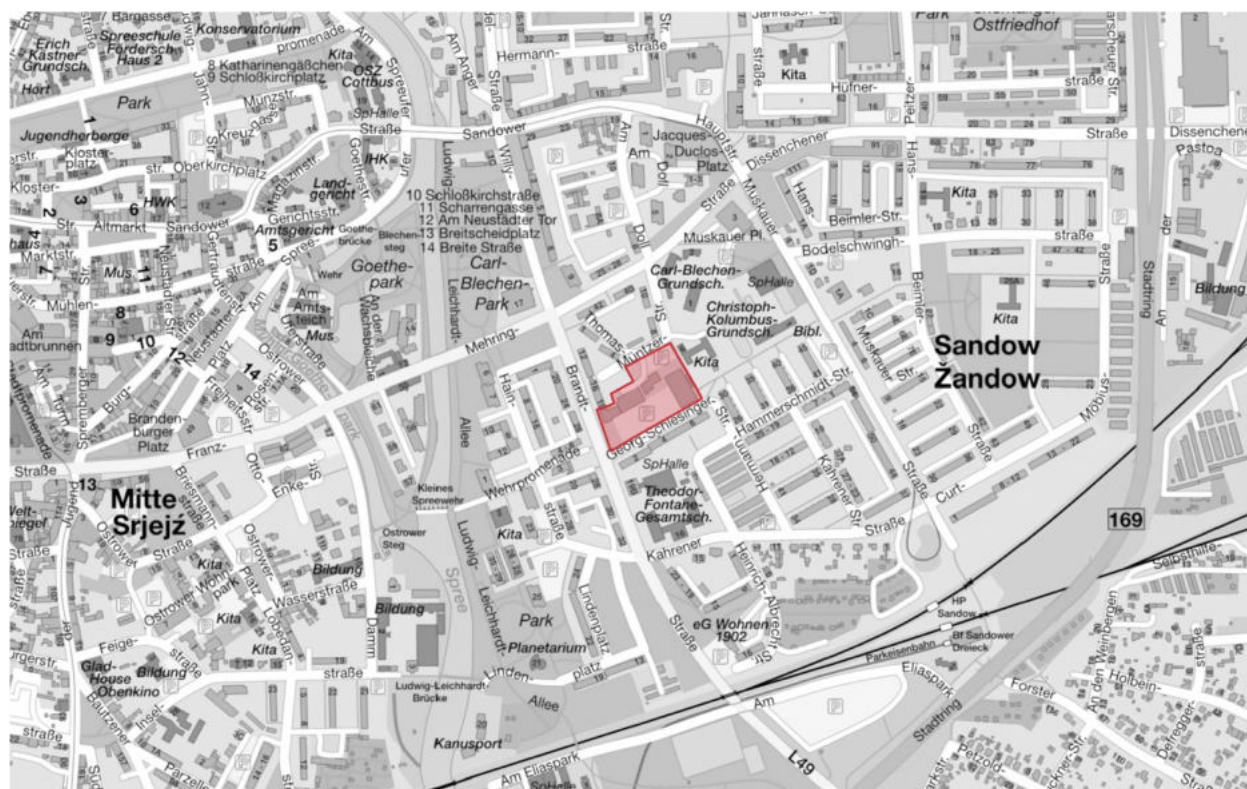


Bebauungsplan Nr. O/14/135 „Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“

Stadt Cottbus/Chóšebuz



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.
(Kartengrundlage: <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>)

Begründung gem. § 2a BauGB

zum Bebauungsplan

Verfahrensstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Cottbus/Chóšebuz, 15.07.2024



Impressum

Verfahrensträger

Stadt Cottbus/Chóśebuz
Geschäftsbereich II – Bau, Umwelt und Strukturentwicklung
Dezernat II.1 - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Str. 67
03044 Cottbus

Auftraggeber

Rewe Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8
14513 Teltow

Verfasser

mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

mit

Daber & Kriege GmbH Freiraum + Landschaft
Am Bahnhof 2
15831 Blankenfelde-Mahlow

Hinweis

In diesem Dokument wird auf eine geschlechterneutrale Sprache geachtet. Insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsvorschriften kommt es jedoch aus Gründen der Lesbarkeit vor, dass lediglich die männliche Form verwendet wird. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einführung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	6
2. Ausgangssituation	8
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	8
2.2 Verkehrserschließung	8
2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	9
2.4 Historische Entwicklung	10
2.5 Denkmalschutz	10
2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie	11
2.7 Schallemissionen und -immissionen	12
2.8 Stadttechnische Erschließung	12
2.9 Altlasten und Kampfmittel	13
3. Planungsbindungen	14
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
3.2 Raumordnung und Landesplanung	14
3.3 Flächennutzungsplan	15
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chóśebuz 2035	17
3.5 Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus	17
4. Planungskonzept	20
4.1 Nutzungs- und Gebäudekonzept	20
4.2 Erschließungs- und Freiraumkonzept	21
4.3 Anpassungen der stadttechnischen Erschließung	21
4.4 Planungsalternativen	22
5. Inhalte des Bebauungsplanes	23
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	31
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
5.4 Nachrichtliche Übernahmen	35
5.5 Hinweise	35
5.6 Immissionsschutz	37
6. Umweltbericht	40
6.1 Einleitung	40
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	45
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	60
6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung	72
6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)	73
6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	81



6.7	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	81
6.8	Zusätzliche Angaben	82
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	83
6.10	Quellenangaben Umweltbericht	83
7.	Auswirkungen der Planung	86
7.1	Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen und die Versorgung der Bevölkerung	86
7.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	86
7.3	Fließender und ruhender Verkehr	86
7.4	Natur, Landschaft und Umwelt	87
7.5	Kosten und Finanzierung	87
7.6	Städtebauliche Flächenbilanz	87
8.	Verfahren	88
8.1	Verfahrensübersicht	88
8.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	88
8.3	Scopinganfrage	88
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	88
8.5	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	89
9.	Verzeichnis der Anlagen	90
10.	Rechtsgrundlagen	90

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. O/14/135 „Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“ befindet sich im Ortsteil Sandow der Stadt Cottbus/Chóśebuz im östlichen Stadtgebiet.

Das Plangebiet liegt zwischen der Georg-Schlesinger-Straße im Süden, der Willy-Brandt-Straße im Westen und der Thomas-Müntzer-Straße im Norden. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an ein Wohngrundstück mit den Flurstücken 179 und 180. Im Osten wird das Plangebiet durch die Grenze der Flurstücke 183 und 570 sowie 569 und 570 sowie deren Verlängerung definiert. Hier verläuft ein schmaler Fußweg zwischen der Georg-Schlesinger- und der Thomas-Müntzer-Straße. Die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 570 und 708 sowie deren Verlängerung stellt die südliche Abgrenzung dar. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Flurstück 632. Damit liegen Teile der Straßenbenräume der Willy-Brandt-Straße sowie der Georg-Schlesinger-Straße innerhalb des Geltungsbereiches. Sämtliche zuvor genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Sandow, Flur 100.



Abb.: Plangebiet (rot dargestellt) und nähere Umgebung | o. M.¹

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Sandow, Flur 100: 181, 183, 401, 569, 570 (tlw.).

¹ Orthophoto und Alkis Daten © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Die Abgrenzung des Plangebietes wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Nahversorgungszentrum an der Georg-Schlesinger-Straße sind derzeit ein Lebensmittelmarkt (Rewe), ein Lebensmitteldiscounter (Aldi), ein Textilmarkt (KiK), ein Döner-Imbissstand und ein Zeitschriftenladen ansässig. Bis vor Kurzem wurde im sogenannten Kopfbau noch ein Gebrauchtgütermarkt für Möbel und Haushaltswaren sowie ein Blumenladen betrieben, inzwischen stehen die Ladeneinheiten leer. Der in die Jahre gekommene Nahversorgungsstandort bedarf einer umfassenden Modernisierung und Erneuerung, um den Standort zukunftsfähig aufzustellen. Weder das Erscheinungsbild noch die Größe der derzeitigen Verkaufseinrichtungen entspricht den modernen Betreiber- und Kundenanforderungen. Eine Vergrößerung der Marktflächen ist notwendig, um die Nahversorgung in der Umgebung langfristig sicherzustellen.

Die Verkaufsfläche des Rewe-Marktes inklusive eines integrierten Bäckers soll von ca. 1.333 m² auf zukünftig 2.000 m², und die des Aldi-Marktes von ca. 680 m² auf 1.000 m² erweitert werden. Zudem gibt es Bestrebungen, den am Standort existierenden Textil-Discounter KiK von ca. 420 m² auf maximal 575 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Hierzu bestehen Pläne, zwei der drei am Standort bestehenden Baukörper durch Neubauten zu ersetzen. Das Gebäude, welches den Aldi-Markt beherbergt, soll langfristig erweitert und modernisiert werden.

Zur Umsetzung dieses Modernisierungs- und Erweiterungsvorhabens hat die Rewe Markt GmbH als Eigentümerin der Baugrundstücke bei der Stadt Cottbus/Chóśebuz die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen beantragt.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans begründet sich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus/Chóśebuz. Entsprechend des Konzeptes können zentrale Versorgungsbereiche nur durch die Aufstellung von Bebauungsplänen langfristig gesichert werden. Zudem verhindert der Bebauungsplan eine sukzessive Erweiterung der Verkaufsflächen auf Grundlage des § 34 BauGB über das, im Zuge eines Verträglichkeitsgutachten ermittelte, Maß der verträglichen Verkaufsflächen hinaus und verhindert damit negative Auswirkungen, unter anderem auf das Stadtteilzentrum Sandow.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Hauptsächliches Ziel der Planung ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches, Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB unter Berücksichtigung der Ergebnisse des von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóśebuz beschlossenen Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (EHZK)² gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Belange und Ziele gem. § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

² Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus unter Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale für die Cottbuser Innenstadt, Fortschreibung 2015 mit Änderung im Juli 2016, BBE Handelsberatung GmbH



-
- der Umwelt-, Natur- und Klimaschutz, einschließlich der Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
 - die Wirtschaft und ihre mittelständische Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Sandow. Westlich liegt der Ortsteil Mitte sowie die Altstadt. Die Grenze zwischen den beiden Ortsteilen wird von dem Flusslauf der Spree gebildet. Der Geltungsbereich grenzt an die Willy-Brandt-Straße, welche in südlicher Richtung auf den Stadtring mündet. In ungefähr 1.000 m Entfernung befindet sich der Altmarkt, das Spreeufer ist ca. 350 m, das Stadtteilzentrum Sandow ca. 550 m und der Hauptbahnhof Cottbus ca. 2.000 m entfernt.

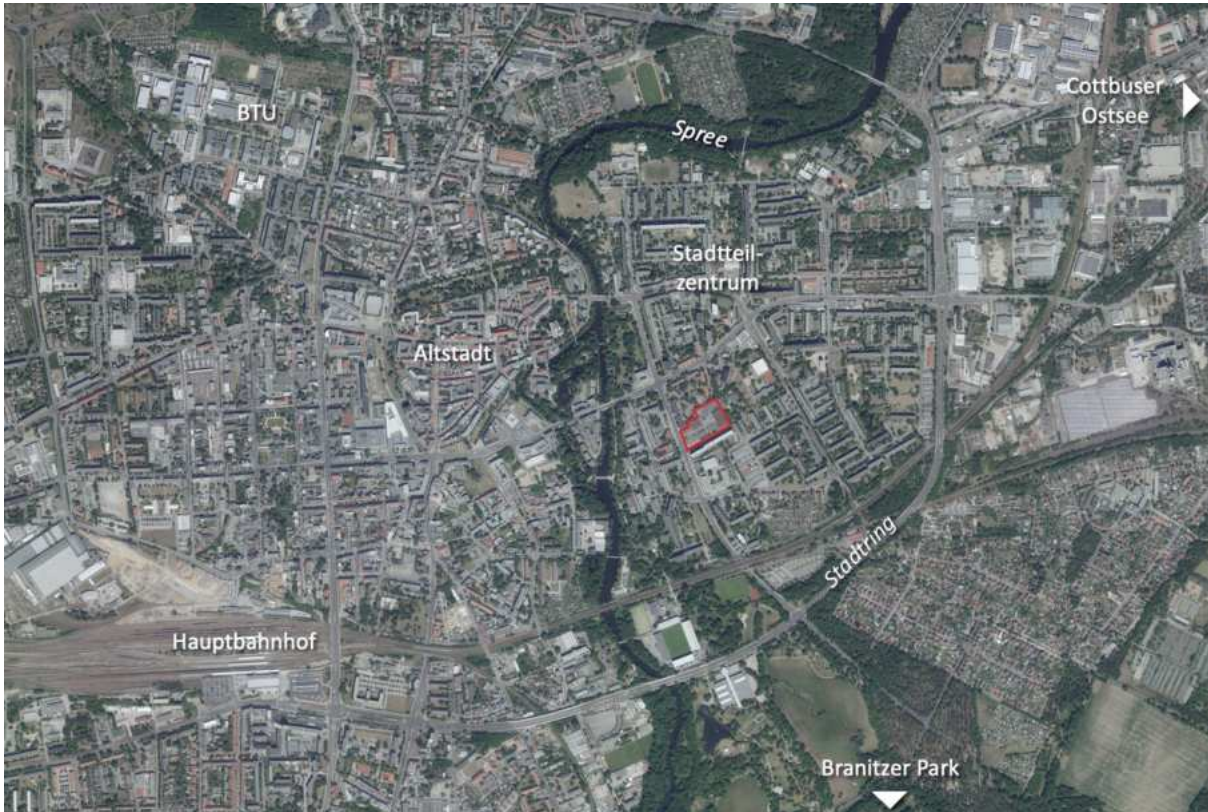


Abb.: Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich rot dargestellt | o. M.³

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich die Christoph-Kolumbus- und die Carl-Blechen-Grundschule sowie die Integrationskindertagesstätte „Janusz Korczak“. Südlich liegt an der Kahrener Straße die Theodor-Fontane-Gesamtschule sowie ein Autoservice-Betrieb mit einer Fahrschule. Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereiches wird durch vorhandene Wohnbauten, vornehmlich in industrieller Bauweise, geprägt.

2.2 Verkehrserschließung

Die Ein- und Ausfahrten des vorhandenen Kundenparkplatzes befinden sich an der Georg-Schlesinger-Straße, welche an die Willy-Brandt-Straße angebunden ist. Die Willy-Brandt-Straße ist Bestandteil der Landesstraße L 49 (Lübben – Klein Bademeusel) und führt zum Stadtring, welcher ein Abschnitt der B 169 (Cottbus/Chóšebuz – Neuensalz, SN) und eine innerörtlich wichtige Verbindung darstellt.

³ Digitales Orthophoto, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Südwestlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Georg-Schlesinger-Straße“, welche von der Buslinie 10 (Hauptbahnhof – Schloss Branitz) von Montag bis Freitag im 30- bis 60-Minutentakt angefahren wird. Die Bushaltestelle „Sandow Warmbad“, ca. 200 m nördlich des Geltungsbereiches, wird von den Buslinien 19 (Neu Schmellwitz Zuschka – Schlichow Sportplatz), 21 (Hauptbahnhof – Peitz, Busbahnhof) und 877 (Hauptbahnhof – Guben, Bahnhof) mehrmals täglich sowie von der Buslinie 33 (Hauptbahnhof – Gablenz Denkmal) drei bis sechs Mal von Montag bis Freitag bedient.

250 m nordöstlich des Geltungsbereiches wird die Haltestelle „Hermann-Hammerschmidt-Straße“ von der Straßenbahnlinie 2 (Sandow – Jessener Straße) Montag bis Freitag alle 15 bis 20 Minuten und am Wochenende alle 30 Minuten angefahren. Die Endhaltestelle Sandow befindet sich neben dem Bahnhof „Sandow“. Hier fahren die Regionalbahnen RE 10 (Leipzig Hauptbahnhof – Frankfurt (Oder) Bahnhof), RB 43 (Falkenberg/Elster Bahnhof – Frankfurt (Oder) Bahnhof), RB 46 (Cottbus Hauptbahnhof – Forst Bahnhof) und RB 93 (Cottbus Hauptbahnhof – Zagan, PL) täglich einmal stündlich ab.

Begleitend zur Willy-Brandt-Straße verlaufen beidseitig Radwege, diese sind jedoch sehr schmal und befinden sich ebenso wie die Fußwege in einem schlechten Bauzustand. Auf der Nordseite der Georg-Schlesinger-Straße, zwischen Stellplatzanlagen und Straßenbegleitgrün ist ebenfalls ein separater Radweg ausgewiesen. In der Umgebung des Plangebietes verläuft entlang der Spree der europäische Fernwanderweg E10 (Spanien – Finnland). Entlang der Spree, der Wehrpromenade und der Willy-Brandt-Straße führen am Plangebiet mehrere Radwegerouten vorbei, dies sind die Tour Brandenburg, der Spreeradweg, der Radweg Sorbische Impressionen, der Leichhardt Trail und der Fürst Pückler Radweg.

Die Georg-Schlesinger-Straße ist Bestandteil einer quartiersübergreifenden Fuß- und Radwegeverbindung vom kleinen Spreeweher entlang der Wehrpromenade und dem dort ansässigen Café in Richtung Westen bis zur Muskauer Straße und der ehemaligen „Mentana“.

2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst alle Gebäude des Nahversorgungszentrum an der Georg-Schlesinger-Straße. Im Bestand sind ein Rewe-Supermarkt mit integriertem Bäcker, ein Lebensmitteldiscounter Aldi, ein KiK-Textildiscounter, ein Döner-Imbiss und ein Zeitschriftenladen mit Postdienstleistungen vorhanden. Bis vor Kurzem wurde im sogenannten Kopfbau noch ein Gebrauchtwarenmarkt für Möbel und Haushaltswaren sowie ein Blumenladen betrieben, inzwischen stehen diese Ladeneinheiten leer. Als weitere nahversorgungsrelevante Angebote befinden sich am Standort eine DHL-Packstation und ein Geldautomat der Sparkasse. Die Kundeneingänge der einzelnen Verkaufseinrichtungen sind zum vorgelagerten Parkplatz an der Georg-Schlesinger-Straße orientiert.

Insgesamt stehen im Bestand 108 Pkw-Stellplätze zur Verfügung, welche vornehmlich über zwei Zu- und Ausfahrten an der Georg-Schlesinger-Straße erschlossen werden. Ein geringerer Teil der Stellplätze befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich und ist über die Thomas-Müntzer-Straße erreichbar. Über die Zufahrt an der Thomas-Müntzer-Straße erfolgt darüber hinaus die Warenanlieferung. Die Lieferrampe des Aldi-Marktes befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes, der Rewe-Markt wird von der Ostseite beliefert. Die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes von der Willy-Brandt-Straße aus ist aufgrund einer Treppenanlage nicht barrierefrei.

Die Grünausstattung des Nahversorgungsstandortes besteht aus Laubbäumen im Bereich der Stellplatzanlage sowie einem begrüneten Hügel an der Thomas-Müntzer-Straße. Einige Straßenbäume säumen die Willy-Brandt- sowie die Georg-Schlesinger-Straße.

Die Flurstücke 181, 183, 401 und 569 befinden sich im Eigentum der Rewe Markt GmbH. Das Flurstück 570 umfasst Nebenräume der Willy-Brandt- und Georg-Schlesinger-Straße und befindet sich im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebus.

2.4 Historische Entwicklung

Der Cottbuser Ortsteil Sandow bestand als Fischerdorf an einer natürlichen Furt der Spree bereits im Mittelalter. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde Sandow nach Cottbus/Chóšebuz eingemeindet.

Mit dem Bau der Großwohnsiedlung Sandow ab den 1950er Jahren (vgl. 2.5) erfuhr der Ort eine starke Überformung, welche sich auch in der Entwicklung des Plangebietes widerspiegelt. In diesem Bereich sind Straßenzüge neu geordnet worden, historische Gebäude mussten weichen. Noch heute ist der Stadtteil geprägt durch die Wohnbauten in industrieller Bauweise, über 84 % der Wohnungen in Sandow stammen aus dieser Zeit. Auf dem Grundstück des heutigen Nahversorgungszentrums wurde im Westen eine Kaufhalle und östlich davon eine Kindertagesstätte in Typenbauweise errichtet. Zu Beginn der 2000er Jahre erfolgte der Abriss dieser Gebäude und die Bebauung entsprechend der heutigen Situation.



Abb.: historisches Luftbild 1953 | o. M.



Abb.: historisches Luftbild 2001-2009 | o. M. ⁴

2.5 Denkmalschutz

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich der Wohnkomplex Franz-Mehring-Straße 25–28, 40–44, Thomas-Müntzer-Straße 1–4, 7–10, Am Doll 6, 7, Willy-Brandt-Straße 25, 26, Wehrpromenade 4–6 (Denkmal-ID 09100126). Das Wohnviertel wurde ab 1955 in Großbauweise errichtet. Zu dem Komplex gehören verschiedene Straßen und Blöcke. Direkt nördlich des Plangebietes schließen sechs der denkmalgeschützten Wohngebäude an, die um einen grünen Wohnhof gruppiert sind. Gegenüber des Plangebietes, westlich der Willy-Brandt-Straße befinden sich zwei weitere der denkmalgeschützten Wohngebäude.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmale noch sind Bodendenkmale bekannt.

