den Verlust von Gehölzen (für gemäß Cottbuser Baumschutzsatzung geschützte Bäume) sind gesonderte Ersatzpflanzungen im oder außerhalb des Plangebietes bzw. Ersatzzahlungen vorgesehen (siehe Seite 30, Begründung).

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Umsetzung der Ersatzpflanzungen auf der Grundlage der Cottbuser Baumschutzsatzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung. Die Sicherung erfolgt vertraglich.

Nachfolgend sind die **Stellungnahmen der Öffentlichkeit** mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt. In der linken Spalte sind jeweils die relevanten Inhalte der Stellungnahme wiedergegeben. In der rechten Spalte ist der Abwägungsvorschlag begründet.

Stellungnahme zur 1. Beteiligung Öffentlichkeit

Öffentlichkeit 1

33 Prüfauftrag an die Stadtverordnet*innen

Weiterer Verlust von Grünflächen durch Supermarkterweiterungen stoppen! **Kenntnisnahme**

Natur im Wohngebiet Sandow erhalten!

Angesichts der geplanten Erweiterungen der Supermarktfächen im Cottbusser Stadtgebiet, leiten wir hiermit einen Prüfauftrag an die Stadtverordnet*innen, die Fachausschüsse und die Stadtverwaltung weiter. Insbesondere auf die Vergrößerung des REWE-Supermarktes an der Sandower Hauptstraße, beziehen wir uns als Bürger*innen der Stadt.

34 Forderungen

Unsere Forderungen:

- Abgleich der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg mit den vorgesehenen Flächenversiegelungen
- Prüfung einer mehrgeschossigen Bau-Alternative zum Flächenschutz (siehe Lösungsansätze in Berlin)
- Prüfung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Cottbus angesichts bereits bestehender Geschäftsflächen im weiteren Stadtgebiet
- Beratung der Entscheider*innen über die Notwendigkeit von "luxuriösen" SUV- Parkplätze im gesamten Stadtgebiet (angesichts des Klimawandels)
- Notwendiger Grünausgleich für ein gutes Stadtklima, auch in bereits betonierten Bereichen der Stadt
- Auskunft über die Planung der zukünftigen baulichen Innenbereichsentwicklung der Stadt ohne mehrgeschossige Bebauung

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Der Landesentwicklungsplan LEP HR ist beachtet.

Im Rahmen der bautechnischen Möglichkeiten wird eine Zweigeschossigkeit realisiert. Aus Sicht der Gebäudestatik kann, da die Gebäudehülle erhalten werden soll, aber nur der Neubauteil aufgestockt werden.

Das Einzelhandelskonzept ist unter Beachtung der Aussagen zu den Flächen im weiteren Stadtgebiet beachtet.

Die Abmessungen der Stellplätze sind nicht Gegenstand des B-Planes.

Der Ausgleich für die Inanspruchnahme von Grünflächen wird gesichert (Baumpflanzungen, Gründach). Entsiegelungsflächen kann die Stadt nicht bereitstellen.

Das Thema der „zukünftigen baulichen Innenbereichsentwicklung der Stadt ohne mehrgeschossige Bebauung“ ist nicht Gegenstand des B-Planes.

35 Anlage zur Unterschriftensammlung: Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände

Die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Der o.g. Bebauungsplan sieht eine Erweiterung der versiegelten Flächen und eine Fällung von 12 Bäumen vor. Zwar handelt es sich hier um die weitere Nutzung eines bereits versiegelten Standorts, dennoch steht Neuversiegelung den Zielen der Bundesregierung entgegen, den Flächenverbrauch zu senken. Das Umweltbundesamt schreibt dazu, dass eine übermäßige Bodenversiegelung unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat, da zum einen Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen kann und auch das Kleinklima negativ beeinflusst wird, da versiegelte Böden kein Wasser verdunsten können, da diese im Sommer als Wasserverdunster ausfallen. Daher sollten im Sinne der

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Der Belang "Bodenschutz" ist im Rahmen der Abwägung beachtet. Bei Würdigung aller Aspekte ist keine grundsätzlich andere Lösung erkennbar. Der Bau einer Tiefgarage wurde geprüft. Aufwand und Nutzen stehen in keinem Verhältnis. Soweit das bautechnisch lösbar ist, wird der Bau zweigeschossig sein. Aus Sicht der Gebäudestatik kann, da die Gebäudehülle erhalten werden soll, aber nur der Neubauteil aufgestockt werden. Da von derartigen Handelseinrichtungen Emissionen ausgehen (siehe gutachterliche Aussagen), ist eine Überlagerung durch Wohnungen nicht realistisch.

Vermeidung von Neuversiegelung und Baumfällungen, flächensparender Bauweise und des Klimaschutzes z.B. für Stellplätze der Bau einer Tiefgarage und/oder eine mehrgeschossige Bauweise der Gebäude geprüft werden (z.B. Aufstockung mit Wohnungen, Stellplätzen).

36 Abgleich mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg

Grundsätzlich sollte ein Abgleich der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg mit den hier vorgesehenen Flächenversiegelungen erfolgen.

Entsprechend S.8 der Begründung gibt die Landes- und Regionalplanung vor, dass die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden sollen. Dem wird gegenwärtig mit der vollversiegelten Parkplatzfläche nicht entsprochen. Stellplätze sollten im Sommer beschattet sein, d.h. es sind ausreichend viele Bäume zu pflanzen und es ist damit dem Baumgutachten entsprechend Punkt 3.3 zu folgen und ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen verbindlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen. Die derzeitige Planung ist in dieser Hinsicht unzureichend. Nachweislich notwendige Ersatzpflanzungen sind zumindest teilweise innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen (ausschließlich) aus städtebaulichen Gründen; dazu zählt gemäß §1 (5) BauGB auch der Umweltschutz (Arbeitshilfe_Bebauungsplanung (S.301)).

Zu den städtebaulichen Gründen zählt sowohl der Erhalt als auch die Neupflanzung von Bäumen sowie weiteren Grünanlagen. So dienen begrünte Flächen dem Immissionsschutz und dem Klimaschutz. Gerade große versiegelte Parkplatzflächen führen zur Bildung von Wärmestau im Sommer. Um dem entgegenzuwirken, sind Grünflächen erforderlich. Zwischen den Bäumen können Sträucher oder einheimische Kräuter und Stauden angepflanzt werden. Beschattete Parkplätze und Blühstreifen erhöhen die Attraktivität des Einkaufsmarktes.

37 Artenschutzfachbeitrag

Der vorgelegte Artenschutzfachbeitrag wird als unzureichend eingeschätzt. Die Methode der Kartierung der auf der Fläche vorkommenden Brutvögel bleibt unklar. Eine Kontrolle scheint nur im belaubten Zustand erfolgt zu sein und scheinbar nicht an den Gebäuden. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass sich doch Nester in den zur Baumfällung vorgesehen Bäumen befinden und ggf. in/an Gebäudebereichen. Weiterhin wird angenommen, dass nur drei der genannten Arten nach VSR Art.1 geschützt sind. Dies ist jedoch zu korrigieren, da alle genannten Arten bis auf die Straßentaube besonders und nach VSR Art. 1 geschützt sind. Fledermausvorkommen wurden nur am Gebäude untersucht, zum Baumbestand werden keine Aussagen zu Fledermäusen getroffen.

Da jedoch z.B. am Baum 09, Abb. 21 oder Baum 11, Abb. 25 Höhlen nicht ausgeschlossen sind, sind entsprechende Untersuchungen und Aussagen nachzuholen.

Insbesondere für den langfristigen Erhalt vorhandener Bäume ist die Ökologische Baubegleitung verbindlich festzusetzen. Pflegeschnitte sind durch eine nachweisliche Fachfirma durchzuführen.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Der Landesentwicklungsplan LEP HR ist beachtet.