⁴ Historische Orthophotos, Geoportal Stadt Cottbus/Chóšebuz, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>



Abb.: Auszug aus dem BLDAM-Geoportal (Geltungsbereich Bebauungsplan weiß dargestellt) | o. M.⁵

2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet befindet sich auf einer leichten Erhebung. Zwischen den bestehenden Parkplatzflächen im Süden des Grundstückes und der Willy-Brandt-Straße sowie der Georg-Schlesinger-Straße ist ein Höhenunterschied von etwa einem Meter vorhanden. Der Höhenunterschied ist an der westlichen Geltungsbereichsgrenze größer als an der südöstlichen. Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein etwa 4,0 m hoher, künstlich aufgeschütteter Hügel. Ansonsten ist das Gelände eben und liegt im Durchschnitt bei 73,0 m ü. NHN. Durch die beschriebenen Höhenunterschiede beträgt der Geländehöhenunterschied innerhalb des Plangebietes etwa 4,85 m (min. 71,79 m ü. NHN, max. 76,64 m ü. NHN).

Im Geltungsbereich sind größtenteils Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, „Talsand“), fein- und mittelkörniger, schwach grobkörniger Sand und geringe Kiesbeimengungen vorhanden (grün dargestellt). Teilweise sind auch Ablagerungen durch Altwasserläufe mit Fein- und Mittelsand (Altwassersande) präsent, welche humos, z. T. mit Muddelagen, seltener mit verschwemmten Torflagen durchsetzt sind (braun dargestellt).

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2,0 bis 3,0 Meter. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die Verkehrsflächen der Willy-Brandt-Straße sowie der Georg-Schlesinger-Straße in einem Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) gem. § 73 WHG.⁶

⁵ © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Denkmaldaten/BLDAM 2024

⁶ Auskunftsplattform Wasser, Grundwasserflurabstand und Hochwasserschutz, <https://apw.brandenburg.de/>



Abb.: Geologische Karte, Geltungsbereich rot dargestellt | o. M.⁷

2.7 Schallemissionen und -immissionen

Derzeit sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgehend, gewerbliche Emissionen durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe und den damit einhergehenden Liefer- sowie Stellplatzverkehr zu verzeichnen. In der direkten Umgebung befinden sich keine weiteren relevanten gewerblichen Geräuschvorbelastungen. Die südlich gelegene Kfz-Werkstatt wird von dem Wohngebäude Georg-Schlesinger-Straße 2-6 abgeschirmt und ist daher nicht immissionsrelevant. Im Zuge der Bebauungsaufstellung wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, um die durch die Planverwirklichung resultierenden Emissionen im Hinblick auf die umliegende Wohnnutzung zu ermitteln (vgl. 5.6).

Auf das Plangebiet wirken Immissionen in Form von Straßenverkehrslärm ausgehend von der Willy-Brandt-Straße ein. Darüber hinaus bestehen die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmemissionen, welche auf die bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches einwirken. Sensible Nutzungen beschränken sich innerhalb des Plangebietes auf bestehende und zukünftige Büronutzungen.

2.8 Stadttechnische Erschließung

Vorhandene Stromanschlüsse und -leitungen befinden sich in der Georg-Schlesinger- und der Willy-Brandt-Straße und versorgen das Plangebiet über mehrere Hauanschlüsse.

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz besteht über eine Telekommunikationslinie in der Thomas-Müntzer-Straße.

Ein Heizkanal des Fernwärmenetzes verläuft auf der östlichen Seite der Willy-Brandt-Straße. Von dort wird der bestehende Kopfbau mit Fernwärme versorgt. Ein stillgelegter Heizkanal verläuft von der Willy-Brandt-Straße entlang des nördlichen Gehweges der Georg-Schlesinger-Straße bis etwa mittig

⁷ Geoportall LBGR Brandenburg, <https://geo.brandenburg.de/?page=Geologische-Karten>



des Parkplatzes. Ein weiterer Heizkanal verläuft über das Kita-Grundstück der östlich anschließenden Integrationskindertagesstätte und versorgt den bestehenden Rewe-Markt mit Fernwärme. Gas-Niederdruckleitungen verlaufen entlang des östlichen Gehwegs der Willy-Brandt-Straße sowie südlich der Georg-Schlesinger-Straße.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Versorgungsleitung 100 AZ Thomas-Müntzer-Straße. Der Trinkwasserdruck beträgt 3,65 bis 4,5 bar.

Ein Mischwassersammler (Eiprofil 800/1200 Beton) durchquert das Plangebiet von Südwesten nach Norden. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über zwei Anschlüsse zur Thomas-Müntzer-Straße hin.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über Grundstücksanschlüsse in die Trennkanalisation in Richtung Spree. Ein Regenwassersammler quert das Plangebiet etwa mittig von der Thomas-Müntzer-Straße kommen in Richtung Georg-Schlesinger Straße.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz kann über die Wasserversorgungsanlagen im Löschbereich in Höhe von maximal 96 m³/h für mindestens zwei Stunden vorgehalten werden.

2.9 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenfunktionen oder Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

Die für die Baugenehmigung zuständige Behörde entscheidet bei konkreten Bauvorhaben über die Notwendigkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung. Hierzu wird eine Kampfmittelverdachtsflächenkarte herangezogen, welche vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeitet wurde.⁸

⁸ Stellungnahme Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 15.03.2024



3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben richtet sich dementsprechend nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus/Chóšebuz ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes nach § 30 Abs. 1 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die, auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanungsvertrages festgelegten Instrumente, den gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie den festgelegten Regionalplänen der Regionalen Planungsgemeinschaften, welche die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes konkretisieren.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Die Stadt Cottbus/Chóšebuz ist laut Festlegungskarte und Ziel 3.5 des LEP HR ein Oberzentrum und damit ein Zentraler Ort. In Oberzentren sind hochwertige Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums erstellt worden, in der auch eine landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens erfolgte. Nachfolgend der entsprechende Auszug aus der Auswirkungsanalyse:⁹

Gemäß dem Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte gebunden werden. Die Stadt Cottbus weist die Funktion eines Oberzentrums auf, somit erfüllt das Planvorhaben das Konzentrationsgebot.

Die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden dürfen gemäß Ziel 2.7 nicht wesentlich beeinträchtigt werden (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot). Gegen dieses Beeinträchtungsverbot würde in der Regel verstoßen, wenn durch das Vorhaben die Versorgungsstrukturen in benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigt würden, das heißt Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind. Das Einzugsgebiet des Projektstandortes bleibt auf das Stadtgebiet von Cottbus beschränkt, benachbarte zentrale Orte werden folglich nicht gefährdet.

Entsprechend Grundsatz 2.8 sollen neue oder zu erweiternde Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Als Oberzentrum übernimmt Cottbus Versorgungsfunktionen für sich selbst sowie den zugehörigen Verflechtungsbereich. Als Nahversorgungszentrum bleibt der Projektstandort auf eine vorrangig statteilbezogene Ausstrahlung ausgerichtet. Kundenbindungen sind von außerhalb des Stadtgebietes nicht zu erwarten, das Einzugsgebiet des Planvorhabens beschränkt sich lediglich auf einen Teil der Gesamtstadt Cottbus.

⁹ vgl. Anlage 1, Punkt 9.4. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens, S. 50 f.



Gemäß dem Grundsatz 2.11 soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden. Als einschlägiger Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist laut der Begründung zum Grundsatz 2.11 der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes zu werten. Bezogen auf die Gesamtstadt Cottbus und das dort vorhandene Marktpotenzial erzielen die Magnetanbieter im Projektvorhaben ausschließlich sehr geringe Bindungsquoten. Selbst bei Anwendung des Grundsatzes auf das abgegrenzte Einzugsgebiet als einschlägigen Bezugsraum erzielen die Anbieter eine maximale Kaufkraftbindung von 23 % (REWE), 15 % (ALDI) bzw. 12 % (KiK) und erfüllen somit die Bedingungen des Grundsatzes.

In Bezug zum Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte ist zu konstatieren, dass der Projektstandort selbst als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist und mit den beiden Lebensmittelmärkten lediglich großflächige Anbieter der Nahversorgung eingebunden sind. Der Textil-Discounter KiK bleibt auch nach der Erweiterung deutlich unter der Schwelle zur Großflächigkeit.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden demnach durch das Projektvorhaben eingehalten.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Verbindliche Regionalplanung ist der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (veröffentlicht 1998). Der Teilregionalplan enthält für das Plangebiet keine Vorgaben. Des Weiteren wurde der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ am 17. Juni 2021 beschlossen und am 22. Dezember 2021 veröffentlicht. Dieser definiert die Stadt Cottbus/Chósebusz als Oberzentrum. Von den Vorgaben zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Stadt Cottbus/Chósebusz und das Plangebiet daher nicht betroffen.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ liegt im Entwurf vor und wurde am 14. September 2023 zur Offenlage beschlossen. Die Beteiligung wurde durchgeführt. Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. O/14/135 keine Aussagen.

Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Ziele hinaus bestehen demnach für das Vorhaben keine weiteren regionalplanerischen Vorgaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebusz, in der Planfassung vom 07.02.2022 in den Gebietsgrenzen vom 06.08.2003, sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie für das nordwestlich und südöstlich angrenzende Gebiet als Wohnbauflächen (rot) dargestellt. Im Nordosten grenzt eine Gemeinbedarfsfläche (rosa) mit den Symbolen „Schule“ (Dreieck) und „Soziales“ (Sechseck) an. Die Willy-Brandt-Straße ist als Hauptverkehrs- bzw. Hauptsammelstraße gekennzeichnet (gelb).

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Im Entwurfsstand von Juni 2023 erfolgt die Darstellung des Plangebietes als Fläche für „Zentrale Versorgungsbereiche“ (beige). Die angrenzende Gemeinbedarfsfläche wurde mit dem Symbol „Sport“ (oval) ergänzt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da die angestrebte Nutzung nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus/Chósebusz übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.



Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung vom 07.02.2022 | o. M.

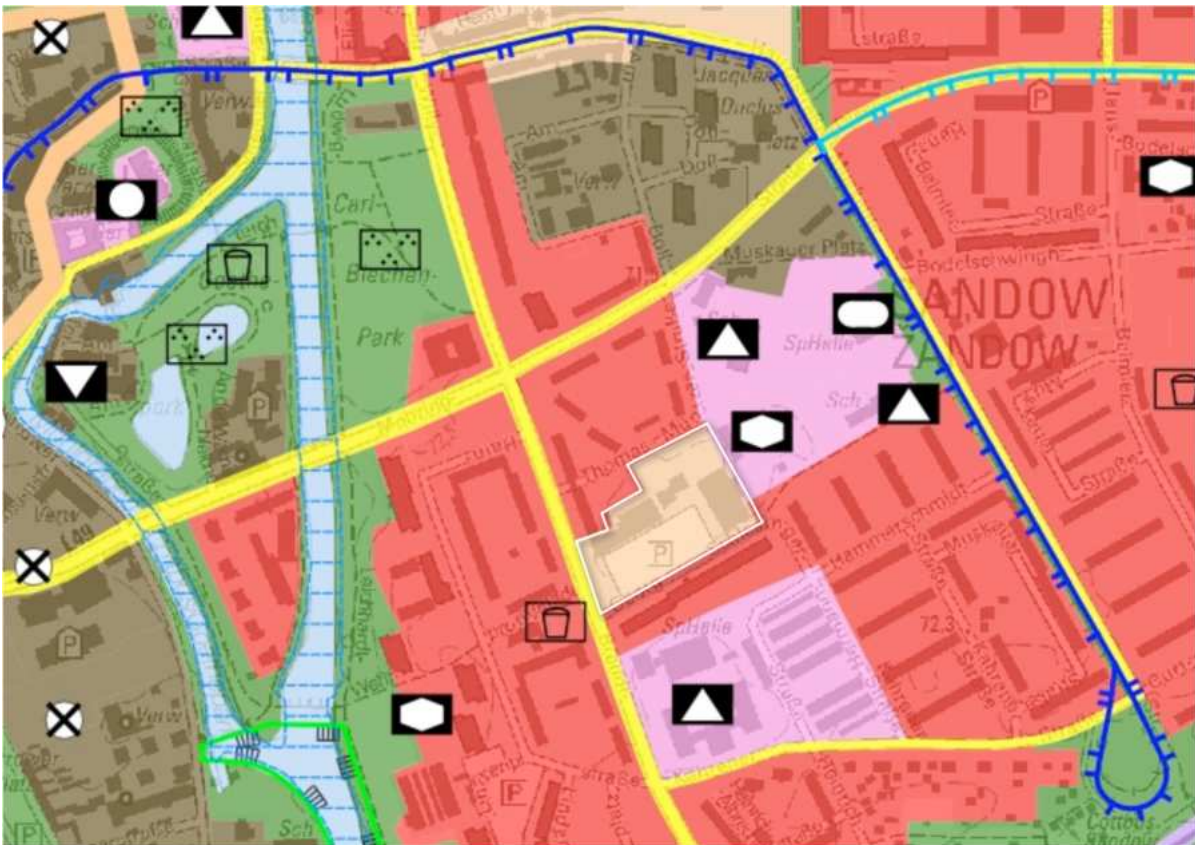


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Entwurf (nicht rechtswirksam), Stand: Juni 2023 | o. M.



3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebus 2035

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebus 2035 (INSEK 2035) vom April 2019 stellt die Fortschreibung des INSEK 2020 dar. Das Konzept dient als Grundlage und Voraussetzung für ein, innerhalb der Gesamtstadt, abgestimmtes Handeln. Strategische Entwicklungsziele, Schlüsselmaßnahmen und Projekte werden festgelegt und Umsetzungsstrategien aufgezeigt.

Unter dem Themenpunkt „Dienstleistungen und Einzelhandel“ wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. 3.5) als tragfähiges Steuerinstrument bewertet. Die dort formulierten Ziele und Festlegungen dienen dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche und sollen die Stadt im Einzelhandelswettbewerb stärken.¹⁰

Als Stadtentwicklungsstrategie formuliert das INSEK unter dem Grundsatz „Stadt für alle“ das Ziel, Lebensqualitäten in allen Ortsteilen zu erhalten und zu verbessern, was unter anderem durch die Bereitstellung wohnortnaher und gut erreichbarer Stadt- und Ortsteilzentren mit bedarfsgerechten Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten für alle Zielgruppen erreicht werden soll.¹¹ Entsprechend wird das Zentrale Vorhaben ZV 2 „Starke Innenstadt und stabile Stadtteile“ als Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt in der Stadt beschrieben.

Der Bebauungsplan entspricht den Inhalten und Zielsetzungen des INSEK 2035, da die Vergrößerung der Verkaufsflächen einer langfristigen Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie der Bereitstellung weiterer, wohnaffiner Dienstleistungsangebote dient.

3.5 Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus

Das Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (Einzelhandels- und Zentrenkonzept – EHZK) der Stadt Cottbus in der Fortschreibung von 2015, mit Änderungen von Juli 2016, wurde im Oktober 2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das EHZK somit in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Entsprechend dem EHZK ist der Entwicklung der dort ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung oberste Priorität einzuräumen. In einem hierarchisch gegliederten System weist die Stadt Cottbus/Chósebus ein A-Zentrum Innenstadt Cottbus, drei Stadtteilzentren (B-Zentren) ein C-Zentrum sowie fünf Nahversorgungszentren (D-Zentren) als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung aus. Diese werden funktional ergänzt, zum einen durch integrierte Nahversorgungslagen, zum anderen durch Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels.

Der Projektstandort wurde als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) ausgewiesen, dieser wird im EHZK als „Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße“ bezeichnet. Er übernimmt Nahversorgungsfunktionen im südlichen Bereich von Sandow sowie für den Ortsteil Branitz.

Gemäß der Definition im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind „Nahversorgungszentren, als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen, Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und zielen auf die fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Idealerweise setzen sie sich aus einem Lebensmittelmarkt und Fachgeschäften des kurzfristigen Bedarfs, beispielsweise Lebensmittelhandwerk, Zeitungen/Zeitschriften oder Blumen, zusammen. Weitere

¹⁰ vgl. INSEK 2035, S. 41

¹¹ vgl. INSEK 2035, S. 112



zentrenrelevante Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs bleiben auf ergänzende Versorgungsfunktionen beschränkt. Darüber hinaus bieten sich wohngebietsnahe Dienstleistungen und Gastronomie an. In diesem Sinne bilden Nahversorgungszentren einen Lebensmittelpunkt im jeweiligen Stadtquartier und entsprechen schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und § 34 Abs. 3 BauGB).

Gemessen an ihrer Versorgungsfunktion sollen Nahversorgungszentren (D-Zentren) eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche aufweisen, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.¹²

Das im Zentrenkonzept implementierte Nahversorgungskonzept mit räumlich und funktional ausgewiesenen Standortstrukturen bildet ein wesentliches Instrumentarium, um geplante Standortveränderungen hinsichtlich seiner städtebaulichen Wirkungen bewerten zu können. Abgestimmt auf die Stadtentwicklungsplanung verfolgt das EHZK folgende konkrete Zielstellungen, die auch für die vorliegenden Planvorhaben entscheidungsrelevant sind:¹³

- Stärkung der oberzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Cottbus durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum für die gesamte Region
- Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen – zielt auf eine Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten und auf die Zuordnung bestimmter Versorgungsfunktionen
- Urbanisierung statt Devastierung – Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer weiteren Zergliederung
- Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges – ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge bietet die beste Gewähr zum einen für fußläufig erreichbare Nahversorgung in den Stadtgebieten, zum anderen für den Erhalt und Ausbau eines für ein Oberzentrum adäquates, attraktives Stadtzentrum
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität
- Angebotsverdichtung und -ergänzung in den Zentren
- Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen

Ferner wird im EHZK für das Stadtgebiet Ost definiert, dass „eine quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen auf das verfügbare Nachfragepotenzial vor Ort auszurichten ist.“ Dabei sind „diese Entwicklungspotenziale jedoch durch die Nahversorgungsstrukturen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erschließen, bevorzugt in eine Stärkung des B-Zentrums zu lenken.“¹⁴ Für das D-Zentrum „Willy-Brandt-Straße“ wird im Einzelhandelskonzept festgehalten: *„Der wechselseitige Standortwettbewerb im Stadtgebiet Ost erscheint jedoch auch zukünftig durch die unterschiedlichen Schwerpunkte der jeweiligen Einzugsgebiete wirtschaftlich tragbar, das Nahversorgungszentrum Willy-Brandt-Straße konzentriert sich stärker auf das Wohnumfeld südlich der Dissenchener Straße, das Stadtteilzentrum eher auf das Umfeld nördlich der Dissenchener Straße.“*

¹² vgl. EHZK, S. 65

¹³ vgl. EHZK, Abschnitte 5.1. und 5.2.

¹⁴ vgl. EHZK, Abschnitt 5.7.2.



Eine vorrangige Stärkung und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums soll jedoch die gezielte Zentrenstruktur wiederherstellen, oben beschriebene Entwicklungspotenziale des Stadtgebietes Ost sind nur nachrangig auf das D-Zentrum Willy-Brandt-Straße übertragbar."¹⁵

Derzeit befindet sich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus/Chóšebuz in Überarbeitung. Änderungen im Hinblick auf die Einstufung des Nahversorgungszentrums Willy-Brandt-Straße als D-Zentrum sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aufbauend auf das EHZK eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Willy-Brandt-Straße in der Stadt Cottbus“ erstellt (vgl. Anlage 1). Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass die geplanten Verkaufsflächenentwicklungen den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung zu erwarten sind.

¹⁵ vgl. EHZK, S. 104f.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungs- und Gebäudekonzept

Für das bestehende Nahversorgungszentrum entsprechen sowohl die Flächengrößen als auch die Zuschnitte der Verkaufsflächen nicht mehr den aktuellen Kunden- und Betreiberanforderungen. Ebenso wirkt sich das in die Jahre gekommene Erscheinungsbild des Nahversorgungszentrums negativ aus. Daher soll der Standort eine Modernisierung, Aufwertung und Vergrößerung der Marktflächen erfahren.

Im Folgenden wird das konkrete, verfestigte Planungsvorhaben für das Plangebiet erläutert. Der Bebauungsplan versteht sich jedoch als Angebotsplanung, innerhalb deren Rahmen auch andere Projekte mit ähnlichen Zielstellungen verwirklicht werden können.



Abb.: Außenanlagenplanung, Bauplanung SCHELLER, Arbeitsstand: 12.07.2024 | nicht genordet, o. M.

Alle Bestandsgebäude außer dem Aldi-Markt sollen zurückgebaut werden. Optional besteht für den Aldi-Markt eine Erweiterungsmöglichkeit an der nordöstlichen Gebäudeseite. An der Willy-Brandt-Straße ist ein Ersatzneubau des bestehenden „Kopfbau“ geplant, welcher zukünftig den KiK-Textilmarkt beherbergen soll. Der Rewe-Markt soll an selber Stelle mit einer höheren Verkaufsfläche und weiteren, kleinen Shopflächen neu errichtet werden. Der Neubau soll im Green-Building-Konzept umgesetzt werden. Dieses Konzept kombiniert Tageslichtarchitektur mit energiesparenden Bautechniken, bester Dämmung, nachhaltigen Materialien und den Einsatz regenerativer Energien. Das Rewe Green Building-Projekt ist durch die „Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen“ (DGNB) vorzertifiziert.

Die zukünftigen Marktflächen betragen maximal 2.000 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimenter einschließlich eines integrierten Bäckers, 1.000 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Discounter, maximal 575 m² Verkaufsfläche für den Textilmarkt sowie drei kleinere Ladeneinheiten innerhalb des Rewe-Baukörpers mit Flächen zwischen 80 m² und 110 m² Bruttogeschossfläche.



4.2 Erschließungs- und Freiraumkonzept

Die vorhandenen Außenanlagen einschließlich der Stellplatzanlage sollen modernisiert werden, die grundlegende Verkehrserschließung und Raumaufteilung der Freiflächen bleiben jedoch bestehen. Die östliche der beiden Ein- und Ausfahrten an der Georg-Schlesinger-Straße soll nach derzeitigem Planstand um wenige Meter nach Westen verschoben werden. Die Anlieferung der beiden Lebensmittelmärkte erfolgt weiterhin über die Thomas-Müntzer-Straße. Diese Zufahrt dient auch der Erschließung der im nördlichen Grundstücksteil verorteten Personal-Stellplätzen. Schleichverkehre westlich des Rewe-Gebäudes zwischen Georg-Schlesinger-Straße und Thomas-Müntzer-Straße sollen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen eingeschränkt werden. Der Kik-Markt verfügt nicht über eine separate Anlieferung, diese soll über den Hauptzugang stattfinden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verfügt das Nahversorgungszentrum über 108 Pkw-Stellplätze, nach derzeitigem Planungsstand werden zukünftig 106 Stellplätze, teilweise ausgerüstet mit E-Ladesäulen, angeboten. Damit kann die nach aktueller, örtlicher Stellplatzsatzung geforderte Anzahl an Stellplätzen unter Berücksichtigung der Gesamt-GRZ von 0,8 auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann. Eine Ausweitung der Stellplatzkapazitäten auf dem Grundstück ist aufgrund der planungsrechtlichen Vorgabe einer Gesamt-GRZ von 0,8 nicht möglich. Bei vollständiger Ausnutzung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen (Erweiterung Aldi-Markt, Aufstockung Kopfbau um zwei Obergeschosse) sind notwendige Stellplätze, entsprechend der dann gültigen Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung und unter Berücksichtigung möglicher Doppelnutzungen im Rahmen eines Bauantrages abzulösen. Die Stellplatzanlage ist so konzipiert, dass sie als temporäre Marktfläche, zum Beispiel für mobile Verkaufsstände und Food Trucks, genutzt werden kann. Die Einkaufswagenboxen verbleiben in etwa an selber Stelle zentral auf der Stellplatzanlage.

Die direkte Verbindung für Fußgänger:innen zur Willy-Brandt-Straße wird etwas weiter südlich, als barrierefreie Rampe neu errichtet, die bestehende Treppenanlage am Kopfbau entfällt. Ebenso wird eine Fußwegeverbindung nördlich des neuen Rewe-Marktes vom Parkplatz zum östlich verlaufenden Gehweg hergestellt.

Die Fahrradabstellanlagen und Flächen für Lastenfahrräder werden dezentral auf dem Grundstück, jeweils in Eingangsnähe zu den Märkten geplant und sind teilweise überdacht. Die Anzahl der herzustellenden Fahrradstellplätze richtet sich nach der aktuellen, örtlichen Stellplatzsatzung.

Mit der Aufwertung der Erschließungsanlagen geht eine Attraktivitätssteigerung des Standortes für nicht motorisierten Verkehr einher. Darüber hinaus ist das Plangebiet sehr gut mit dem ÖPNV über die Bushaltestellen Georg-Schlesinger-Straße und Warmbad sowie die Straßenbahnhaltestelle Hermann-Hammerschmidt-Straße zu erreichen (vgl. 2.2).

Die bestehenden Grünflächen zwischen den Parkständen werden erneuert und teilweise etwas vergrößert. Die, die Stellplatzanlage gliedernde Baumreihe bleibt erhalten und wird durch Neupflanzungen ergänzt. Im Bereich der östlichen Zu- und Ausfahrt sowie nördlich des bestehenden Rewe-Marktes sind nach aktueller Planung in Summe neun Laubbäume zur Fällung und zugleich 25 Baumneupflanzungen vorgesehen.

4.3 Anpassungen der stadttechnischen Erschließung

Für den Betrieb von E-Ladesäulen ist auf dem Baugrundstück die Errichtung einer Trafostation mit Anschluss an das Mittelspannungsnetz vorgesehen. Diese ist nach aktuellem Planungsstand südlich des begrünten Hügels geplant.



Ein Anschluss an das bestehende Fernwärme- oder Gasnetz ist nicht beabsichtigt, da der Rewe-Markt mittels Luft-Wärmepumpen und durch die Abwärme der Kühlanlagen beheizt werden soll. Die Gas- und Fernwärme-Hausanschlüsse sollen zurückgebaut werden.

Die Trinkwasserversorgung des Nahversorgungszentrums ist wie bisher über einen Anschluss an der Thomas-Müntzer-Straße geplant. Das Vorhabengrundstück soll einen Hausanschlussschacht mit Zähler erhalten, wovon die Unterversorgung der einzelnen Mietflächen erfolgen kann. Alte Anschlüsse werden im Zuge der Baumaßnahmen geprüft und zurückgebaut.

Der vorhandene Mischwassersammler ist entsprechend einer Befahrung durch den Versorgungsträger, Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG), intakt. Vor einer Überbauung dieses Sammlers mit dem Neubau des Rewe-Marktes sind Sanierungs- bzw. Werterhaltungsmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu erfolgten bereits erste Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der LWG. Die Abwasserentsorgung über den Mischwassersammler kann beibehalten werden, nicht benötigte Abwasserhausanschlüsse werden zurückgebaut. Im weiteren Planungsverlauf wird ferner die Möglichkeit der Wärmegegewinnung aus dem bestehenden Mischwasserkanal (Abwasserwärmepumpe) durch den Vorhabenträger geprüft.

Der öffentliche Regenwasserkanal 400 B, der das Grundstück etwa mittig von Nord nach Süd quert, darf nicht überbaut werden. Sollte eine Erweiterung des Aldi-Marktes nach Osten zu einem späteren Zeitpunkt geplant sein, ist der Regenwasserkanal vorab in Abstimmung mit der LWG umzuverlegen. Im Rahmen der weiterführenden Planung werden Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und Versickerung mit dem Ziel einer Reduktion der Abflussmengen geprüft. Die Entsorgung des Niederschlagswassers über den anliegenden Regenwasserkanal ist mindestens in selbem Umfang wie bisher ebenfalls möglich. Im Rahmen der konkreten Bauantragsverfahren werden Überflutungsnachweise beigebracht und wasserrechtliche Erlaubnisse eingeholt. Das weitere Netz aus Regenwasserkanälen im Bereich des Parkplatzes wird im Zuge des Vorhabens geprüft und an die aktuellen Bedarfe angepasst.

Für die vorgesehenen Nutzungen ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden¹⁶, welcher über die Trinkwasserversorgung gesichert werden kann, es stehen 96 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung (vgl. 2.8).

4.4 Planungsalternativen

Durch das Planverfahren wird die nachhaltige Sicherung des vorhandenen Nahversorgungstandortes durch Erweiterung, Umbau und Modernisierung der Einzelhandelsflächen sowie der Außenanlagen ermöglicht. Demzufolge führt die Aufstellung des Bebauungsplanes zu einer nachhaltigen Aufwertung. Ein anderer Standort käme für die Planung nicht in Betracht, da der Standort bereits durch Einzelhandelsbetriebe genutzt wird und Bestandteil der gesamtstädtischen, abgestuften Zentrenstruktur ist (vgl. 3.5).

Bei einer Nichtumsetzung der Planung wäre der langfristige Betrieb des Nahversorgungszentrums gefährdet, da Betreiber- und Kundenanforderungen immer weniger entsprochen werden könnte. In der Folge würde die Standortaufgabe unter anderem zu schlechteren Bedingungen hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen.

¹⁶ Stellungnahme Fachbereich Feuerwehr vom 13.11.2023



5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet SO, gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum dient der wohnortnahen Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben und weiteren Anbietern zur kurzfristigen Bedarfsdeckung sowie den zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen.

Das Nahversorgungszentrum besteht seit Jahren an diesem Standort und ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus als D-Zentrum festgelegt. Vor Ort befinden sich Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Vollsortimenter Rewe, Lebensmittel-Discounter Aldi), ein Einzelhandelsbetrieb für Bekleidung (Textil-Discounter Kik), kleinere Einzelhandelsflächen im Sinne der Cottbuser Nachbarschaftsläden mit Verkaufsflächen von je weniger als 300 m² (Zeitschriftenkiosk) und eine Schank- und Speisewirtschaft (Imbiss). Zwei weitere Ladeneinheiten stehen leer.

Entsprechend der Ausstattungskriterien eines Nahversorgungszentrums stellen Lebensmittel-Vollsortimenter und/oder Lebensmittel-Discounter die strukturbildenden Betriebe dar. Ergänzend dazu sind mehrere Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf vorhanden, z. B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft) und/oder haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z. B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und/oder Gesundheitsdienstleistungen (z. B. Ärzte, Krankengymnastik) und/oder Gastronomiebetriebe.¹⁷

Die bestehenden Nutzungen entsprechen den Ausstattungskriterien. Sie sollen langfristig gesichert und um nicht störende Handwerksbetriebe (z. B. Bäcker, Friseur, kosmetische Fußpflege) sowie Geschäfts- und Büroräume (z. B. Arztpraxen, Anwälte, medizinische Fußpflege, Reiseagenturen, Makler) erweitert werden können.

Zur Sicherung dieser, dem Nahversorgungszentrum entsprechenden Nutzungen und zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten eignet sich keines der Baugebiete gem. §§ 2 bis 10 BauNVO, daher wird ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ sind je Baufenster B1, B2, B3 und B4 unterschiedlich festgesetzt.

Im Baufenster B1 sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe der Betriebsform Vollsortimenter (einschließlich Konzessionäre) mit einer Verkaufsfläche von je mindestens 1.800 m² und maximal 2.000 m² zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Mindestverkaufsfläche von 1.800 m² unterschritten werden, sofern es sich um, zum Zeitpunkt des Satzungserlasses bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe handelt.

Zusätzlich sind im Baufenster B1 zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von je maximal 300 m² (Cottbuser Nachbarschaftsläden)
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft

¹⁷ Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus, BBE-Handelsberatung, S. 66



Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste („Cottbuser Liste“).

Im Baufenster B1 soll entsprechend des Bestandes langfristig der Betrieb eines Lebensmittel-Vollsortimenters gesichert werden. Mit Festsetzung einer minimalen Verkaufsfläche von 1.800 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² wird die Zielstellung spezifiziert, die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes zu erhöhen. Dadurch bleibt der Standort langfristig für entsprechende Betreiber attraktiv und die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert.

Der bestehende Vollsortimenter weist eine Verkaufsfläche von 1.333 m² auf und widerspricht damit der Festsetzung bezüglich der Mindestverkaufsfläche. Zur Gewährleistung eines uneingeschränkten Weiterbetriebes des bestehenden Marktes im Sinne des aktiven Bestandsschutzes wird in die Festsetzung eine Ausnahme aufgenommen, wonach die festgesetzte Mindestverkaufsfläche bei bestehenden Betrieben unterschritten werden darf.

Die Hauptsortimente von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben bestehen aus Lebensmitteln und Getränken. Für zentrenrelevante Sortimente wird eine Beschränkung der Sortimente auf Randsortimente sowie eine Flächenbeschränkung auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen. Zur eindeutigen Bestimmung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird in die Festsetzung ein Verweis auf die örtliche Sortimentsliste aufgenommen. Die „Cottbuser Liste“ ist Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus.

Die Festsetzung der minimalen und maximalen Verkaufsfläche bezieht sich auf jeden einzelnen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, eine Kumulation mehrerer, kleinerer Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zur Erreichung der Mindestverkaufsfläche ist nicht zulässig. Jedoch sind die Verkaufsflächen von Konzessionären jeweils in der festgesetzten minimalen und maximalen Verkaufsfläche zu berücksichtigen.

Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von 1.800 m² führt in Kombination mit der Ausweisung des Baufensters B1 und der Beschränkung auf ein Vollgeschoss dazu, dass nur ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb der zulässigen Verkaufsflächengröße im Baufenster B1 betrieben werden kann, da das Baufenster lediglich 3.730 m² groß ist. Für zwei Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe würden jeweils nur 130 m² für Konstruktionsflächen und betrieblich notwendige Nebenflächen zur Verfügung stehen, was nicht ausreichend wäre.

Ergänzend zum großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sind im Baufenster B1 zusätzlich eigenständige Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Cottbuser Nachbarschaftsläden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Im Baufenster B2 sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe der Betriebsform Discounter (einschließlich Konzessionäre) mit einer Verkaufsfläche von je mindestens 900 m² und maximal 1.000 m² zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Mindestverkaufsfläche von 900 m² unterschritten werden, sofern es sich um, zum Zeitpunkt des Satzungserlasses bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe handelt.

Zusätzlich sind im Baufenster B2 zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste („Cottbuser Liste“).

Im Baufenster B2 sind kleinere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe als im Baufenster B1 zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, neben einem Vollsortimenter die Betriebsform Discounter im Plangebiet zu erhalten.



Der bestehende Discounter weist eine Verkaufsfläche von 680 m² auf und widerspricht damit der Festsetzung bezüglich der Mindestverkaufsfläche. Zur Gewährleistung eines uneingeschränkten Weiterbetriebes des bestehenden Marktes im Sinne des aktiven Bestandsschutzes wird in die Festsetzung eine Ausnahme aufgenommen, wonach die festgesetzte Mindestverkaufsfläche bei bestehenden Betrieben unterschritten werden darf.

Die Hauptsortimente von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben bestehen aus Lebensmitteln und Getränken. Für zentrenrelevante Sortimente wird eine Beschränkung der Sortimente auf Randsortimente sowie eine Flächenbeschränkung auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen. Zur eindeutigen Bestimmung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird in die Festsetzung ein Verweis auf die örtliche Sortimentsliste aufgenommen. Die „Cottbuser Liste“ ist Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus.

Die Festsetzung der minimalen und maximalen Verkaufsfläche bezieht sich auf jeden einzelnen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, eine Kumulation mehrerer, kleinerer Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zur Erreichung der Mindestverkaufsfläche ist nicht zulässig. Jedoch sind die Verkaufsflächen von Konzessionären jeweils in der festgesetzten minimalen und maximalen Verkaufsfläche zu berücksichtigen.

Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von 900 m² und der Beschränkung auf ein Vollgeschoss führt dazu, dass innerhalb des Baufensters B2 nur ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb betrieben werden kann. Bei einer Baufenstergröße von etwa 2.130 m² würden bei einer Errichtung von zwei Betrieben mit 900 m² lediglich je 165 m² für die Konstruktions- und Nebenflächen zur Verfügung stehen, was nicht ausreichend wäre.

Ergänzend zum großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sind im Baufenster B2 zusätzlich nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Im Baufenster B3 und im ersten Vollgeschoss des Baufensters B4 sind folgende Nutzungen (Betriebe und Anlagen) zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von je maximal 575 m²
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von je maximal 300 m² (Cottbuser Nachbarschaftsläden)
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste („Cottbuser Liste“).

Im Baufenster B3 und im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss) des Baufensters B4 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis maximal 300 m² Verkaufsfläche, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von maximal 575 m² zulässig. Die Beschränkung auf das Erdgeschoss sichert eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit der Nutzungen mit hohem Kundenverkehr. Die Größe des Baufensters B3 beträgt 340 m² und des Baufenster B4 beträgt 510 m², in Summe steht erdgeschossig somit eine Fläche von 850 m² für die zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zur Verfügung.

Im Baufenster B4 sind im zweiten und dritten Vollgeschoss Geschäfts- und Büroräume zulässig.

Im Baufenster B4 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Dies dient der städtebaulich wünschenswerten Ausbildung einer räumlichen Fassung des Straßenraums der Willy-Brandt-Straße. In den Obergeschossen sind Geschäfts- und Büroräume (z. B. Arztpraxen, Anwälte, medizinische Fußpflege, Reiseagenturen, Makler) zur Unterstützung der Nahversorgungsfunktion zulässig.



Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nachfolgend zusammengefasste Verkaufsflächenentwicklungen ermöglicht:

	VK Bestand	VK Bebauungsplan
Rewe-Markt	1.333 m ²	2.000 m ²
Aldi-Markt	680 m ²	1.000 m ²
Textil-Discounter KiK	420 m ²	575 m ²

Die geplanten Werte sind im Rahmen der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Willy-Brandt-Straße in der Stadt Cottbus“ (vgl. Anlage 1) in die Prüfung eingestellt worden. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wird aufgezeigt, dass mit den geplanten Verkaufsflächenentwicklungen den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprochen werden kann und zudem keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung zu erwarten sind.

Zur Erläuterung hinsichtlich der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung werden ferner nachfolgende, in den Festsetzungen und der Begründung verwendete Begriffe definiert.

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe beschreiben Einzelhandelseinrichtungen, deren Sortiment überwiegend aus Lebensmitteln und Getränken bestehen. Sie stellen die Schnittstelle zwischen Erzeugern, Herstellern und Verbrauchern dar und versorgen die Bevölkerung mit Nahrungsmitteln.

(Lebensmittel-)Vollsortimenter bieten ihren Kunden ein vollumfängliches und beständiges Angebot des Lebensmitteleinzelhandels und besitzen eine hohe Kompetenz im Frische-Bereich. Die Warenpräsentation ist ansprechend gestaltet und die Preise in der Regel etwas höher als im Discountbereich.

(Lebensmittel-)Discounter bieten dagegen erheblich weniger Alternativprodukte innerhalb einer Warengruppe und zeichnen sich durch eine aggressivere Preisgestaltung aus. Die Warenpräsentation ist nüchtern, auf Bedienungsabteilungen und weitere Dienstleistungen wird vollständig verzichtet. Im Gegensatz zum Vollsortimenter hat der Discounter in der Regel ein umfangreicheres Randsortiment vorwiegend bestehend aus Non-Food-Artikeln sowie Aktionswaren. Diese werden im Vergleich zum übrigen Sortiment nur über einen kurzen Zeitraum zum Verkauf angeboten werden.

Konzessionäre bezeichnen selbstständige Einzelhändler und Dienstleister (z. B. Schuster, Floristik) sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer), die ihren Laden als Mieter innerhalb größerer Einzelhandelseinrichtungen, wie beispielsweise Lebensmittel-Discounter oder Lebensmittel-Vollsortimenter, betreiben. Diese verfügen über einen gemeinsamen Eingang und sind an die Öffnungszeiten des Supermarktes bzw. Discounters gebunden.



Nahversorgungsrelevante Sortimente werden durch die „Cottbuser Liste“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus/Chósebus definiert und erläutert:¹⁸

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)

Zentrenrelevante Sortimente werden durch die „Cottbuser Liste“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus/Chósebus definiert und erläutert:¹⁹

zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtierhaltung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

¹⁸ Auszug aus der „Cottbuser Liste“ – nahversorgungsrelevante Sortimente, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus/Chósebus, BBE, Stand 07/2016, S. 133

¹⁹ ebenda



Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind. Das Randsortiment tritt nur zu einem bestimmten Kernsortiment hinzu, falls eine gewisse Beziehung zu den Waren des Kernsortiments besteht. Umfang und Gewichtigkeit sind dabei deutlich untergeordnet.

Nicht störende Handwerksbetriebe sind im Sondergebiet Nahversorgungszentrum zulässig, wenn sie gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ebenfalls zulässig wären. Die Beschränkung, dass die nicht störenden Handwerksbetriebe der Versorgung des Gebietes dienen müssen, stellt abweichend zu § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, kein Kriterium für die Zulässigkeit im Sondergebiet Nahversorgungszentrum dar.

Zulassungspflichtige Handwerke sind der Anlage A zur Handwerksordnung HwO zu entnehmen. Sobald diese Betriebe keine nachteiligen Auswirkungen durch Emissionen auf die Umgebung verursachen, werden sie als nicht störend bezeichnet. Hierzu zählen u. a. Bäcker, Fleischer, Augenoptiker oder Friseur.

Schank- und Speisewirtschaften sind gewerbliche Betriebe, in denen Getränke aller Art mit oder ohne Speisen serviert werden, wie z. B. Imbissstube, Café, Eisdiele und Bierlokal. Für den Betrieb einer Schankwirtschaft bedarf es einer zusätzlichen Schankerlaubnis nach den §§ 2 ff. Gaststättengesetz.

Geschäfts- und Büroräume sind dazu bestimmt und geeignet, in erster Linie gewerbliche Nutzungen zu dienen, die büromäßig betrieben werden. Dazu gehören z. B. Geschäfts- und Büroräume für Banken, Versicherungsunternehmen, Ausstellungsräume, Werbe-, Nachrichten- und Reiseagenturen sowie Büro- und Praxisräume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO, wie Ärzte, Rechtsanwälte, Handelsvertreter, Makler und beratende Berufe jeglicher Art. Einrichtungen der Verwaltung zählen nicht dazu.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mittels Festsetzung einer GRZ wird im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum nicht durch Teilsondergebiete gegliedert, sondern bezieht sich auf die gesamte Sondergebietsfläche. Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe und der Vollgeschosse beziehen sich hingegen auf die, mittels Baugrenzen festgesetzten Baufenster B1 bis B4.

Höhe der baulichen Anlagen, gem. § 18 BauNVO

Als Gebäudeoberkante OK gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die, als Höchstmaß festgesetzte, Gebäudeoberkante um höchstens drei Meter überschreiten.

Die textliche Festsetzung definiert den Begriff der Gebäudeoberkante (OK) als höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Als Dachkonstruktion wird das Dach in seinem gesamten Aufbau, einschließlich der konstruktiv-statischen, wärmedämmenden und abdichtenden Bauteile definiert. Bei Flachdächern ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion in der Regel die Oberkante der Attika.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird in Bezug zum Normalhöhennull (NHN) eindeutig definiert. Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Die tatsächliche Gebäudehöhe lässt sich ermitteln, indem die angrenzenden Geländehöhen (ebenfalls NHN-Höhen als Planeinschrieb in der Plangrundlage) von den festgesetzten Gebäudehöhen abgezogen werden.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird in allen Baufenstern geregelt. Im Baufenster B1 liegt die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe bei 84,0 m ü. NHN und damit höher als die Dachoberkante des bestehenden Gebäudes, welche 78,9 m ü. NHN beträgt. Bei umliegenden Geländehöhen von etwa 72,4 bis 73,2 m ü. NHN sind Gebäudehöhen von ca. 10,5 bis 11,5 Metern realisierbar. Die zukünftige Bebauung kann somit bis zu 5 Meter höher sein.