Hier geht es um Grundsätze der Raumordnung, die in die Abwägung einfließen.

Soweit das funktionell und unter Beachtung des unterirdischen Bauraumes möglich ist, werden Bäume im Parkplatz eingeordnet und festgesetzt.

Zu beachten ist, dass durch die Flächen für eine Begrünung innerhalb des Parkplatzes unter Beachtung des Stellplatzbedarfs insgesamt eine größere Fläche für den (nunmehr durchgrünten) Parkplatz erforderlich wird. Im vorliegenden Fall wird im Interesse des Erhalts der bestehenden Grünflächen auf Strauchpflanzungen auf dem Parkplatz verzichtet.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Beim Thema „besonderer Artenschutz“ muss man zwischen der Aufstellung eines B-Planes und der Realisierung der Vorhaben, die darauf aufbauen unterscheiden.

Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt allerdings den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.

Allerdings ist ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) scheitern muss, im Sinne des BauGB „unzulässig“.

Ein Plan darf deshalb keine bauliche Nutzung zulassen, deren Verwirklichung zwangsläufig an artenschutzrechtlichen den Verboten scheitern müsste. Ein solcher Plan wäre nicht umsetzbar und deshalb im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB nicht wirksam.

Es ist also im B-Plan abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht und ob es grundsätzlich überwindbar ist.

Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten.

Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB erforderlich ist.

Umweltprüfung ist auf das zu beziehen, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand nach allgemein anerkannten Prüfungsmethode nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans (insbesondere relevant bei Angebotsplanung) erkennbar ist.

Unter Beachtung dieser Prinzipien ist die konkrete Prüfung ausreichend.

Freilich ersetzt diese nicht eine mit dem konkreten Vorhaben durchzuführende zeitnahe Prüfung.

Dabei ist zu beachten, dass es sich hier um einen Angebots-B-Plan handelt. Das bedeutet, dass er davon ausgehen muss, dass tatsächliche Eingriffe u. U. erst in Jahren erfolgen.

Von konkreten Untersuchungen im Rahmen der Planaufstellung, seien sie noch so ausführlich oder umfangreich, kann nicht auf die Situation zu einem unbekanntem späteren Zeitpunkt geschlossen werden.

Eine so genannte „Ökologische Baubegleitung“ kann, wie andere Details in einem B-Plan nicht verbindlich festgesetzt werden, da der Bodenbezug fehlt.

Die Durchsetzung dieser Maßnahme, wie z. B. auch der Bauzeitenregelung, ist aus o. a. Gründen Sache der Baugenehmigung.

38 Einzelhandelskonzept der Stadt Cottbus

Darüber hinaus sollte eine Prüfung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Cottbus angesichts bereits bestehender Geschäftsflächen im weiteren Stadtgebiet erfolgen.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Das Planvorhaben entspricht vollständig den Vorgaben des aktuellen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Cottbus, welches den Standort stärken will.

39 Hinweis auf Unterschriftenlisten

In Bezug auf den weiteren Verlust von Grünflächen durch Supermarkterweiterungen in Sandow werden Ihnen durch den BUND noch Unterschriftenlisten übergeben werden.

Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses und die weitere Einbeziehung in das Verfahren.

Kenntnisnahme

Das Abwägungsergebnis wird gem. BauGB nach dem Abwägungsbeschluss den Einwendern zu Kenntnis gegeben.