In den Baufenstern B2 und B3 beträgt die festgesetzte Gebäudeoberkante 82,0 m ü. NHN. Die Höhe der Dachoberkanten der vorhandenen Gebäude beträgt im Baufenster B2 78,2 m ü. NHN und im Baufenster B3 77,0 m ü. NHN. Bei Geländehöhen von ungefähr 73,0 bis 73,3 m ü. NHN betragen die Höhen der vorhandenen Gebäude 4 m, bzw. 5 m. Die Höhe zukünftiger Gebäude kann bei etwa 9 m liegen.

Im Baufenster B4 beträgt die festgesetzte Gebäudeoberkante 85,0 m ü. NHN. Dadurch wäre ein 5 m hohes Erdgeschoss, zwei je 3 m hohe Obergeschosse sowie eine 1 m hohe Attika möglich. Die Gebäudehöhe kann zukünftig bei etwa 12 m liegen. Durch den Geländeunterschied beträgt die zulässige Gebäudehöhe von der Willy-Brandt-Straße aus ca. 13 m. Das bestehende Gebäude ist von der Willy-Brandt-Straße aus etwa 6 m hoch. Zudem wird mit der festgesetzten maximalen Gebäudeoberkante von 85,0 m ü. NHN in etwa die Traufhöhe des gegenüber liegenden, denkmalgeschützten Gebäudes Willy-Brandt-Straße 25/26 aufgenommen.

Bauordnungsrechtlich notwendige Abstandsflächen sind unabhängig zu der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante zu beachten.

Technische Anlagen dürfen die Höhe der festgesetzten Gebäudeoberkante um drei Meter überschreiten, da diese i. d. R. nicht raumprägend sind. Die drei Meter sind für alle, für die zulässige Nutzung notwendigen und gängigen technischen Anlagen ausreichend.

Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 19 BauNVO

Die mittels Planeinschrieb festgesetzte Grundflächenzahl 0,8 ist am bestehenden und zukünftigen Überbauungs- und Versiegelungsgrad ausgerichtet. Die Grundflächenzahl entspricht dem definierten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Sonstige Sondergebiete gem. § 17 BauNVO. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baufenster beschränkt. Demnach beträgt die überbaubare Grundstücksfläche rund 6.710 m² (vgl. 5.1.3) und entspricht damit bei einer Baugebietsgröße von 13.200 m² einer 1. GRZ von rund 0,5.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig, da die Kappungsgrenze 0,8 beträgt.

Da die bestehende Versiegelung des Sondergebietes bei etwa 81 % liegt, führt die Festsetzung zu einer geringfügigen Entsiegelung innerhalb des Plangebietes.

Vollgeschosse, gem. § 20 BauNVO

Der gesamte Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes weist eine Eingeschossigkeit auf. Die Geschossigkeit der nördlich angrenzenden Zeilenbebauung ist fünfgeschossig und die südlich der Georg-Schlesinger-Straße liegende Zeilenbebauung verfügt über acht Geschosse.

Innerhalb der Baufenster B1 bis B3 wird die Zulässigkeit entsprechend den Planungsabsichten auf ein Vollgeschoss beschränkt. Für den vorderen Gebäudebereich des sogenannten Kopfbaus zur Willy-Brandt-Straße werden bis zu drei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt, so dass hier die Möglichkeit besteht, eine städtebauliche Raumkante zum öffentlichen Raum der Willy-Brandt-Straße auszubilden. Im Sinne langfristiger Entwicklungsmöglichkeiten bieten diese Obergeschosse Raum für flankierende Nutzungen, wie z. B. Arztpraxen und Büroräume.

Auf weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet. Die rechnerisch resultierende Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt weniger als 0,6 und liegt somit weit unter den Orientierungswerten für sonstige Sondergebiete gem. § 17 BauNVO.



5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche, gem. § 23 BauNVO

Die Festsetzung der Baugrenzen und -linien entspricht im Wesentlichen der Anordnung der bestehenden Gebäude. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche an der Georg-Schlesinger-Straße dient der Unterbringung der Kundenparkplätze. Insgesamt werden aufgrund differenzierter Nutzungsfestsetzungen vier Baufenster ausgewiesen.

Die Baulinie greift die bestehende Bauflucht der nördlich angrenzenden Wohngebäude Willy-Brandt-Straße 12-19 auf. Sie gewährleistet die Beibehaltung einer Raumkante zur Willy-Brandt-Straße entsprechend des Bestandes. Es wird damit eine eindeutige Zonierung in öffentliche und private Räume gewährleistet, eine private Vorzone ist demnach zwischen Fuß- und Radweg und Gebäude nicht möglich. Diese Festsetzung dient einerseits der Sicherung des Ortsbildes und andererseits der Sichtbarkeit des Nahversorgungszentrums aus dem öffentlichen Raum der Willy-Brandt-Straße.

Der bestehende Pavillon des KiK-Textilmarktes liegt nicht vollständig innerhalb der festgesetzten Baufenster. In diesem Bereich soll zukünftig eine verbesserte Durchbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zwischen der Thomas-Müntzer-Straße und der Georg-Schlesinger-Straße ausgebildet werden.

Folgende Flächengrößen resultieren aus den festgesetzten Baufenstern:

Baufenster B1	3.730 m ²
Baufenster B2	2.130 m ²
Baufenster B3	340 m ²
Baufenster B4	510 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Baufensterausweisung	6.710 m²

Bauweise, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Im Sondergebiet SO wird als abweichende Bauweise eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung festgesetzt, dass auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

Bereits im Bestand weisen alle Gebäude im Nahversorgungszentrum eine Gebäudelänge von mehr als 50,0 m auf. Diese Gebäudelängen sollen zukünftig ebenfalls zulässig sein, daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Breite der Gebäude wird hingegen durch die Baufensterausweisung reglementiert und beträgt ca. 34,0 m im Baufenster B2 und 43,0 m im Baufenster B1.

5.1.4 Stellplätze und Verkehrsflächen

Stellplätze, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Im Sondergebiet SO sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche (St) sowie innerhalb der Baufenster B1 und B2 zulässig.

Innerhalb der Baufenster B3 und B4 sind Pkw-Stellplätze unzulässig. Damit wird verhindert, dass im Bereich des Baufenster B4 Stellplatzanlagen den öffentlichen Raum der Willy-Brandt-Straße dominieren. Dies trägt dem Schutz des Ortsbildes und gleichzeitig dem Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gebäude Willy-Brandt-Straße 25/26 und Wehrpromenade 4-6 Rechnung. Die Ausweitung des Ausschlusses von Stellplätzen auf das Baufenster B3 dient zusätzlich dem Nachbarschutz, da



verhindert wird, dass Stellplatzanlagen direkt angrenzend an den Gartenbereich des Wohngebäudes Willy-Brandt-Straße 19 errichtet werden können. Zusätzlich wird mit der Regelung zur Verortung der Stellplatzanlagen indirekt der Erhalt des begrüneten Hügels sowie der Grünfläche im Nordosten mit der bestehenden Eiche gesichert.

Sofern innerhalb der Baufenster B1 und B2 Bereiche nicht durch Hauptgebäude überbaut sind ist eine Nutzung für Stellplätze möglich.

Die Festsetzung bezieht sich lediglich auf Pkw-Stellplatzflächen und ihre Zufahrten. Fahrradstellplätze sind von dieser Festsetzung nicht betroffen, deren Errichtung ist im gesamten Sondergebiet zulässig.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche folgt entlang des Flurstückes 569 der Gemarkung Sandow, Flur 100, welches sich in privatem Eigentum befindet, mittels einer Straßenbegrenzungslinie. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie stimmt mit der aktuellen Straßenbaulastträgergrenze überein.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Sondergebiet

Im Sondergebiet SO sind Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Behindertenstellplätze.

Die Gestaltung der Parkplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau dient der Aufnahme bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser. Weiterhin besteht bei der Ausführung von Pflasterflächen mit Fuge die Möglichkeit der spontanen Begrünung z. B. mit einjährigen Gräsern. Für behindertengerechte Stellplätze wird auf den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau verzichtet, um glatte Oberflächen zu gewährleisten.

Im Sondergebiet SO sind 30 standortgerechte, gebietstypische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen.

Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Anforderungen in Art und Qualität entsprechen. Es wird die Verwendung der Pflanzliste 2 empfohlen.

Zur Begrünung und Verschattung der versiegelten Flächen werden 30 Baumpflanzungen festgesetzt. 22 Bäume von entsprechender Qualität bestehen bereits innerhalb des Sondergebietes und können demnach bei der Berechnung der zu pflanzenden Bäume berücksichtigt werden. Im Rahmen des konkret verfestigten Planungsvorhabens ist die Fällung von 8 Bäumen innerhalb des Sondergebietes SO sowie eine Baumfällung im Straßenverkehrsraum auf der Georg-Schlesinger-Straße vorgesehen (vgl. 4.2). Innerhalb der Sondergebietsfläche bleiben folglich voraussichtlich 14 Bäume bestehen, so dass 16 Bäume neu zu pflanzen sind. Die Baumpflanzungen erhalten das Biovolumen am Standort und erhöhen es langfristig. Laubbäume sorgen in der heißen Jahreszeit für Kühlung und Schatten.



Im Sondergebiet SO sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Mindestens 20 % der Grünflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Es wird die Verwendung der Pflanzliste 1 empfohlen.

Die Pflanzung von Bodendeckern erhöht das Biovolumen, verbessert die belebte Bodenzone und fördert die Verdunstung von Niederschlagswasser. 20 % der unversiegelten Flächen entsprechen in etwa dem Anteil an begrüntem Flächen im Bereich der Stellplätze sowie der Willy-Brandt-Straße.

Im Baufenster B1 des Sondergebietes SO sind 60 % aller Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung bei einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung innerhalb des Baufensters B1 trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus dient sie, durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses, der Wasserrückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zusätzlich hat die extensive Begrünung positive Auswirkungen für die Insektenwelt und sichert somit die Nahrungsgrundlage für die Avifauna.

Pflanzliste 1 – Bodendecker (Empfehlung)

botanischer Name	deutscher Name
Cotoneaster dammeri radicans	Immergrüne Teppich-Zwergmispel
Cotoneaster praecox	Felsenmispel
Lonicera nitida	Heckenmyrthe
Euonymus fortunei radicans	Immergrüne Kriechspindel
Vinca minor	Kleines Immergrün
Spiraea japonica	Zwergspiere
Rosa 'The Fairy'	Bodendecker-Rose „The Fairy“
Rosa 'Sommerwind'	Bodendecker-Rose „Sommerwind“
Rosa 'Pink Roadrunner'	Bodendecker-Rose „Pink Roadrunner“

Pflanzliste 2 – Bäume, großkronig (Empfehlung)

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke

Die Pflanzlisten enthalten geeignete, standortgerechte bzw. klimaangepasste Baumarten und Bodendecker, die für die festgesetzten Pflanzungen empfohlen werden.



5.2.2 Artenschutz

Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Baufenster B1 des Sondergebietes SO sind als Ersatz für verloren gehende Nistmöglichkeiten für Vögel insgesamt zwei artgerechte Nischenbrüterkästen für Hausrotschwänze (z. B. Kastentyp NBFK von Hasselfeldt) an einem Gebäude anzubringen und zu erhalten. Geeignete Montageorte sind im Zuge der ökologischen Baubegleitung zu planen.

Im Baufenster B2 des Sondergebietes SO ist als Ersatz für ein verloren gehendes Einzelquartier für eine Breitflügelfledermaus die ursprüngliche Quartiersstruktur in Form eines Spaltes hinter dem Dachrandblech herzustellen. Zusätzlich ist zum Ausgleich von verloren gehendem Fledermaus-Sommerquartierpotenzial ein artgerechter Fledermauskasten für kleinere Arten (z. B. Kastentyp FFAK bzw. FFAK-R von Hasselfeldt) an einem Gebäude anzubringen und zu erhalten. Geeignete Montageorte sind im Zuge der ökologischen Baubegleitung zu planen.

Die Festsetzung dient der Sicherung des Erhaltungszustands vorgefundener Arten und wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Im Falle von Abrissmaßnahmen im Baufenster B1 kommt es zum Verlust zweier Hausrotschwanz-Nester. Diese sind durch die Anbringung von zwei Nischenbrüterkästen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Durch Abriss des bestehenden Kik-Gebäudes ist ein nachgewiesenes Einzelquartier einer Breitflügelfledermaus betroffen. Dieses ist innerhalb des Baufensters B2 (Aldi-Gebäude) gleichartig wieder herzustellen. Zusätzlich wird die Hängung eines Fledermauskastens festgesetzt, um dem Verlust eines möglichen Sommerquartierpotenzials zu begegnen. Die in den Festsetzungen genannten Kastentypen gelten beispielhaft, andere, für die betroffenen Arten geeignete Nist- bzw. Fledermauskästen sind ebenso möglich. Im Artenschutzgutachten sind weitere, detaillierte Angaben zur Ausbildung der Ersatzlebensstätten gemacht worden, die bei Umsetzung der Festsetzungen zu beachten sind (vgl. Anlage 5). Für eine fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist zwingend die Begleitung durch einen faunistisch versierten Experten notwendig. Hierfür ist zusätzlich ein Hinweis bezüglich einer ökologischen Baubegleitung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, so dass die fachliche Umsetzung der im Rahmen des Artenschutzgutachtens erfolgten Empfehlungen gesichert werden können. So ist beispielsweise im Baufenster B2 die bestehende Lieferrampe unmittelbar vor Sanierungs- oder Abrissarbeiten auf Spuren einer Nutzung durch Gebäudebrüter zu überprüfen. Sollten dabei Altnester gefunden werden sind diese durch entsprechende Nisthilfen auszugleichen. Ferner sind Sanierungs- und Abrissmaßnahmen des bestehenden Kik- und Aldi-Gebäudes aufgrund des nachgewiesenen Einzelquartiers einer Breitflügelfledermaus und möglicher Sommerquartiere von Mitte August bis zum ersten Frost vorzunehmen. Sollten Bau- oder Abrissmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes geplant sein, sind diese rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, gem. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

Bei der Festsetzung von Flachdächern für das Baufenster B4 handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift. Sie dient der Entwicklung eines harmonischen und konsistenten, städtebaulichen Gesamtbildes des Nahversorgungszentrums im Kontext seiner Umgebung und insbesondere im Hinblick auf die Raumwirkung zum öffentlichen Raum der Willy-Brandt-Straße.



5.3.2 Verbot von Schotterflächen

Verbot von Schotterflächen, gem. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

Im Sondergebiet SO sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder -schüttungen sowie wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) unzulässig.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 der BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Ergänzend dazu ermächtigt § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO Schotterflächen über eine örtliche Bauvorschrift zu verbieten. Diese kann in einem Bebauungsplan gem. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als Festsetzung aufgenommen werden. Die Festsetzung ist ein wichtiges Instrument zum Schutz einer vitalen und belebten Bodenzone. Die Festsetzung wird mittels einer grünordnerischen Festsetzung konkretisiert, wonach nicht überbaute und unversiegelte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu erhalten sind.

5.3.3 Werbeanlagen

Steuerung von Werbeanlagen gem. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

Im Sondergebiet SO sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen die mechanisch bewegt werden
- Werbeanlagen mit akustischen oder elektronischen Medien
- Fremdwerbung

Im Sondergebiet SO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen auf und oberhalb von Gebäuden unzulässig.

Im Sondergebiet SO sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 77,0 m ü. NHN im DHHN 2016 zulässig. Die Werbefläche darf auf jeder Seite der Werbeanlage 10 m² nicht überschreiten.

Im Sondergebiet SO sind zulässig:

- ein freistehender Werbeträger (Pylon) mit einer Höhe von maximal 82,5 m ü. NHN im DHHN 2016
- drei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 80,5 m ü. NHN im DHHN 2016

Im Bebauungsplan sollen bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Regelung der Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes getroffen werden, um Auf- bzw. Wildwuchs von Werbeanlagen zum Schutz des Ortbildes zu verhindern. Mit den Festsetzungen wird der allgemeine Rahmen zur Ausbildung der Werbung in Art und Größe definiert. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, mechanisch bewegte Werbeanlagen, Werbeanlagen mit akustischen oder elektronischen Medien sowie Fremdwerbung werden ebenso wie Werbung auf bzw. oberhalb von Gebäuden ausgeschlossen. Freistehende Werbeanlagen werden in ihrer Höhe und Größe begrenzt. Der Bezugspunkt zur Festsetzung der maximalen Höhe von Werbeanlagen bildet die Normalhöhennull (NHN), welches in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel ist. Aufgrund der Geländehöhe im Bereich des Parkplatzes von rund 73,0 m ü. NHN wird die einzelne, freistehende Werbeanlagen auf eine Höhe von 4,0 Metern und einer Werbefläche von maximal 10 m² je Seite beschränkt.

Größere Werbeanlagen, wie Pylone oder Fahnen werden in ihrer Anzahl und Höhe begrenzt. Es sind drei Fahnenmasten sowie ein Werbepylon zugelassen. Diese Werbeanlagen werden voraussichtlich in der Grünfläche an der Willy-Brandt-Straße positioniert, um die Wahrnehmbarkeit des

Nahversorgungszentrums zu erhöhen. Die Höhe des angrenzenden Gehweges liegt in dem Bereich bei etwa 72,5 m ü. NHN, wodurch der Pylon etwa 10,0 m und die Fahnen etwa 8,0 m hoch sein dürfen.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung sichert die städtebauliche Verträglichkeit der Werbeanlagen, insbesondere auch im Hinblick auf die umliegenden denkmalgeschützten Gebäuden Willy-Brandt-Straße 25, 26 sowie Wehrpromenade 4, 5 und 6 indem insbesondere raumwirksame Werbeträger (Pylon und Fahnen) in ihrer Höhe und Anzahl beschränkt werden. Hierzu erfolgte zusätzlich eine Visualisierung der Werbeanlagen entlang der Willy-Brandt-Straße zum Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (vgl. Abb.).



Abb.: Visualisierung der Werbeanlagen entlang der Willy-Brandt-Straße entsprechend der Festsetzungen, Quelle: CS Architekten

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gem. § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Betroffen sind die im Geltungsbereich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Flächen der Willy-Brandt-Straße sowie der Georg-Schlesinger-Straße.

Die Nachrichtliche Übernahme verdeutlicht, dass sich die Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplanangebotes in einem Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) liegen. Das Baugebiet selbst liegt etwas höher als die genannten Verkehrsflächen, so dass dieses selbst bei einem Extremereignis nicht betroffen ist.

5.5 Hinweise

Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Im Zusammenhang mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionschutz, sind folgende Hinweise für das Sonstige Sondergebiet SO zu berücksichtigen:

- *Verzicht auf Nachtanlieferung (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, inklusive Fahrt und nächtliches Parken von LKW auf dem Betriebsgelände)*



- Herstellung von asphaltierten Fahrgassen
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen
- Bauform der Einkaufswagen-Boxen mit Dach und 3 geschlossenen Seitenwänden - Positionierung der Einkaufswagen-Box mit der offenen Seite Richtung Norden
- eingebaute Rampentisch für den Lebensmitteleinzelhandel im Baufenster B2

Der Hinweis dient dazu, die Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnnutzung weiterhin gewährleisten zu können und negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu verhindern. Weitere Erläuterungen zur Schallimmissionsprognose erfolgen unter Pkt. 5.6.

Artenschutz – Beleuchtung und Glasflächen

Beleuchtungseinrichtungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Es sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung der Wellenlänge 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelber Strahlung vorzusehen. Alternativ sind die konventionellen Quecksilber-Hochdrucklampen mit Filtern für die Spektralbereiche kürzer als 450 nm auszurüsten bzw. nachzurüsten. Alternativ sind LED-Lampen ohne Fernwirkung zu verwenden.

Fensteröffnungen über 1,5 m² Fläche sowie zusammenhängende Glasbereiche über 6 m² sind durch kontrastierende Markierungen zu kennzeichnen. Die Markierungen sind flächendeckend aufzubringen, freie Stellen im Muster dürfen nicht größer als 5 - 10 cm sein. Es sind folgende Abstände vorzusehen: Vertikale Linien (Mindestbreite 5 mm) = 95 mm, Horizontale Linien (Mindestbreite 3 mm) = 47 mm, Punkte (Minstdurchmesser 9 mm) = 90 mm. Um gegen Reflexionen wirksam sein zu können, müssen die Markierungen auf der Außenseite des Glases angebracht werden. Gleichwertige, alternative Lösungen zur effektiven Verhinderung von Vogelschlag, wie beispielsweise der Einsatz von reflexionsarmen Glasflächen, sind ebenfalls zulässig.

Artenschutz – Bauzeitenregelung für Brutvögel

Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der artspezifischen Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln erfolgen. Die Baufeldfreimachung hat im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. zu erfolgen. Baugruben sind am Ende des Tages durch Abdeckung oder Absperrung so zu sichern, dass keine Fallenwirkung für Tiere davon ausgehen kann.

Artenschutz – ökologische Baubegleitung

Zur Überwachung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der allgemeinen artenschutzrechtlichen Vorgaben ist eine ökologische Bauüberwachung während der Durchführung der Maßnahmen erforderlich. Diese hat die Koordinierung und Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten zur Aufgabe.

Sowohl die Baufeldfreimachung wie auch alle Artenschutzmaßnahmen sind von einem faunistisch versierten Experten fachlich zu begleiten, u. a. um Individuenverluste von besonders und streng geschützten Arten möglichst zu vermeiden.

Bodenschutz

Der Oberboden im Bereich des Baukörpers soll vor Beginn der Bauarbeiten abgetragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial fachgerecht gelagert werden (DIN 18915 Blatt 3). Es ist nach Möglichkeit der vor Ort gewonnene Boden wiederzuverwenden, um den Eintrag standortfremden Bodens zu vermeiden. Schadstofffreier Bodenaushub, der keine Verwendung findet, ist einer anderen Wiederverwertung zuzuführen.

Zusätzlich zu der gesetzlichen Regelung für die Wiederverwendung entnommenen Bodenmaterials, wird durch den Hinweis die besondere Bedeutung des Bodenschutzes hervorgehoben.



Regenwasserkanal

Der in der Plangrundlage dargestellte öffentliche Regenwasserkanal 400 B darf nicht überbaut werden. Eine Umverlegung des Regenwasserkanals in die Thomas-Müntzer-Straße mit Ableitung in den Regenwasserkanal 300 B in der Willy-Brandt-Straße ist in Abstimmung mit dem zuständigen Unternehmensträger (LWG Lausitz Wasser GmbH & Co. KG) möglich.

Der Hinweis dient in Verbindung mit der Darstellung in der Plangrundlage dazu, auf den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal aufmerksam zu machen, welcher das Baufenster B2 durchquert. Eine Überbauung des Regenwasserkanals ist aufgrund dessen baulicher Beschaffenheit nicht möglich. Der Kanal kann unter bestimmten Bedingungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger umverlegt werden, hierzu erfolgten bereits erste Abstimmungen. Eine Umverlegung ist jedoch erst dann notwendig, wenn das Baufenster B 2 baulich ausgenutzt wird.

Mischwassersammler

Eine Überbauung des öffentlichen Mischwassersammlers Eiprofil 800/1200 Beton, ist erst nach erfolgter Sanierung der betroffenen Abschnitte unter Berücksichtigung weiterer Bedingungen des zuständigen Unternehmensträgers (LWG Lausitz Wasser GmbH & Co. KG) möglich.

Der Hinweis sowie die Darstellung des Mischwassersammler in der Plangrundlage verdeutlicht dessen Betroffenheit im Rahmen des Bebauungsplanes. Der Mischwassersammler ist sanierungsbedürftig, so dass einer Überbauung erst nach erfolgter Sanierung zugestimmt werden kann. Der zuständige Unternehmensträger ist die LWG Lausitz Wasser GmbH & Co. KG. Die Sanierungskosten gehen zu Lasten des Verursachers und damit des Vorhabenträgers.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Entsprechend § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO können Zuwiderhandlungen gegen eine nach § 87 Abs. 1 BbgBO erlassene Satzung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, sofern in der örtlichen Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verwiesen wird. Mit der Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan wird dieser Rechtsvorschrift gefolgt und der Hinweispflicht genüge getan.

5.6 Immissionsschutz

Zur Prüfung schädlicher Umwelteinwirkungen, insbesondere im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (vgl. Anlage 2). Die Immissionsprognose betrachtet die werktäglichen Öffnungszeiten des Nahversorgungszentrums von 6:00 bis 22:00 Uhr, unter vollständiger Ausnutzung der nach Bebauungsplanentwurf zulässigen Nutzung, insbesondere bezogen auf die zulässigen Verkaufsflächen.

Die Ermittlung der Auswirkungen der Bauleitplanung erfolgt in Form einer worst-case-Betrachtung eines konkreten Vorhabens, das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen, baulichen Entwicklungen ergibt (z. B. Nähe der Anlieferzonen zu Wohnbebauung, Standort der technischen Anlagen innerhalb sowie Lage der Stellplätze außerhalb der ausgewiesenen Baufenster, Zufahrtsbereiche entsprechend den verkehrstechnischen und topographischen Möglichkeiten, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.). Somit sind innerhalb der festgesetzten Baufenster auch andere als die derzeit geplanten Vorhaben umsetzbar, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Parallel zur Erstellung der Schallimmissionsprognose erfolgte eine Verkehrszählung zur Sicherstellung, dass die, für den Stellplatzwechsel angenommenen Zahlen auf der sicheren Seite liegen. Für die



Schallimmissionsprognose (vgl. Anlage 2) ist eine Parkplatz-Bewegungshäufigkeit in Höhe von 5.600 Pkw-Bewegungen im Zeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr angenommen worden. Die Ergebnisse der Verkehrszählung von Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (vgl. Anlage 3) lagen erst nach Erstellung der Schallimmissionsprognose vor und liegen mit 3.300 gezählten Pkw-Bewegungen zwischen 6:00 und 22:00 Uhr deutlich unter den, in der Schallimmissionsprognose angenommenen Werten. Im Sinne der angestrebten worst-case-Betrachtung sind die höheren Werte in der Schallimmissionsprognose beibehalten worden. Eine signifikante, planbedingte Erhöhung der bestehenden Stellplatzwechselzahlen ist jedoch nicht zu erwarten, da sich weder Warenangebot und Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe noch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze erhöht bzw. vergrößert. Zudem wird der Standort durch die Modernisierung eine Attraktivitätssteigerung für Fußgänger:innen und Radfahrende erfahren.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist, wobei die Hinweise zum Immissionsschutz im Bebauungsplan zu beachten sind. Dabei geht die Immissionsprognose von Rahmenbedingungen der Planverwirklichung aus, die teilweise bereits heute bestehen und die auf Ebene der Baugenehmigungsplanung aufzunehmen und zu untersetzen sind.

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an Wohngebäude, im Osten grenzt eine Kindertagesstätte an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt sind entsprechend der Nutzung Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Bebauungspläne existieren im Umfeld des Plangebietes nicht. Aufgrund der deutlich überwiegenden Wohnnutzung entspricht die Schutzwürdigkeit der Umgebung der eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die Wohngebäude an der Thomas-Müntzer-Straße, Willy-Brandt-Straße, Georg-Schlesinger-Straße und Wehrpromenade grenzen bereits heute an die teilweise großflächigen Einzelhandelsbetriebe des Plangebietes und deren Stellplatzanlagen. Sonstige Sondergebiete sind in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht aufgeführt und daher nach ihrer konkreten Schutzbedürftigkeit einzustufen. Durch Vergleich mit den Umschreibungen der Baugebiete in §§ 2 bis 9 BauNVO ist zu prüfen, welches Baugebiet dem Sondergebiet am ehesten entspricht. Für großflächige Handelsbetriebe eignet sich am ehesten eine Einstufung entsprechend TA Lärm Nr. 6.1 Buchstabe b) als Gewerbegebiet.

Die TA Lärm definiert in Nr. 6.7 sogenannte Gemengelagen. Danach liegt eine Gemengelage vor, „wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen“. Insofern beschreibt die immissionsschutzrechtliche Definition der Gemengelage eine städtebauliche Nahtstelle von Gebieten mit unterschiedlichen Anforderungen an den Immissionsschutz. Mit den bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen grenzt in vorliegendem Fall Gewerbe- und Wohnnutzung aneinander. Damit liegt eine Gemengelage nach Ziffer 6.7 TA Lärm vor.

Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung ist daher für die Schutzbedürftigkeit der betroffenen Wohngebäude die Bildung eines Zwischenwertes zwischen den Immissionsrichtwerten eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Gewerbegebietes möglich. Der Mittelwert entspricht den Richtwerten eines Mischgebietes, entsprechend dürfen die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 60 dB (tags) und 45 dB (nachts) nicht überschritten werden.

Da beide Nutzungen bereits über einen langen, mehrere Jahrzehnte umfassenden Zeitraum nebeneinander existieren, ist bei der Zwischenwertbildung nicht zu berücksichtigen, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Allerdings ist die Ortsüblichkeit der Geräusche mit in die Betrachtung einzustellen. Die durch den Einzelhandelsstandort verursachten Geräusche beschränken sich weitestgehend auf den Kunden- und Lieferverkehr sowie auf die Gebäudetechnik und auf weitere, typische Geräusche, wie sie beispielsweise bei der Nutzung der Einkaufswagen entstehen. Der Standort dient der wohnortnahen Versorgung der umliegenden Bewohner:innen mit Waren des täglichen Bedarfes und ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten in seiner jetzigen, integrierten Lage zu erhalten.



Insofern ist von einer Ortsüblichkeit der aufgrund des Betriebes des Nahversorgungszentrums entstehenden Geräusche auszugehen.

In die Betrachtung ist ferner einzustellen, dass die schützenswerten, baulich verbundenen Außenwohnbereiche der besonders betroffenen Wohngebäude Georg-Schlesinger-Straße 2, 4 und 6 nach Süden, zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind und die Wohnungen somit über ruhige, dem gewerblichen Lärm abgewandten Seiten verfügen.

Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme ist besonders darauf zu achten, dass der Stand der Lärm-minderungstechnik eingehalten wird. Dieser Forderung kann im Zuge der Modernisierung des Nahver-sorgungsstandortes in besonderem Maße nachgekommen werden, da mit dem Einbau neuer Lüftung-technik auch entsprechende Technik zur Schallreduktion zum Einsatz kommt. Ebenso kommen zukünf-tig beispielsweise lärmarme Einkaufswagen zum Einsatz. Der Ansatz eines Zwischenwertes in Höhe der Immissionsrichtwerte von Kern-, Dorf- und Mischgebieten gem. Nr. 6.1 Buchstabe d) der TA Lärm ist entsprechend gerechtfertigt.

Unter der Maßgabe, dass auf eine nächtliche Anlieferung verzichtet wird, sowie unter Berücksichtigung weiterer Maßgaben (Ausrichtung und Ausbildung der Einkaufswagenboxen, lärmarme Einkaufswagen, asphaltierte Fahrgassen, Rampentischeinhausung) werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im Tag- und Nachtzeitraum, eingehalten. Teilweise liegen die Werte im Tag- und Nachtzeitraum auch unterhalb der Immissionsrichtwerte von Allgemeinen Wohngebieten (IO1, IO2, IO8).

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Immissionsschutz, es werden jedoch Hinweise aus der Schallimmissionsprognose übernommen (vgl. 5.5). Unter Berücksichtigung der, in der Schal-limmissionsprognose erarbeiteten und in den Bebauungsplan übernommenen Hinweise ist eine Umset-zung der Planung gegeben und der Plan damit vollzugsfähig.

Bezüglich der, auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der Willy-Brandt-Straße ist die Betrachtung auf Grundlage der DIN 18005 relevant. Da sich sensible Nutzungen im Plangebiet auf bestehende und zukünftige Büronutzungen beschränken und ein Schutz vor Ver-kehrslärm jederzeit mittels aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissaus-richtung und weiteren baulichen Vorkehrungen erfolgen kann, ist eine vertiefende Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung entbehrlich. Konkrete Maßnahmen zur Sicherstellung verträglicher Innen-raumpegel werden auf die nächste Planungsebene, der Baugenehmigungsplanung abgeschichtet.



6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gem. § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der einen selbständigen Teil des Begründungstextes zum Bebauungsplan bildet.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Hauptsächliches Ziel der Planung ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches, Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (EHZK).

6.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. O/14/135 „Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“ befindet sich im Ortsteil Sandow der Stadt Cottbus/Chóśebuz im östlichen Stadtgebiet. Das Plangebiet liegt zwischen der Georg-Schlesinger-Straße im Süden, der Willy-Brandt-Straße im Westen und der Thomas-Müntzer-Straße im Norden. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an ein Wohngrundstück. Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück einer Kindertagesstätte.

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum, welches der wohnortnahen Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben und weiteren Anbietern zur kurzfristigen Bedarfsdeckung sowie den zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen dient. Für das SO ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, welche sich am bestehenden und zukünftigen Überbauungs- und Versiegelungsgrad orientiert und nicht überschritten werden kann. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baufenster beschränkt. Demnach beträgt die überbaubare Grundstücksfläche rund 6.710 m² und entspricht einer GRZ von etwa 0,5, zzgl. der Flächen für Stellplätze und Verkehrswege. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Die Dachfläche im Baufenster B1 ist zu 60 % zu begrünen. Im Sondergebiet SO sind 30 Bäume zu pflanzen, wobei die vorhandenen 22 Bäume angerechnet werden können. Für Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen wird die notwendige Baumscheibengröße und der durchwurzelbare Raum festgesetzt.

Der Umweltbericht berücksichtigt die notwendigen Baumfällungen entsprechend des verfestigten Planungskonzeptes (vgl. 4.2 Erschließungs- und Freiraumkonzept).



6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich	14.800 m ²	100 %
Sondergebiet SO davon	13.200 m ²	89,2 %
überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Baufenster- ausweisung	6.710 m ²	
Nebenflächen für Stellplätze, Verkehrswege etc.	3.850 m ²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche (Grünflächen u. ä.)	2.640 m ²	
Straßenverkehrsfläche davon	1.600 m ²	10,8 %
vollversiegelte Straße, Wege	1.350 m ²	
unbebaute Flächen (Grünflächen u. ä.)	250 m ²	

6.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die verwendeten Fachgesetze und -planungen sind im Kap. 6.10 aufgeführt. Nachfolgend sind die relevanten allgemeinen Zielaussagen sowie der Detaillierungsgrad der Schutzgutbeschreibung zusammengestellt.

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle	Detaillierungsgrad
allgemeine schutzgut- übergrei- fende Aus- sagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Be- standteile	Gewährleistung „einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt“ sowie „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen	§ 1 BauGB	vgl. Ausführung zu den einzelnen Schutzgütern
	Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“	§ 1 BauGB	
	Eingriffsregelung – „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete [...] Festsetzungen nach [...] § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich“.	§ 1a; § 9 BauGB	
	„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt“ „Der Umweltbericht bildet [dabei] einen gesonderten Teil der Begründung“.	§ 2; § 2a; § 3; § 4, § 9, § 10 BauGB	
	Monitoring – „Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“.	§ 4c BauGB	
	Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen i. S. d. Umweltschutzes	§ 9 BauGB	
	Schutz von Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere/Pflanzen und die biologische Vielfalt, des Bodens, des Wassers, von Klima/Luft, sowie des Kulturellen Erbes und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)	BNatSchG, NatSchG, BImSchG und Verordnungen	



Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle	Detaillierungsgrad
Fläche	Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden	BauGB	nach Erfordernis
	Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung		
	Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang		
Boden	Bodenschutzklausel – <i>„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“</i>	§ 1a BauGB	LaPro Brb. 2000
	Gewährleistung <i>„die Funktionen des Bodens [nachhaltig] zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“.</i>	BBodSchG	
	Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen	BBodSchV LP Cottbus /Chóšebuz 2023	
	Bodenschutz durch eine Begrenzung von Bebauung und Versiegelung	LaPro Brb. 2001, LP Cottbus/ Chóšebuz 2023	
	sparsamer Ressourcenverbrauch	LaPro Brb. 2001, LP Cottbus/ Chóšebuz 2023	
Wasser	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer Sicherung von Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wassergesetz für das Land Brandenburg, LP Cottbus/ Chóšebuz 2023	verbale Beschreibung zu Oberflächengewässern und zu Grund- und Regenwasser



Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle	Detaillierungsgrad
	Wiederherstellung und Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit sowie Entwicklung vielfältiger, vernetzter Strukturen in den regionalen Fließgewässern, Hochwasserschutz	Bewirtschaftungsplan Elbe 2022-2027, LP Cottbus / Chósebus 2023	
Klima/Luft	allgemeiner Klimaschutz	§ 1 BauGB	LaPro Brb. 2001,
	„Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen“ „Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen“	TA Luft	
Tiere/Pflanzen	Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope (allgemeiner und besonderer Artenschutz)	§ 1 BauGB, BNatSchG /NatSchG	Tiere: LaPro Brb. 2001, LP Cottbus /Chósebus 2023, Datenrecherche, faunistische Kartierung (NuT 2024), Potenzialabschätzung Pflanzen: LaPro Brb. 2001, LP Cottbus/Chósebus 2023, Biotopkartierung 2023, Datenrecherche
	Berücksichtigung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	§ 1, § 1a BauGB, BNatSchG, Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie	
	Erhalt von großen unzerschnittenen und unbeeinträchtigten Flächen	LP Cottbus /Chósebus 2023	
	die Festlegung der Vorranggebiete für Natur und Landschaft erfolgt zur Sicherung des Naturhaushalts, insbesondere zur Sicherung der Artenvielfalt, der Biotopsicherung, der Pflege der Landschaft und dem Schutz von Naturgütern	LP Cottbus /Chósebus 2023	
	Entwicklung des Biotopverbundsystems durch Optimierung von Schutzgebieten und schützenswerten Biotopen, Verbund der Großflächenbiotope über linienhafte und Trittsteinbiotope		
Land-schaftsbild/ Erholung	Sicherung, Erhalt und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	§ 1 BauGB, BNatSchG /NatSchG	
	Erhaltung und Entwicklung einer landschaftsbezogenen Erholung und eines naturverträglichen Tourismus; Erhaltung und Ausbau regional und überregional bedeutsamer Wanderwege	LP Cottbus /Chósebus 2023	
Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt	§ 1 BauGB	Aspekte „Wohnen + Erholung“ verbale Beschreibung und Bewertung
	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohnbedürfnisse und der sozialen und kulturellen Bedürfnisse	§ 1 BauGB	
	Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		
	„Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen“	TA Lärm 2017	
	allgemeine Vorgaben zum Schallschutz, Einhaltung schalltechnischer Orientierungswerte	DIN 18005, 2023	



Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle	Detaillierungsgrad
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Berücksichtigung der „Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ sowie der Schutz die Pflege und wissenschaftliche Erforschung der „Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft“	§ 1 BauGB, DSchG, LP Cottbus/Chóseubuz 2023	Abfrage Geoportal der Stadt Cottbus/Chóseubuz
Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge	siehe Schutzgüter zuvor	siehe Schutzgüter zuvor	nach Erfordernis

Tab.: Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen

Berücksichtigung fanden die voran genannten Zielaussagen von Fachgesetzen und Fachplanungen insbesondere in dem:

- Landschaftsprogramm (LaPro) Brandenburg des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR), 2001
- Entwurf Landschaftsplan (LP) der Stadt Cottbus/Chóseubuz, Stand Juli 2023
- Umweltbericht (UB) zum Flächennutzungsplanentwurf (FNP) der Stadt Cottbus/Chóseubuz, Stand Juni 2023
- Biotoptypenkartierungen aus dem Mai 2023
- Georg-Schlesinger-Straße – Artenschutzgutachten, Gebäude- und Baumbegutachtung, (Natur+ Text 2024)

Übergeordnete Planungen

Landschaftsprogramm Brandenburg

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg (Stand 2001) liegt der Geltungsbereich in der naturräumlichen Region Spreewald. Das Landschaftsprogramm stellt hier insbesondere die Entwicklung großräumiger Niedermoorgebiete in den Vordergrund.

Landschaftsrahmenplan

Da Cottbus/Chóseubuz als kreisfreie Stadt gilt, kann abweichend von § 10 Abs. 2 S. 2 des BNatSchG von der Aufstellung oder Fortschreibung von Landschaftsrahmenplänen abgesehen werden, wenn für das gesamte Gebiet ein flächendeckender Landschaftsplan nach § 11 Abs. 1 des BNatSchG aufgestellt wird (§ 4 Abs. 4 BbgNatSchAG).

Landschaftsplan Stadt Cottbus/Chóseubuz

Der Landschaftsplan für die Stadt Cottbus/Chóseubuz liegt in der Fassung eines Entwurfs vom Juli 2023 vor. Gemäß Landschaftsplan der Stadt Cottbus/Chóseubuz liegt das Vorhaben im Landschaftsraum Siedlungsgebiet Innenstadt Cottbus im Stadtteil Sandow. Der Vorhabenraum ist als Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Entwicklungsziele nach dem Leitsatz „Parkstadt Cottbus“ sind der Erhalt, die Förderung und Entwicklung der Durchgrünung hoch verdichteter Siedlungsstrukturen

Im Plangebiet und seinem direkten Umfeld liegen keine Biotopverbundelemente. Das nächstgelegene Biotopverbundelement befindet sich ca. 250 m westlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um die Spree – ein überregionales und regionales Vorranggewässer.

Für das Planungsgebiet wurde im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Cottbus/Chóseubuz (Karte 4) die Flächendarstellung Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen sowie Parkplätze versiegelt vorgenommen.



Flächennutzungsplan Stadt Cottbus/Chósebus (FNP)

Gemäß FNP (i. d. F. vom 07.02.2022) der Stadt Cottbus/Chósebus ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich angrenzend ist eine Fläche für den Gemeinbedarf für Soziales, Schule sowie Sport dargestellt, südlich und nördlich befinden sich Wohnbauflächen. Die westlich angrenzende Willy-Brandt-Straße ist gemäß FNP eine Hauptverkehrs-, und Sammelstraße.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O/14/135 gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Im Plangebiet soll der Standort zukünftig als Sonderbaufläche (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ ausgewiesen werden.

Sonstige raumwirksame Vorhaben

Gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) von 2019 ist die Stadt Cottbus/Chósebus als Oberzentrum ausgewiesen. Raumwirksame Vorhaben, die sich im Beeinflussungsbereich des Geltungsbereichs befinden, sind nicht bekannt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

6.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

6.2.1.1. Teilschutzgut Tiere

Säugetiere

Die Planfläche bietet Fledermäusen im Siedlungsraum eine bejagbare Freifläche mit jungen Bäumen. Die umliegenden Straßen und Siedlungsbebauungen schränken das Artenspektrum ein. Das Fledermausvorkommen wird durch das Quartierangebot im Siedlungsbereich der Nachbarschaft bestimmt. Es konnte ein Einzelexemplar der Breitflügelfledermaus nachgewiesen werden. Als typische Gebäudefledermaus kommt diese vorwiegend im Siedlungs- und siedlungsnahen Bereich vor. „Des Weiteren gab es an vereinzelt Stellen hinter den Dachrandblechen Sommerquartierpotential für Einzeltiere an allen drei Gebäuden. Hinzu kommt der Dachbereich, der an einigen Stellen Zugangsmöglichkeiten für Fledermäuse aufwies. Die Wahrscheinlichkeit einer Besiedlung des Dachbereichs wird zwar als sehr gering eingeschätzt, ließ sich jedoch aufgrund der Nicht-Einsehbarkeit nicht gänzlich ausschließen“.²⁰ Fortpflanzungsstätten von Großsäugern sind aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung auszuschließen.