Öffentlichkeit 2

40 Ablehnung des Vorhabens

Als Cottbuser Bürgerin, konkret Sandower Einwohnerin erhebe ich gegen den geplanten Erweiterungsbau / Bebauungsplanentwurf des REWE-MARKTES Hermannstraße Sandow folgende Einwände:

1. Das geplante Bauvorhaben: Vergrößerung des REWE-MARKTES Hermannstraße und des REWE-Parkplatzes ist in Gänze abzulehnen. Es gibt keinerlei Notwendigkeit und keine berechtigten Gründe für die geplanten Baumaßnahmen. Der REWE-Markt ist in seiner jetzigen Größe bereits völlig ausreichend, ja sogar überdimensioniert. Es ist auch deshalb eine Erweiterung strikt abzulehnen, da es in fast unmittelbarer Nähe einen weiteren REWE-Markt gibt. (REWE-MARKT Willi-Brandt-Straße). Es ist also definitiv die Versorgung der

Die Belange können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Cottbus findet sich mit Sicht auf die gesamte Stadt die Grundlage für die Entwicklung des Standortes.

Es geht hierbei, wie in den Planungszielen (Punkt 1.4) in der Begründung dargelegt, vorrangig um das Anpassen des Angebotes an die Kundenwünsche.

Bevölkerung mit Grundsicherung gesichert, selbst mit REWE-Sortiment, und daher keine Erweiterung des REWE-MARKTES Hermannstraße erforderlich.

41 Parkplatzerweiterung

2. Eine Erweiterung des Parkplatzes - größere PKW-Parkplätze ist schon aus ökologischer Sicht abzulehnen. Zudem haben die Stadtverordneten einen gültigen Beschluss gefasst, dass bei Bauvorhaben Umweltschutz zwingend beachtet werden muss. Die geplante Veränderung des Parkplatzes und Markt-Erweiterung steht in eklatantem Widerspruch zu diesem STV-Beschluss.

Außerdem genügen die vorhandenen Parkplätze vollkommen.

Als Anwohnerin habe ich wochenlang beobachtet, wie die Parkplatzauslastung ist, und bis auf höchstens eine halbe Stunde oder Stunde am Tag (Nachmittag), sind immer Parkplätze frei. Auch große SUV passen problemlos in die derzeitigen Parkplätze.

Die Belange können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Dimension der einzelnen Stellflächen für PKW ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Planes.

Auch bei der Neugestaltung des Parkplatzes geht es um eine Modernisierung unter Beachtung der geänderten Ansprüche der Kunden. Auf der Ebene der Bauleitplanung kommt es, gemessen am Ist-Zustand zu keinen gravierenden Änderungen.

42 Baumerhalt

3. Die Bäume hinter dem REWE-Markt, die für dessen Erweiterung gefällt werden sollen, müssen unbedingt stehen BLEIBEN!

Dies ist aus Umweltschutz Gründen wichtig, da sie wichtiger Lebensraum und Nistplatz für verschiedene Vogelarten, aber auch Lebensraum für andere Tiere sind. Aber diese Bäume sind auch enorm wichtig für die Menschen als Schattenspender und Sauerstoffspender!

Auch im Baumgutachten wird darauf hingewiesen, dass alle Bäume erhaltungswürdig sind !!

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Da die verfügbare Grundstücksfläche begrenzt ist, ist die vorgesehene Vergrößerung der Verkaufsfläche teilweise nur durch die Inanspruchnahme der Flächen im Norden realisierbar. Soweit es möglich ist, werden Flächen in ein zweites Geschoss ausgelagert.

Die Eingriffe in den Baumbestand werden ausgeglichen. Davon kann ein Teil durch Neupflanzungen im Plangebiet realisiert werden.

43 Fledermäuse

4. Das Bauvorhaben muss auch verboten werden, da das Gebiet Lebensraum für Fledermäuse ist.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert.

Es liegt eine entsprechende Untersuchung vor, die zeigt, dass der B-Plan nicht an unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss. Fledermäuse werden nach den vorliegenden Kenntnissen nicht unzulässig beeinträchtigt.

Konkrete Maßnahmen (z. B. Kontrollen, Bauzeitenregelung, anbringen von Fledermauskästen, ...) sind erst im Rahmen der Vorhabenrealisierung umsetzbar