Reptilien

Der hohe Nutzungsdruck (menschliche Aktivität, Kfz-Verkehr) reduziert die Eignung des Geltungsbereiches als Habitat für Reptilien. Die Qualität des Lebensraums ist als ungeeignet einzustufen. Für Zauneidechsen existieren keine potenziell geeigneten Habitatstrukturen im Geltungsbereich. Das Vorkommen dieser Arten des Anhangs IV der FFH-RL kann potenziell ausgeschlossen werden.

Amphibien

Mit einem Vorkommen von Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinien ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsraum nicht zu rechnen und somit auszuschließen.

²⁰ Natur+Text 2024



Käfer

Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL konnten anhand ihrer Habitatansprüche, sowie über deren arealgeografische Verbreitung ausgeschlossen werden. Für das Vorkommen von Eremiten (*Osmoderma eremita*) sind keine geeigneten Bäume mit Höhlen auf der Fläche vorhanden. Für das Vorkommen von Helmböcken (*Cerambyx cerdo*) fehlen Eichen ausreichend hohen Alters.

Vögel

Im Rahmen der Untersuchungen wurden zwei Nistplätze von Nischenbrütern (vermutlich Hausrotschwanz) am „Rewe“-Gebäude (Gebäude 3 im Artenschutzgutachten) nachgewiesen. Weitere Nistplätze bzw. geeignete Nistplatzstrukturen gab es an dem Gebäudekomplex nicht.

Darüber hinaus sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Arten, als potenziell Nahrungsgäste oder Flächenbesucher nicht auszuschließen:

Art				Vorkommen im UR
deutsch	wissenschaftlich	RL D	RL BB	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	2 Brutvorkommen im UR nachgewiesen, innerhalb des Geltungsbereiches
Weitere häufige und siedlungsangepasste Brutvogelarten mit wechselnden Brutplätzen, hier z. T. als Nahrungsgäste im UR mit potenziellem Brutvorkommen, stellvertretend für weitere Arten dieser Gilde				
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	Nahrungsgast, potenzielle Brutvorkommen möglich
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	Nahrungsgast
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	-	-	Nahrungsgast
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	-	-	Nahrungsgast
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	Nahrungsgast
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	Nahrungsgast
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	-	Nahrungsgast
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	Nahrungsgast
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	Nahrungsgast
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	-	-	Nahrungsgast, potenzielle Brutvorkommen möglich
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	Nahrungsgast
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	Nahrungsgast
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	-	-	Nahrungsgast, potenzielle Brutvorkommen möglich
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>	-	-	Nahrungsgast
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	Nahrungsgast
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	Nahrungsgast
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	Nahrungsgast

Erläuterungen:

UR	Untersuchungsraum		
RL D	Rote Liste Deutschland		
RL BB	Rote Liste Brandenburg	1	vom Aussterben bedroht
		2	stark gefährdet
		3	gefährdet
		V	Vorwarnliste
		-	nicht gefährdet / ungefährdet

6.2.1.2. Teilschutzgut Pflanzen

Unter Anwendung der für Brandenburg derzeit gültigen Biototypenliste erfolgten im Mai 2023 flächendeckende Begehungen zur Bestandserfassung in Form einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung



(vgl. Anlage 4). Die kartierten Biotoptypen besitzen weiterhin ihre Gültigkeit, da das Weiterentwicklungspotenzial am Standort eingeschränkt ist.

Es befinden sich 31 Einzelbäume (vorrangig Linden, Ahorn) sowie niedrige Hecken- und Zierrasenbereiche in den Freiflächen im Plangebiet. Zwischen den Pflanzbereichen befinden sich die gepflasterten Park- und Gehwegflächen für die Bestandsmärkte.

Die vorhandenen anthropogen geprägten Biotope lassen aufgrund der abiotischen Voraussetzungen und der vorausgegangenen Nutzung keine gefährdeten oder geschützten Arten erwarten. Im Rahmen der Biotopkartierung zum Vorhaben (Mai 2023) wurden keine gefährdeten oder geschützten Arten kartiert. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Bedeutung der Biotope

Die erfassten Biotope werden hinsichtlich ihrer Bedeutung beurteilt. In die Beurteilung werden die Erkenntnisse aus den Erfassungen zur Vegetation und Tierwelt einbezogen.

Kriterien zur Beurteilung der naturschutzfachlichen Bedeutung der kartierten Biotope sind:

- Natürlichkeit des Biotoptyps
- Gefährdung und Seltenheit des Biotoptyps
- Vollkommenheit des Biotoptyps
- Ersetzbarkeit, Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps

Naturschutzfachliche Bedeutung	
Stufe	Wesentliche Merkmale
sehr hoch	Schutzstatus gem. §§ 17,18 BbgNatSchAG i. V. m. § 29, 30 BNatSchG sehr hohe Natürlichkeit oder sehr hoher Wert anthropogen entstandener Biotope Gefährdungsstatus Geschlossenheit und Vitalität der Bestände teilw. lange Wiederherstellungszeiträume > 250 Jahre (Bruchwald) bedeutsame Biotopkomplexe sehr hoch bedeutsamer Bestandteil eines Biotopverbunds
hoch	bedingte Naturnähe Gefährdungsstatus (Gehölzbiotope, Frischwiese) Alter, Vitalität, Gefährdung, Bedeutung als städtischer/siedlungsgeprägter Lebensraum teilw. Wiederherstellungszeiten von > 50 (bis 80) bis 150 Jahren hohe Wertigkeit als Bestandteil von Biotopkomplexen bzw. als Bestandteil eines Biotopverbundes
mittel	mittlere Naturnähe/bedingt naturfern deutliche anthropogene Überprägung bzw. Beeinträchtigung teilw. Wiederherstellungszeiten von 50 bis 80 Jahren Bedeutung als städtischer/siedlungsgeprägter Lebensraum
gering	geringe Naturnähe, deutliche anthropogene Einwirkungen hohes Maß an Überformung
sehr gering	Versiegelung, befahren offener Flächen (Parkplätze), Flächen fallen als Lebensraum weitestgehend aus

Tab.: Zusammenfassende Darstellung der Kriterien für eine naturschutzfachlichen Bewertung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Biotoptypen des Untersuchungsraumes.

Code	Biotoptyp	Schutzstatus	Naturschutzfachliche Bedeutung
05	Gras- und Staudenfluren		
05160 / GZ	Artenarmer Zierrasen/Scherrasen		



Code	Biotoptyp	Schutzstatus	Naturschutzfachliche Bedeutung
	Kleinere Scherrasenstreifen befinden sich vereinzelt an den Rändern des Grundstücks sowie an mehreren Flächen nördlich an den Gebäuden der Märkte.		gering
07	Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen		
07102 / BLM	Laubgebüsche frischer Standorte		
	Zwischen öffentlichem Straßenraum und der Gewerbefläche befinden sich im nördlichen Teil mehrschichtige Laubgebüsche.		mittel
071501 / BEH	Solitärbäume, heimische Baumarten		
	Im Vorhabenbereich befinden sich 31 angepflanzte Solitärbäume einheimischer Arten, hauptsächlich Linden und Ahornen mit einem mittleren Stammdurchmesser von 0,5 m.		mittel
10	Biotope der Grün- und Freiflächen		
107271 / PHD	Anpflanzung von Bodenbedeckern (<1m Höhe)		
	Flächen mit Bodenbedeckern befinden sich an den an den Grundstücksrändern im südlichen Bereich des Gebietes sowie mittig im Bereich des Parkplatzes.		gering
10272 / PHS	Anpflanzung von Sträuchern (>1m Höhe)		
	Direkt vor und hinter dem REWE-Markt, sowie hinter dem ALDI-Markt befinden sich Anpflanzungen von Sträuchern.		gering
12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen		
12310 / OGG	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)		
	Der Rewe- und der Aldi-Markt im nördlich und östlichen Flurstücksbereich gelten als vollversiegelte Handelsflächen in Betrieb.		sehr gering
12612 / OVSB	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke		
	Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Thomas Münzer-Straße, im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Willy-Brandt-Straße und im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Georg-Schlesinger-Straße.		sehr gering
12642 / OVPT	Parkplätze teilversiegelt		
	Der Parkplatz vor den Märkten, sowie hinter den Märkten im Norden sind durch Pflaster teilversiegelt.		sehr gering
12651/ OVWO	unbefestigter Weg		
	Es befinden sich unbefestigte Wege vor dem Rewe-Markt und innerhalb von Zier-/Scherrasenflächen im südöstlich sowie nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches.		sehr gering
12653 / OVWT	Teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)		
	Die Gehwege sind ebenso gepflastert.		sehr gering
12654 / OVWV	Versiegelter Weg		
	Der Radweg befindet sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches.		sehr gering

§ = nach § 30 BNatSchG / § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop

Tab.: Liste der Biotop- und Nutzungstypen

Bei der Kartierung im Mai 2023 konnten keine Hinweise auf gefährdete bzw. seltene Pflanzenarten festgestellt werden. Entsprechende Hinweise auf ein Vorkommen konnten der erfolgten Literaturliteraturauswertung (u. a. LP Cottbus/Chóśebuz) ebenfalls nicht entnommen werden.



Abb.: Blick auf Baumbestand im Bereich des Parkplatzes



Abb.: Blick Richtung Osten im Bereich des Parkplatzes

6.2.1.3. Gesamtbewertung Schutzgut Tiere/Pflanzen

Erfassungskriterien Schutzgut Tiere/Pflanzen	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Bestandserfassung		
Biotopausstattung		
Ausprägung Standortfaktoren Biotoptypen/lebensraumtypische Arten Lebensraumbedingungen Arten/ Lebensgemeinschaften	Der Untersuchungsraum wird durch die Gewerbeeinheiten inkl. Parkplatz dominiert. Es befinden sich keine gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten auf der Fläche. Einzelne Bäume sind gemäß der kommunalen Baumschutzsatzung geschützt. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.	gering mittel
Naturschutzfachliche Bewertung		
Naturnähe	Starke anthropogene Einflüsse sind in allen Teilbereichen des Geltungsbereichs zu finden.	gering
Vorkommen gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere)	Das Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten kann für den Geltungsbereich aufgrund der Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Als gefährdete Tierart ist die Breitflügelgelfledermaus zu nennen.	gering
Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps	Bei den vorhandenen Biotopen handelt es sich um verbreitete Biotope.	gering
Vielfalt von Pflanzen und Tierarten	Geringe Artenvielfalt (Fauna) aufgrund gering differenzierter Biotopstrukturen.	gering
Bewertung des Risikos, das mit einer Wiederherstellung zerstörter Biotope verbunden ist		
Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft des Biotoptyps	Bei den vorkommenden Biotopen handelt es sich um solche, die allgemein eine mittlere Wiederherstellungsdauer haben.	mittel
Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen	Bei den vorkommenden Biotopen handelt es sich um solche, die wenig auf spezielle abiotische Faktoren angewiesen sind, bzw. deren Bodenentwicklung nur von geringer Dauer sind. Die gesamte Fläche ist bereits jetzt anthropogen geprägt.	gering
Funktions- und Interaktionsräume		
Vernetzungsfunktion (Biotopverbund, Trittsteinbiotope) Austausch- und Wechselbeziehungen zwischen Teil- und	Keine besondere Vernetzungsfunktion. Keine besonderen Austausch- und Wechselbeziehungen zwischen Teil- und Gesamtlebensräumen typischer	gering



Erfassungskriterien Schutzgut Tiere/Pflanzen	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Gesamtlebensräumen lebensraumtypischer Tierarten Aktionsradien	Tierarten vorhanden, geringe Aktionsradien in alle Richtungen. Umliegende Straßen fungieren als Ausbreitungshindernis.	
Vorbelastung		
störende Nutzungen Emissionsquellen Veränderung spezifischer abiotischer Standortfaktoren Barriere- und Zerschneidungswirkungen	Vorbelastung durch anliegende Straßen und Nutzung als Gewerbefläche und Parkplatz. Anwesenheit des Menschen vorhanden.	hoch
Schutzausweisungen		
Natur- und Landschaftsschutz	Keine Betroffenheit von Schutzgebieten nach BNatSchG/ BbgNatSchAG. Keine Betroffenheit von gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG geschützter Biotope.	gering
Empfindlichkeit		
Flächeninanspruchnahme/Versiegelung/Verdichtung Lebensraumverluste Barriere-/Zerschneidung störende Nutzungen immissionsbedingte Störungen (Schall, optische Reize, Schadstoffe, Erschütterungen) Veränderung spezifischer abiotischer Standortfaktoren	Niedrige Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, da hohe Vorversiegelung. Geringe Lebensraumverluste. Geringe Empfindlichkeit gegen Zerschneidungswirkungen, da das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotopverbund hat. Keine Empfindlichkeit gegenüber immissionsbedingten Störungen (Verlärmung), da hohe Vorbelastung.	gering

Tab.: Erfassung und Bewertung Schutzgut Tiere/Pflanzen

Schlussfolgerung

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt über den Vegetationsverlust (siehe Schutzgut Tiere/Pflanzen) und ist dem Kapitel 6.5.3 zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der Vorschläge für die Maßnahmen zum Artenschutz im Planungsgebiet können die möglichen Eingriffe als zulässig bewertet werden.

Mit den Maßnahmen der Vermeidung und Minderung sind die Beeinträchtigungen der Tiere im Planungsgebiet, infolge der Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches, kompensiert.

6.2.2 Schutzgut Fläche

Vorliegend handelt es sich um eine städtische Gewerbefläche im Ortsteil Sandow. Der Geltungsbereich ist bisher nicht Bestandteil eines gültigen Bebauungsplans. Das gesamte Plangebiet, mit einer Fläche von ca. 1,48 ha, kann als Nahversorgungsstandort mit Verkehrsflächen charakterisiert werden. Das Gebiet ist seit geraumer Zeit mit Nahversorgungsmärkten bebaut und versiegelt. Es befinden sich zudem Grünflächen auf dem Standort mit Bäumen und flächigen Gehölzen.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ergibt eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche, so dass sich, trotz des nicht unerheblichen Flächenverbrauchs, eine effiziente Ausnutzung des Raumes im Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“ ergibt.

Da es sich um ein Grundstück unmittelbar innerhalb des Siedlungsgefüges mit Vorbelastungen in Form von Lärm- und Schadstoffemissionen handelt und die Fläche vollständig der Vornutzung als Gewerbestandort unterliegt, kommt es nicht zu einem Verlust von unbelasteten Flächen oder zu einer zusätzlichen Landschaftszerschneidung.



Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt über die Versiegelung und der Beanspruchung von Boden (siehe Schutzgut Boden). Es werden keine Flächen beansprucht, denen eine besondere Funktion für einzelne oder mehrere Schutzgüter zukommen. Die Eingriffsbilanzierung ist dem Kapitel 6.5.3 zu entnehmen.

6.2.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte Brandenburgs, 1:300.000, ist der Geltungsbereich überwiegend durch Versiegelungsflächen geprägt. Zudem kommen gering verbreitete Lockersyrose und Pararendzinen aus Schutt oder Grus führendem Kippcarbonatsand mit Bau- und z. T. Industrieschutt über sehr tiefen Fluss oder periglaziär-fluviatitem Sand vor. Außerdem kommen Kolluvisole und Regosole und seltene Braunerde-Hortisole aus Grus führendem Kippsand mit Bauschutt über tiefem Fluss- oder periglaziär-fluviatitem Sand vor.

Erfassungskriterien Schutzgut Boden	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Bestandserfassung		
Seltenheit/Naturnähe		
regional bedeutsame Standortfaktorenkombination (z. B. Seltenheit, Ungestört-heit, Extremstandorte)	Keine regional bedeutsamen Standortfaktoren, ge- ringe Naturnähe.	gering
Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften		
biotischer Lebensraum, Standort für Flora/Fauna, Biotopentwicklungspotential	Geringer Natürlichkeitsgrad des Bodens aufgrund ho- her Versiegelung.	sehr gering
Archivfunktion für die Naturgeschichte		
Seltene Böden Geologische und bodenkundliche Denk- male landschafts- und kulturgeschichtliche Ur- kunden	Keine Vorkommen innerhalb des Geltungsbereichs bekannt.	gering
Vorbelastung		
Überprägung Veränderung der Bodeneigenschaften Abgrabungen/Aufschüttungen Verdichtung/Versiegelung Stoffeinträge Altlasten	Anthropogen verändert durch hohe Versieglung, Überbauung und Nutzung als Parkplatz. Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt.	hoch
Empfindlichkeit		
Empfindlichkeit gegenüber mechanischen Veränderungen (Verdichtung, Versiege- lung) Erosionsempfindlichkeit Veränderungen des Bodenwasserhaus- haltes und Grundwasserabsenkung Veränderung der Bodenorganismen durch Immissionen	Anlagenbedingt geringe Empfindlichkeiten und Ver- änderungen zu erwarten.	gering

Tab.: Erfassung und Bewertung Schutzgut Boden

Schlussfolgerung

Bei dem zu beplanenden Standort handelt sich um eine stark versiegelte Gewerbefläche (Versiegelung Bestand ca. 81 %). Das Plangebiet wird seit geraumer Zeit als Gewerbefläche mit siedlungsgeprägten Grünflächen genutzt. Im Plangebiet stehen ausschließlich anthropogen beeinflusste Restflächen an. Im Hinblick auf den Bodenschutz sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs daher von geringer Bedeutung.

Der anstehende Boden ist hinsichtlich seiner Natürlichkeit und Leistungsfähigkeit von geringer Bedeutung. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV 2009) vorrangig durch eine Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle (bei Böden mit allgemeiner Bedeutung im Verhältnis 1:1) zu kompensieren.

Nach Umsetzung des Gesamtvorhabens, wird ein Neuversiegelungsgrad in Höhe der festgesetzten GRZ von 0,8 prognostiziert. Der Neuversiegelungsgrad liegt damit unterhalb der bestehenden Versiegelung und ist als zulässig zu betrachten. Die Eingriffsbilanzierung ist dem Kapitel 6.5.3 zu entnehmen.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Es befinden sind keine Oberflächengewässer II. Ordnung im Vorhabenbereich.

Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Gemäß Geoviewer der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR; Stand der Abfrage Dezember 2023) wird die Grundwasserneubildungsrate mit 150-200 mm/Jahr angegeben. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingestuft.

Gemäß Hydrogeolog. Kartenmaterial der BGR, 1:50.000, liegt am Standort der mittlere Grundwasserstand zw. 70 NHN gespannt vor. Der Grundwasserflurabstand liegt demnach ca. 2-3 m u. Geländeoberkante (GOK).



Abb.: Hydrogeologische Karte des BGR | o. M.



Erfassungskriterien Schutzgut Grundwasser	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Bestandserfassung		
Grundwasserneubildungsrate		
Grundwasserflurabstand Grundwasserfließrichtung Grundwasserneubildung	Grundwasserflurabstand ca. 2-5 m Grundwasserneubildungsrate zw. 150-200 mm/Jahr, geringe Beeinflussung durch Neuversiegelung	-- mittel
Grundwasserdargebotsfunktion		
Grundwasservorkommen nach Ausdehnung und Produktivität	ausgedehnte und sehr ergiebige Grundwasservorkommen	hoch
Überdeckung von Grundwasserleitern		
Art und Mächtigkeit der Deckschichten/Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung	ungünstig	gering
Vorbelastung		
Entnahme Absenkung/Aufstau Verschmutzung (Schadstoffeintrag)	Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen	mittel-hoch
Schutzgebietsausweisungen		
Trinkwasserschutz	nicht vorhanden	--
Empfindlichkeit		
Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber Grundwasserqualitätsbeeinträchtigungen	generell hohe Verschmutzungsempfindlichkeit im Untersuchungsgebiet durch ungünstige Schutzfunktion der Deckschichten	hoch

Tab.: Erfassung und Bewertung Teil-Schutzgut Grundwasser

Schlussfolgerung

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser ist am Standort auf Grund der bereits vorhandenen hohen Versiegelung und damit verbunden, der geringen Grundwasserneubildungsfunktion auf der Fläche, als nachrangig zu bewerten. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt über die Versiegelung und der Beanspruchung von Boden (siehe Schutzgut Boden). Die Eingriffsbilanzierung ist dem Kapitel 6.5.3 zu entnehmen.

6.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Klimatisch betrachtet liegt der Vorhabensraum in der gemäßigten Klimazone, im Übergangsklima zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Ein weiteres Maximum für die Windrichtungen ist Ost. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,6 °C. Die Mittlere Jahressumme des Niederschlags beträgt 568 mm.

Gemäß Klimareport Brandenburg (DWD, 2019) ist das Jahresmittel der Lufttemperatur in Brandenburg von 1881 bis 2018 um 1,3 °C angestiegen. Bezüglich des Niederschlagstrends gibt es für Brandenburg im Zeitraum 1881 bis heute einen Zuwachs der Jahressumme von im Mittel knapp 3 % relativ zur Referenzperiode 1961-1990 mit großer Veränderlichkeit von Jahr zu Jahr.

Der Vorhabenraum liegt in der Winterhärtezone 7a.

Beim lokalen Klima treten die Einflüsse der Nutzung bzw. Vegetation stärker in Erscheinung. Das Plangebiet ist als Gewerbeklimatop (erhöhtes Temperaturniveau, verringerte Luftfeuchte, Emissionen) zu bezeichnen. Daneben üben die Bäume auf dem Parkplatzgelände einen positiven Einfluss auf das Lokalklima aus. Diese verringern, mikroklimatisch betrachtet, durch Beschattung punktiert das Temperaturniveau, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und reduzieren die Windgeschwindigkeit. Dennoch hat dieser Baumbestand keine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet, da von den unmittelbar angrenzenden



Straßen verkehrsbedingte Luftverunreinigungen (vor allem Stäube) ins Siedlungsgebiet eingetragen werden. Der Baumbestand im Plangebiet hat daher eine geringe Bedeutung als Immissionsschutz. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung eine Luftgütemessstation des Landes Brandenburg. Im Landschaftsplan der Stadt Cottbus/Chóśebuz sind keine vorhandenen, zu erhaltenden Luftströme oder zu erwartenden Immissionskonflikte im Planraum vorhanden. Entlang der umgebenden Straßen ist eine Vorbelastung durch verkehrsbedingte Emissionen zu erwarten.

Erfassungskriterien	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Schutzgut Klima/Luft		
Bestandserfassung		
klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen/Stadtklimatische Funktion		
Grün- und Freiflächenbestand als Ausgleichsräume (Bewertung der stadtklimatischen Bedeutung) Siedlungsräume als Wirkungsraum (Bewertung der bioklimatischen Belastung)	Lage im Gewerbegebiet. Relativ hohe tagesperiodische Unterschiede des Temperaturverlaufs. Keine Feuchtbildung auf dem Parkplatz.	gering
Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete		
Kaltluftbildung	Durch hohe Versiegelung der Fläche lokal nicht als Kaltluftentstehungsgebiet für unmittelbar umgebenden Siedlungsbebauung wirksam.	gering
Frisch- und Kaltluftleitbahnen/Durchlüftung		
Luftaustausch/bodennahe Durchlüftung Kaltluftabfluss	Inanspruchnahme von Bäumen und Gehölzflächen.	mittel
Vorbelastung		
Lufthygienische Belastungen (Schadstoffe, Staub) Emissionsquellen klimatische Belastungen Versiegelung / Bebauung	Vorbelastung durch angrenzende Straßen.	gering
Empfindlichkeit		
Versiegelung/Bebauung Entfernung der Vegetation Geländeprofilierungen (Auf- und Abträge von Boden)	Flächen bereits durch derzeitige Nutzung anthropogen verändert und versiegelt. Geringe Empfindlichkeit gegenüber Geländeprofilierungen aufgrund der bereits erfolgten Planierung und Schadstoffbelastungen aufgrund Vorbelastung (angrenzende Straßen + Parkplatz).	gering

Tab.: Erfassung und Bewertung Schutzgut Klima/Luft

Schlussfolgerung

Der Eingriff in das Lokalklima der Gewerbefläche wird als gering eingeschätzt. Bei Durchführung von Maßnahmen zur Begrünung des Geltungsbereichs gelten die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima/Luft“ als ausgeglichen.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt über die Kompensation des Schutzgutes Pflanzen. Die Eingriffsbilanzierung ist dem Kapitel 6.5.3 zu entnehmen.

6.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Bewertung der Landschaftsbildeinheiten erfolgt nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Die Wertigkeit der Gewerbe- und Verkehrsflächen ist für alle drei genannten Kriterien als gering einzustufen, da es sich um eine bereits hoch versiegelte Fläche handelt mit hoher Überprägung und Nutzungsintensität. Die Grünflächen haben eine geringe bis mittlere Landschaftsbildqualität.



Erfassungskriterien	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Schutzgut Landschaftsbild		
Bestandserfassung		
Landschaftsbildeinheiten		
Landschaftsbildeinheiten	Gewerbefläche inkl. Parkplatz und Grünflächen.	gering gering bis mittel
Landschaftsbildqualität		
Hauptkriterien: Vielfalt Eigenart / Historie	Vorhandene anthropogene Nutzung bzw. Überprägung sämtlicher Flächen, hohe Versiegelung, insgesamt mittlere Gleichförmigkeit der Landschaft.	gering - mittel
Nebenkriterien: Harmonie Einsehbarkeit Natürlichkeit Infrastruktur Zugänglichkeit Geruch Geräusche Erreichbarkeit Beobachtetes Nutzungsmuster	Zugänglichkeit und Erreichbarkeit durch zentrale Lage im besiedelten Bereich ist gegeben. Anthropogene Überprägung der Flächen vorhanden, keine optische Natürlichkeit des Raumes. Auf der Fläche, aufgrund vertikaler Strukturen (Bäume, Hecken etc.), keine Fernsicht möglich.	gering
Landschaftsbildprägende Elemente/Vegetations-/Strukturelemente		
geomorph. Erscheinungen natürliche und kulturbedingte Vegetationsformen naturraumspezifisch/kulturhistorisch bedeutsame Landnutzungsformen/ Elemente	Keine besondere Bedeutung.	--
Vorhandene charakterisierende Siedlungsformen		
Art der baulichen Nutzung landschaftsbildtypische Ausprägung der Siedlungsformen	Keine Siedlungsformen im Sinne der Definition innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.	--
Vorbelastung		
anthropogene Nutzungen Verlust landschaftsbildprägender Strukturen	Anthropogene Nutzung (Handel- bzw. Dienstleistungsge- werbe).	mittel
Visuelle Störreize Veränderung Standortfaktoren	Verlust landschaftsbildprägender Strukturen (Bäume).	mittel
Schutzausweisungen		
Landschaftsschutzgebiet / Naturpark	-	--
Empfindlichkeit		
anthropogene Nutzungen Verlust landschaftsbildprägender Strukturen Visuelle Störreize Veränderung Standortfaktoren	Geringe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung/Versiege- lung.	gering

Tab.: Erfassung und Bewertung Teilschutzgut Landschaftsbild

Schlussfolgerung

Mit den Begrünungsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes infolge der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.



6.2.7 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist auf Grund der innerörtlichen Lage und der stark anthropogenen Überprägung und Nutzung der Fläche von geringer bis nachrangiger Bedeutung.

6.2.8 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht (BNatSchG/BbgNatSchAG)

Großschutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete/Special Protection Area (SPA)

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb bzw. im Nahbereich eines nach §§ 24, 25, 32 BNatSchG geschützten Areals. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Spree (DE 3651-303) im Norden und das FFH-Gebiet Biotopverbund Spreeaue (DE 4252-302) im Süden liegen in einem Mindestabstand von 1,0 km zum Geltungsbereich. Das nächstgelegene SPA-Gebiet Spreewald und Lieberoser Endmoräne (DE 4151-421) liegt ebenso nördlich ca. 5 km vom Geltungsbereich entfernt.

Eine Betroffenheit der benannten Schutzgebiete ist aufgrund der vorhandenen Distanz durch das Vorhaben nicht zu prognostizieren.

Naturschutzgebiete

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines nach § 23 BNatSchG geschützten Areals. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) Biotopverbund Spreeaue liegt etwa 0,5 km entfernt.

Landschaftsschutzgebiete

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines nach § 26 BNatSchG geschützten Areals. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete befinden sich im Norden in rund 1,0 km Entfernung LSG Spreeaue Cottbus-Nord (DE 4252-601) sowie im Westen und Süden in rund 0,2 km Entfernung LSG Branitzer Parklandschaft (DE 4252-602).

Eine Betroffenheit der benannten Schutzgebiete ist, aufgrund der vorhandenen Distanz sowie der Eigenart des Vorhabens selbst, durch das Vorhaben nicht zu prognostizieren.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich keine in bestimmter Ausprägung geschützte Biotope gem. § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG.

Nach Auswertung der Geoportale des Landes Brandenburg sowie Datenabfrage an das LfU befinden sich die nächstgelegenen geschützten Biotope nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG in 300 m Entfernung in westlicher Richtung. Es handelt sich hierbei um naturnahe Flüsse und Ströme, flachuferig mit Ufervegetation (01121) sowie Altarme von Fließgewässern (02110) mit standorttypischem Gehölzsaum an Gewässern (07190). Weitere Schutzgebiete befinden sich in südlicher und nordöstlicher Richtung. Hierbei handelt es sich um Erlen-Eschen-Wälder (08110).

Wald gemäß LWaldG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Waldflächen nach LWaldG. (Geoportal-Forst, Stand Dez. 2023). Westlich des Geltungsbereiches befindet sich in etwa 300 m Entfernung gemäß Forstportal Brandenburg Wald im Überschwemmungsgebiet (Code 1600). Außerdem befindet sich zusätzlich südöstlich des Gebietes eine Fläche, die als kleine Waldfläche in waldarmen Gebieten (Code 5400) ausgewiesen ist.

Gehölzschutz außerhalb von Waldflächen

Gehölze auf öffentlichen und privaten Flächen, mit Ausnahme von Wald, Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 BKleingG, Bäume auf Produktionsflächen in Baumschulen und Gärtnereien sowie abgestorbene Bäume, unterliegen bei Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) im Sinne des § 34 BauGB und der



Geltungsbereiche von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB der „Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) – vom 27.02.2013. Unberührt bleibt der Schutz von Gehölzen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz

- von Lebensstätten und Biotopen wild lebender Tier- und Pflanzenarten nach §§ 37 und 39 des BNatSchG,
- von Alleen nach § 31 BbgNatSchG in Verbindung mit § 29 Abs. 3 BNatSchG, Streuobstbeständen nach § 32 Abs. 1 Nr. 4 BbgNatSchG in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG und von besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG,
- von Teilen von Natur und Landschaft nach Abschnitt 1 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmäler).

6.2.9 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

Wohnen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst ist nicht bewohnt. Dieser ist durch Gebäude mit nahversorgungsrelevanten Angeboten (u. a. Lebensmitteleinzelhandel) bebaut. Umliegend um den Geltungsbereich befinden sich Wohnbauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen für Schule, Sport und Kindertagesstätten.

Landschaftsbezogene Erholung

Anwohner nutzen die Fläche zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes. Diese dient somit nicht der Erholungs- und Freizeitnutzung.

Gesundheit (Lärm/Verkehr)

Für den Bereich des Plangebietes sind keine nennenswerten geruchlichen Belastungen bekannt. Gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren kommen im Plangebiet in Form von Emissionen durch den Kfz- und Lieferverkehr vor.

Erfassungskriterien Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Bestandserfassung		
Gesundheit und Wohlbefinden		
Demografische Merkmale Empfindlichkeit/Sensitivität der Nutzergruppen	Sensible Nutzer können den Geltungsbereich nutzen. In der Umgebung: allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche für Schule, Sport und Soziales, öffentlicher Straßenraum.	gering
Arbeits-, Wohn- und Wohnumfeldfunktion		
Art der baulichen Nutzung, ggf. Siedlungsdichte bzw. Nutzungsintensivität Empfindlichkeit der Raumnutzer Inner- und zwischenörtliche Funktionsbeziehungen (zwischen Wohn- und Erholungsbereichen) Lokal- und bioklimatische Verhältnisse	Keine sensible Wohnnutzung im Geltungsbereich vorhanden. Bewertung der Fläche als in zentraler Stadtlage befindliches Nahversorgungsgebiet. Keine Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet innerhalb des Geltungsbereichs mit Bezug zu den angrenzenden Wohngebieten.	gering



Erholungs- und Freizeitfunktion		
(Ausgewiesene) Erholungsgebiete Räume, Flächen, Landschaftsstrukturen mit Erholungseignung Art und Intensität von Erholungs- und Freizeitnutzung Erholungsinfrastruktur und -erschließung (z. B. Wander-, Rad- oder Reitwege) Sichtbeziehungen/Aussichtspunkte	Keine Nutzung für Erholung und Freizeit möglich. Keine Freizeitattraktivität vorhanden.	gering
Ressourcenabhängige Umweltnutzung		
Trinkwasserschutzgebiete Landwirtschaftsflächen/Sonderkulturen Kaltluft-/Frischlufthahnen mit Ausgleichsfunktion für Wohn- und Mischgebiete	Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Wassergewinnungsanlagen. Keine Betroffenheit von landwirtschaftlichen Produktionsflächen oder Sonderkulturen. Keine Betroffenheit von Kaltluftentstehungsgebieten mit Ausgleichsfunktion.	gering
Vorbelastung		
Emissionen (Lärm, visuelle Reize, Erschütterungen, Staub, Schadstoffe) Siedlungsdichte, -struktur aktuelle Flächennutzung Ressourcennutzung	Vorbelastung durch Verkehr auf der Willy-Brandt-Straße, sowie der Georg-Schlesinger-Straße und Thomas-Müntzer-Straße und durch gewerbliche Nutzung des Plangebietes (Technische Gebäudeausrüstung, Liefer- und Kundenverkehr)	gering
Empfindlichkeit		
Beeinträchtigung Wohnqualität Bauliche Anlagen im Außenbereich Visuelle Störreize	Geringe Empfindlichkeit gegenüber Erhöhung visueller Störreize und Lärm durch Bebauung (auf Grund vorhandener Bebauung).	gering

Tab.: Erfassung und Bewertung Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Schlussfolgerung

Der Eingriff in das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit des Vorhabens wird als gering eingeschätzt. Bei Berücksichtigung der Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen gelten die Beeinträchtigungen des Schutzgutes als vermieden (vgl. Hinweis im Bebauungsplan und Ausführungen in Kapitel 5.6).

Aufgrund der geringen Beeinträchtigungen sind keine Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen/Schallschutzmaßnahmen notwendig, Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

6.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß der Denkmaldatenbank Brandenburg befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Denkmale. Für die in der Umgebung befindlichen Baudenkmale ist der Umgebungsschutz zu beachten (vgl. Kapitel 2.5).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden ebenfalls keine bekannten Bodendenkmale.

Erfassungskriterien	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
Bestandserfassung		
Kulturgüter		
Baudenkmale und schutzwürdige Bauwerke sowie Ensemble, einschließlich ihres Umfeldes	keine räumliche Betroffenheit von Bau- und Kunstdenkmalen, der Umgebungsschutz ist zu berücksichtigen	punktuell hoch, ansonsten gering
Archäologische Fundstellen sowie Verdachtsflächen	Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine schützenswerten Böden vorhanden	gering



Erfassungskriterien	standortbezogene Aussagen	Bewertung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
Bodendenkmale bzw. Böden mit Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	keine Archäologische Fundstellen oder sonstige Kulturgüter bekannt Geltungsbereich ohne typische Siedlungsbebauung und historische Kulturlandschaft	
Bewegliche Kulturgüter		
Stätten historischer Landnutzungsformen		
Kulturell bedeutsame Stadt- und Ortsbilder		
Traditionelle (historische) Wegebeziehungen		
Sachgüter		
Gebäude, Bausubstanz unterschiedlicher Nutzungsbestimmung	Abriss von Gebäuden vorgesehen	-
Infrastruktureinrichtungen	Angrenzend zum Planungsraum befindet sich u.a. die Willy-Brandt-Straße und Siedlungsflächen, diese sind als sehr raumbedeutsam zu bewerten	hoch – sehr hoch
Schutzausweisungen		
Boden-/ Baudenkmale	Keine Betroffenheit	--
Empfindlichkeit/Sensitivität		
Verlust / Zerstörung von Bau- und Kunstdenkmalen Überprägung von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaften und Siedlungen	Keine Betroffenheit	--
Vorbelastung		
Keine Relevanz für das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		

Tab.: Erfassung und Bewertung Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Schlussfolgerung

Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

6.2.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die unter Kapitel 6.3 beschriebenen Umweltauswirkungen und Konflikte würden entfallen.

Vorhandenes Nahversorgungsangebot

Die Nahversorgung kann nur in den im Zentrenkonzept für Nahversorgung ausgewiesenen Flächen stattfinden. Sollten die Flächen baurechtlich nicht erweitert werden können, kann sich die Nahversorgungssituation nicht an die derzeitigen Marktstandards anpassen und künftig auch keine Verbesserung der Angebotsstrukturen für die Bevölkerung des Ortsteils Sandow darstellen.

Wohnumfeld

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Vorhaben dienen auch der Wohnumfeldverbesserung. Würde die Planung nicht umgesetzt, kann die Fläche als Nahversorgungsstandort nicht erweitert und modernisiert werden.

Die derzeitigen Gebäude mit geringeren Verkaufsflächen würden weiterhin bestehen bleiben, sofern die Verkaufsflächen einen wirtschaftlich tragbaren Betrieb ermöglichen.



Biotopwert/Faunistische Attraktivität

Im Bestand sowie bei Nichtdurchführung der Planung ist der Geltungsbereich als bereits hochversiegelten Planbereich zu bewerten. Es erfolgt eine regelmäßige Nutzung der Fläche zur Nahversorgung. Die Flächen sind in Bezug auf die faunistische und floristische Artenausstattung als relativ artenarm zu bezeichnen.

Die Gehölze würden sich lediglich geringfügig, im Rahmen der Wachstumsmöglichkeiten innerhalb des Parkplatzes, weiterentwickeln.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Wirkfaktoren Schutzgut Tiere/ Pflanzen	standortbezogene Auswirkungen	Vorschläge zu Schutz/Vermeidung /Verminderung (V) und andere mindernde Umstände (Vorbelas- tungen)	Verbleibende erheb- liche Umweltauswir- kungen
Baubedingte Auswirkungen			
Verschlechterung der Lebensbedingungen für Bodenflora und -fauna Potenzielle Gefährdung von vorhandenen Gehölzen durch mechanische Beschädigung im Stamm- und Wurzelbereich; Potenzielle Gefährdung sonstiger wertvoller Biotope auf Grund von Beschädigung/Verlust	Beeinträchtigungen der Bodenflora und -fauna; im Baubereich Vorkommen von Biotopen mit geringer Wertigkeit; zeitweilige Vegetationsverluste durch Bodenverdichtungen und Baustelleneinrichtungen oder Lagerplätze während der Bauarbeiten zu erwarten; potenzielle Gefahr der mechanischen Beschädigung von Gehölzen im Stamm- und Wurzelbereich	Vorbelastung: anthropogene Beeinflussung der Flächen vorhanden Vermeidung: 1 V - Einzelbaumschutz 2 V - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen	keine
Beeinträchtigung/Vergrämung störungsempfindlicher Tierarten im näheren Umfeld durch Lärm und Bautätigkeit	nur temporäre Beeinträchtigung Vermeidung der Beeinträchtigung von störungsempfindlichen Arten ggf. durch geeignete Maßnahmen möglich	Vorbelastung: vorhandene Nutzung der Fläche Vermeidung: 2 V - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen 7 V _{ASB} - Bauzeitenregelung 10 A _{CEF} - Ersatzlebensstätten	keine
Lebensraumverlust durch Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der Vegetationsdecke	zeitweilige Vegetationsverluste durch Bodenverdichtungen und Baustelleneinrichtungen oder Lagerplätze während der Bauarbeiten zu erwarten	Vermeidung: 1 V - Einzelbaumschutz 2 V - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen 7 V _{ASB} - Bauzeitenregelung 10 V _{CEF} - Ersatzlebensstätten 8 V _{ASB} - Erhalt wertvoller Altbäume	keine



Anlagebedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung/Verlust der Vegetation durch Versiegelung, Überbauung und sonstige Flächeninanspruchnahme	max. Versiegelung im Sondergebiet SO gemäß festgesetzter GRZ: 10.560 m ² Verlust von Biotopen und Lebensräumen von Arten	Vorbelastung: anthropogene Beeinflussung der Fläche (vgl. Biotopwert der Fläche) Vermeidung: 1 V – Einzelbaumschutz 2 V – Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen	B 1 = Verlust geringwertigen Biotopen (gem. § 1a, Abs. 3, Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig) B 2 = Verlust von Einzelbäumen
Lebensraumverlust/Verdrängung von Arten	Betroffenheit/Verlust von Lebensstätten und Arten besonders und z. T. streng geschützter Arten möglich	In Verbindung mit Maßnahmen zur Bereitstellung von Ersatznistkästen für Brutvögel mit dauerhaft geschützten Brutstätten, Ersatzlebensstätten für Fledermäuse und einer Bauzeitenregelung sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG abwendbar. Vermeidung: 6.2 V – Artenschutzrechtliche Emissionsmaßnahmen 7 V _{ASB} – Bauzeitenregelung 10 A _{CEF} – Ersatzlebensstätten 8 V _{ASB} – Erhalt wertvoller Altbäume	B 2 = Verlust von Einzelbäumen
Verlust von Lebens-, Nahrungs- und Reproduktionsflächen	Betroffenheit/Verlust von Lebensstätten und Arten besonders und z. T. streng geschützter Arten möglich	Vorbelastung: anthropogene Beeinflussung der Fläche (vgl. Biotopwert der Fläche) Vermeidung: 8 V _{ASB} – Bauzeitenregelung 10 A _{CEF} – Ersatzlebensstätten 8 V _{ASB} – Erhalt wertvoller Altbäume In Verbindung mit Maßnahmen zur Bereitstellung von Ersatznistkästen für Brutvögel mit dauerhaft geschützten Brutstätten, Ersatzlebensstätten für Fledermäuse und einer Bauzeitenregelung sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG abwendbar.	B 2 = Verlust von Einzelbäumen
Betriebsbedingte Auswirkungen			
betriebsbedingte Beeinträchtigung/Verdrängung störungsempfindlicher Tierarten im näheren Umfeld, insbesondere durch Lärm und Störung durch die Anwesenheit von Menschen.	Beeinträchtigungen in Form von Funktionsverlust von Lebensräumen durch visuelle Störreize, Lärm, Erschütterung, Licht durch die mit den Festsetzungen des B-Plans vorbereiteten Flächennutzungen sind nicht auszuschließen	Vorbelastung: Berücksichtigung der Vorbelastung durch Bebauung und der Verkehrsflächen im Umfeld Vermeidung/Ausgleich: 7.2 V – Artenschutzrechtliche Emissionsmaßnahmen In Verbindung mit Vermeidungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG abwendbar.	-

Tab.: Übersicht über die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen

Funktions-/Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken

Funktionsverluste entstehen i. V. m. dem Verlust von gering- bis mittelwertigen Biotopen, die gleichzeitig als Lebensraum für Tiere fungieren.



Bauzeitliche Beeinträchtigungen von Tieren (bspw. durch Lärm, Erschütterung etc.) können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund der bisherigen geringen Habitatfunktion der Fläche wird die Beeinträchtigung als nicht erheblich bzw. ohne Auswirkung auf die lokale Population der Arten bewertet. Der anlagebedingte Verlust von Biotopen, bspw. durch Versiegelung oder Überplanung wird als Biotop-Konflikt B 1 und B 2 bezeichnet.

Durch eine Bauzeitenregelung (8 VASB) werden bereits auf Ebene des Entwurfs anzunehmende Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG die Avifauna und weitere Artengruppen betreffend vermieden bzw. abgewendet. Der bauzeitlichen Beeinträchtigung von Gehölzen wird mit der Maßnahme 1 V – Einzelbaumschutz und 8 V – Biotopschutzzaun sowie 12 V – Erhalt von Gestaltungsgrün am Nordrand des Geltungsbereichs begegnet.

Weitere Funktionsverluste, Konfliktschwerpunkte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen und Risiken für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

In Folge der Planung wird ein bislang bereits als Gewerbefläche genutztes Gebiet (Nahversorgung inkl. Kfz-Stellflächen) planungsrechtlich als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ gesichert. Dieses ist derzeit auf ca. 10.700 m² versiegelt (ca. 81 %). Die geplante GRZ von 0,80 führt einerseits zu einer vergleichbar hohen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche, andererseits zu einer geringen Entsiegelung der Sondergebietsfläche.

Bisherige Nutzung		Zukünftige Nutzung	
Gebäude im Sondergebiet	3.992 m ²	überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Baufensterausweitung	6.710 m ²
Wege und Stellplätze im Sondergebiet	6.706 m ²	Nebenflächen für Stellplätze, Verkehrswege etc.	3.850 m ²
Unversiegelte Bodenflächen im Sondergebiet	118 m ²		
Grünflächen im Sondergebiet	2.384 m ²	nicht überbaubare Grundstücksfläche (Grünflächen u. ä.)	2.640 m ²
Vollversiegelte Straße und Wege	1.350 m ²	Vollversiegelte Straße, Wege	1.350 m ²
Grünflächen im Bereich der Straßenverkehrsfläche	250 m ²	unbebaute Flächen (Grünflächen u. ä.)	250 m ²
	14.800 m ²		14.800 m ²

Tab.: Flächenbilanz Grundstücke der bisherigen und zukünftigen Nutzung

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Wirkfaktoren Schutzgut Boden	standortbezogene Auswirkungen	Vorschläge zu Schutz/Vermeidung /Verminderung (V) und andere mindernde Umstände (Vorbelastrungen)	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch BE-Flächen, Baustraßen, temporäre Bodenmieten mit ggf.	vorrübergehende Inanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze für die Errichtung von Gebäuden und Außenanlagen	Vorbelastung: versiegelter Boden durch Nutzung als Gewerbe und Parkplatzfläche Vermeidung:	keine



Wirkfaktoren Schutzgut Boden	standortbezogene Auswirkungen	Vorschläge zu Schutz/Vermeidung /Verminderung (V) und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen)	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Verdichtung, Bodenumlagerung etc.		2 V - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen 3 V - Bodenschutz 5 V - Rekultivierung bauzeitliche beanspruchter Flächen	
Beeinträchtigung von Flächen durch die Gefahr von Schadstoffimmissionen	können vermieden werden	Vermeidung: 2 V - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen 3 V - Bodenschutz	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Neuversiegelung Beeinträchtigung der natürlichen Filter- und Puffereigenschaften des Bodens	max. Versiegelung im Sondergebiet gemäß festgesetzter GRZ: 10.560 m ²	Vermeidung: 2 V - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen 3 V - Bodenschutz 5 V - Rekultivierung bauzeitliche beanspruchter Flächen	Bo 1 = dauerhafte Flächeninanspruchnahme/-versiegelung (gem. § 1a, Abs. 3, Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig)
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.			

Tab.: Übersicht über die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Funktions-/Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken

- Zulässige Versiegelung durch GRZ: 10.560 m²
- Ausgleichspflichtige Neuversiegelung: -138 m²

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen unvermeidbar (Bo 1), damit einhergehend gehen die Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen verloren. Dafür werden Flächen an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs entsiegelt, so dass sich in der Gesamtbilanz ein positiver Effekt in Bezug auf das Schutzgut Boden ergibt. Baubedingt können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden, in dem die Beschränkungen von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und der Baustelleneinrichtung erfolgt (2 V). Gleichzeitig wird durch die Maßnahmen 3 V (Bodenschutz), 4 V (Grundwasserschutz) und 5 V (Rekultivierung bauzeitlich beanspruchter Flächen) der Umgang mit dem Boden während der Bauzeit bzw. nach Abschluss der Arbeiten geregelt.

Gesamtversiegelungsumfang vor Durchführung der Eingriffe			
Flächentyp	Derzeitiger Grad der Versiegelung	Fläche im Plangebiet	davon anrechenbar
Sondergebiete			
SO Nahversorgungszentrum			
Gebäude	100 %	3.992 m ²	3.992 m ²
Wege und Stellplätze	100 %	6.706 m ²	6.706 m ²
Unversiegelte Bodenflächen	0 %	118 m ²	0 m ²
Grünflächen	0 %	2.384 m ²	0 m ²
Versiegelungsumfang SO vor Durchführung der Eingriffe:			10.698 m ²



Verkehrsflächen					
Vollversiegelte Straße, Wege	100 %	1.350	m ²	1.350	m ²
Grünflächen	0 %	250	m ²	0	m ²
Versiegelungsumfang Verkehrsflächen <u>vor</u> Durchführung der Eingriffe:				1.350	m ²
Gesamtversiegelungsumfang im Plangebiet <u>vor</u> Durchführung der Eingriffe:				12.048	m²
Gesamtversiegelungsumfang nach Durchführung der Eingriffe					
Flächentyp	Überbauungs- möglichkeit	Fläche im Plange- biet		davon anrechenbar	
Sondergebiete					
SO Nahversorgungszentrum inkl. Nebenanlagen					
zulässige Grundflächenzahl inkl. Nebenanlagen	0,8	13.200	m ²	10.560	m ²
Versiegelungsumfang <u>nach</u> Durchführung der Eingriffe:				10.560	m ²
Versiegelungsumfang SO (gesamt) <u>nach</u> Durchführung der Eingriffe:				10.560	m ²
Verkehrsflächen					
Verkehrsflächen					
Maß der künftigen Versiegelung entsprechend der vorhandenen Situa- tion		1.600	m ²	1.350	m ²
Versiegelungsumfang Verkehrsflächen <u>nach</u> Durchführung der Eingriffe:				1.350	m ²
Versiegelungsumfang Verkehrsflächen (gesamt) <u>nach</u> Durchführung der Eingriffe:				1.350	m ²
Gesamtversiegelungsumfang im Plangebiet <u>nach</u> Durchführung der Eingriffe:				11.910	m²
Eingriffsbilanz Neuversiegelung:				-138	m²

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Wirkfaktoren Schutzgut Wasser	standortbezogene Aus- wirkungen	Vorschläge zu Schutz/Vermeidung /Verminderung (V) und andere mindernde Umstände (Vorbelas- tungen)	Verbleibende er- hebliche Umwelt- auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung (indirekt) in Verbin- dung mit Schutzgut Boden; Änderungen in Be- zug auf Oberflä- chenabfluss, Grund- wasserneubildungs- rate, Versickerungs- fähigkeit, Speicher- kapazität, etc.	vorrübergehende Inan- spruchnahme durch Bau- stelleneinrichtungen und Lagerplätze für die Errich- tung von Gebäuden und Außenanlagen; keine Beeinträchtigungsgе- fahr des Grundwassers bei Umsetzung der Vermei- dungsmaßnahmen zu er- warten	Vermeidung: 2 V - Beschränkung von Baustellenzu- fahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen 3 V - Bodenschutz 4 V - Grundwasserschutz 5 V - Rekultivierung bauzeitliche be- anspruchter Flächen	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Verschlechterung von Wasserhalte- vermögen und Ver- sickerungsfähigkeit	max. Versiegelung im Son- dergebiet SO gemäß fest- gesetzter GRZ: 10.560 m ²	Vermeidung: 2 V - Beschränkung von Baustellenzu- fahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen 4 V - Grundwasserschutz	Über Bodenversiege- lung erfasst: Bo 1 = dauerhafte Flächeninanspruch-



Wirkfaktoren Schutzgut Wasser	standortbezogene Auswirkungen	Vorschläge zu Schutz/Vermeidung /Verminderung (V) und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen)	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
auf Grund von Versiegelung; Erhöhung Oberflächenabfluss; Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund von Versiegelung		5 V - Rekultivierung bauzeitliche beanspruchter Flächen	nahme/-versiegelung (gem. § 1a, Abs. 3, Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig)
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.			

Tab.: Übersicht über die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Funktions- /Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen unvermeidbar (Bo 1), damit einhergehend sind Änderungen in Bezug auf Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildungsrate, Versickerungsfähigkeit sowie die Speicherkapazität auf den betroffenen Flächen verbunden. Dafür werden Flächen an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs entsiegelt, so dass sich in der Gesamtbilanz keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben.

Baubedingt können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden, in dem die Beschränkungen von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen erfolgt (2 V). Gleichzeitig wird durch die Maßnahmen 3 V (Bodenschutz), 4 V (Grundwasserschutz) und 5 V (Rekultivierung bauzeitlich beanspruchter Flächen) der Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser sowie der Einleitung von Stoffen in das Grundwasser über den Bodenpfad während der Bauzeit bzw. nach Abschluss der Arbeiten geregelt.

6.3.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Wirkfaktoren Schutzgut Klima/ Luft	standortbezogene Auswirkungen	Vorschläge zu Schutz/Vermeidung /Verminderung (V) und andere mindernde Umstände (Vorbelastungen)	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung von Kaltluftsammlgebieten mit lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktion in der Bauphase; Temporäre Verschlechterung der Luftqualität durch baubedingte Abgase und Stäube	Betroffenheit von Kaltluftentstehungsgebieten für unmittelbar umgebende Bebauung - keine über den Geltungsbereich hinausgehenden Wirkungen; zeitweilige vorübergehende Erhöhung der Emissionen während Bautätigkeit (Staub, Abgase)	Vorbelastung: Berücksichtigung der Vorbelastung durch Straßenverkehr Vermeidung/Ausgleich: 2 V - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen 6.1 V - Emissionsmindernde Maßnahmen	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Kleinräumige mikroklimatische Veränderungen infolge Versiegelung zuvor	max. Versiegelung im Sondergebiet SO gemäß festgesetzter GRZ: 10.560 m ²	Vermeidung / Ausgleich: 1 V - Einzelbaumschutz 8 V _{ASB} - Erhalt wertvoller Altbäume	Über Biotopverlust erfasst: B 1 = Verlust von geringwertigen



Wirkfaktoren Schutzgut Klima/ Luft	standortbezogene Auswirkungen	Vorschläge zu Schutz/Vermeidung /Verminderung (V) und andere mindernde Umstände (Vorbela- stungen)	Verbleibende erhebliche Umwelt- auswirkungen
bodenoffener Flä- chen; Verlust verduns- tungsrelevanter Ve- getation; Beeinträchtigung des Luftaustau- sches/Beeinträchti- gung von Frischluft- und Kaltluftentste- hungsgebieten			Biotopen (gem. § 1a, Abs. 3, Satz 6 BauGB nicht ausgleichs- pflichtig) B 2 = Verlust von Einzelbäumen (in Be- zug auf das SG Klima/Luft gem. § 1a, Abs. 3, Satz 6 BauGB nicht aus- gleichspflichtig)
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung von Kaltluftsamml- gebieten mit lufthy- gienischer und kli- matischer Aus- gleichsfunktion der Luftqualität durch Abgase	keine	keine	keine

Tab.: Übersicht über die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Funktions-/Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken

Die lokale Luftqualität wird durch die Planung nicht erheblich verändert, da der Baumbestand sowie die flächigen Gehölze im Plangebiet keine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet haben und keine Bedeutung für den Immissionsschutz erfüllen. Aufgrund dessen sind anlagebedingte Veränderungen ausschließlich im mikroklimatischen Bereich durch eine veränderte Wärmeabstrahlung infolge der Ver- siegelung und Veränderung der Beschattungsverhältnisse zu erwarten.

Aufgrund des Verlustes an Gehölzen sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen erforderlich. Mittels grün- ordnerischen Festsetzungen des geplanten B-Plan-Verfahrens, bspw. zur Bepflanzung von Grünflächen sowie durch den Schutz der erhaltenswerten Einzelbäume (1 V), dem Schutz von zusammenhängen- den Grünflächen (8 V) sowie erhaltenswerter Altbäume (11 VASB) können negative Effekte vermindert werden.

Durch den Baubetrieb können sich baubedingte Emissionen von Stäuben ergeben. Die besonders staubfördernden Baumaßnahmen treten zeitlich begrenzt auf. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind bei ordnungsgemäßem Umgang und Einsatz der Baumaschinen und -fahrzeuge nach Stand der Technik und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (2 V – Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen und 6.1 V – Emissionsmindernde Maßnahmen) nicht zu erwarten.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Wirkfaktoren Schutzgut Land- schaftsbild	standortbezogene Aus- wirkungen	Vorschläge zu Schutz/Vermeidung /Verminderung (V) und andere mindernde Umstände (Vorbela- stungen)	Verbleibende er- hebliche Umwelt- auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
temporäre Beein- trächtigung des	zeitweilige vorübergehende Erhöhung der Emissionen	Vorbelastung: Berücksichtigung der Vorbelastung durch Straßenverkehr	keine



Wirkfaktoren Schutzgut Land- schaftsbild	standortbezogene Aus- wirkungen	Vorschläge zu Schutz/Vermeidung /Verminderung (V) und andere mindernde Umstände (Vorbelas- tungen)	Verbleibende er- hebliche Umwelt- auswirkungen
Erholungswertes durch Lärm, Staub und Schadstoffe während der Bau-phase	während Bautätigkeit (Staub, Lärm, Abgase)	Vermeidung: 2 V - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen 6.1 V - Emissionsmindernde Maßnahmen	
Temporärer Verlust von landschaftsbildprägenden Elementen	Verlust landschaftsbildprägender Strukturen (Gestaltungsgrün, Bäume)	Vermeidung: 1 V - Einzelbaumschutz 2 V - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen 6.1 V - Emissionsmindernde Maßnahmen 8 V _{ASB} - Erhalt wertvoller Altbäume	Über den Biotoptyp erfasst: B 2 = Verlust von Einzelbäumen (in Bezug auf das SG Orts- und Landschaftsbild gem. § 1a, Abs. 3, Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig)
Anlagebedingte Auswirkungen			
Verlust landschaftsbildprägender Elemente	Verlust landschaftsbildprägender Strukturen (Gestaltungsgrün, Bäume) Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Bau- und Wegeflächen	Vermeidung: 1 V - Einzelbaumschutz 8 V _{ASB} - Erhalt wertvoller Altbäume Vermeidung: Naturnahe Einbindung der bebauten Flächen in die Landschaft durch Anordnung der Gebäude zum vorhandenen Siedlungsraum, 12 G/A - Begrünung der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs 13 A - Baumpflanzungen in den Grünflächen der Nebenanlagen 14 A - Dachbegrünung	Über den Biotoptyp erfasst: B 2 = Verlust von Einzelbäumen (in Bezug auf das SG Orts- und Landschaftsbild gem. § 1a, Abs. 3, Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig)
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.			

Tab.: Übersicht über die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Funktions-/Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken

Die sich durch die Überbauung der Grünstrukturen ergebenden unerheblichen visuelle Effekte für das Landschaftsbild, werden in der Konfliktbetrachtung unter den Konflikten B 3 (Baumverlust) subsummiert. Darüber hinaus ergibt sich durch die Begrünung der überbauten Flächen ein positiver Effekt. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Bauzeitliche Beeinträchtigungen können durch entsprechende Maßnahmen wirkungsvoll vermieden werden.

Durch den Baubetrieb können sich zeitweilige vorübergehende Erhöhung der Emissionen während Bautätigkeit (Staub, Lärm, Abgase) ergeben. Die besonders staubfördernden Baumaßnahmen treten zeitlich begrenzt auf und können bei ordnungsgemäßem Umgang und Einsatz der Baumaschinen und -fahrzeuge nach Stand der Technik durch entsprechende Maßnahmen wirkungsvoll vermieden werden.

6.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Auf Grund der geringen biologischen Vielfalt innerhalb des Geltungsbereichs sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu prognostizieren.



6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Es sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Betroffenheiten von geschützten Bereichen zu erwarten.

6.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Wirkfaktoren Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	standortbezogene Auswirkungen	Vorschläge zu Schutz/Vermeidung/ Verminderung (V) und andere min- dernde Umstände (Vorbelastungen)	Verbleibende erhebliche Umweltaus- wirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
zeitweilige Verschlechterung der Luftqualität durch baubedingte Abgase und Stäube im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung	zeitweilige vorübergehende Erhöhung der Emissionen während Bautätigkeit (Staub, Abgase)	Vorbelastung: Berücksichtigung der Vorbelastung durch Straßenverkehr Vermeidung: 2 V - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen	keine
Vorrübergehende Beeinträchtigung durch Baulärm im näheren Umfeld des Geltungsbereichs (angrenzende Wohnbebauung)	zeitweilige vorübergehende Erhöhung der Emissionen während Bautätigkeit (Staub, Abgase)	Vorbelastung: Berücksichtigung der Vorbelastung durch Straßenverkehr und gewerblicher Emissionen Vermeidung: 2 V - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen 6.1 V - Emissionsmindernde Maßnahmen	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.			
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung des Erholungswertes durch Lärm und Schadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen	keine signifikante Erhöhung bestehender Emissionen (Lärm, Abgase)	Vorbelastung: Berücksichtigung der Vorbelastung durch angrenzende Straßen und Betrieb des Nahversorgungszentrums Vermeidung/Ausgleich: Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen (Hinweis im Bebauungsplan)	keine
betriebsbedingte Verschlechterung der Luftqualität durch Abgase	keine signifikante Erhöhung bestehender Emissionen (Staub, Abgase)	Vorbelastung: Berücksichtigung der Vorbelastung durch Straßenverkehr Vermeidung: keine nennenswerten Auswirkungen zu prognostizieren	keine
betriebsbedingte Beeinträchtigung durch Lärm	keine signifikante Erhöhung der bestehenden Lärmemissionen (Liefer- und Pkw-Verkehr)	Vorbelastung: Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Nahversorgungszentrum Vermeidung: Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen (Hinweis im Bebauungsplan)	keine

Tab.: Übersicht über die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Funktions-/Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken

Baubedingte Beeinträchtigungen können durch entsprechende Maßnahmen wirkungsvoll vermieden werden.



Bezüglich der betriebsbedingte Auswirkungen wird keine signifikante Veränderung der bestehenden Situation prognostiziert. Es ist weder eine erhebliche, planbedingte Erhöhung der Stellplatzwechselzahlen noch eine Veränderung der Liefersituation zu erwarten, da sich weder Warenangebot und Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe noch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze erhöht bzw. vergrößert. Zudem wird der Standort durch die Modernisierung eine Attraktivitätssteigerung für Fußgänger:innen und Radfahrende erfahren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Schallimmissionsprognose erstellt worden (vgl. Anlage 2). Unter der Maßgabe, dass auf eine nächtliche Anlieferung verzichtet wird, sowie unter Berücksichtigung weiterer Maßgaben (Ausrichtung und Ausbildung der Einkaufswagenboxen, lärmarme Einkaufswagen, asphaltierte Fahrgassen, Rampentischeinhausung) werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im Tag- und Nachtzeitraum, eingehalten. Teilweise liegen die Werte im Tag- und Nachtzeitraum auch unterhalb der Immissionsrichtwerte von Allgemeinen Wohngebieten (vgl. ausführlich Kap. 5.6). Die beschriebenen Maßgaben sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wirkfaktoren Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	standortbezogene Aus- wirkungen	Vorschläge zu Schutz/Vermeidung /Verminderung (V) und andere mindernde Umstände (Vorbelas- tungen)	Verbleibende er- hebliche Umwelt- auswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Verlust von Bodendenkmälern, archäologisch relevanten Bereichen sowie kulturhistorisch bedeutsamen Objekten durch Flächenbeanspruchung	keine Denkmalbereiche innerhalb des Geltungsbe- reichs	keine	keine
Beeinträchtigung von Sachgütern	im Gebiet und angrenzend befinden sich Verkehrsanlagen und Anlagen zur Ver- und Entsorgung	Vermeidung: Schutz zu erhaltender Anlagen Ver-/Entsorgungsanlagen sind nicht zu überbauen/zu bepflanzen (Einhaltung der Schutzabstände) oder in Abstimmung mit den Leitungsträgern umzuverlegen	keine
Beeinträchtigung von kulturhistorisch bedeutsamen Bauwerken durch Schadstoffeintrag oder Erschütterung	keine Betroffenheit	keine	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Zerstörung und Überschüttung von Bodendenkmälern und archäologisch relevanten Bereichen (Verdachtsflächen)	keine Denkmalbereiche innerhalb des Geltungsbe- reichs	keine	keine
Verlust bzw. Beeinträchtigung von Kulturdenkmälern, kulturhistorisch	keine räumliche Betroffenheit, nördlich und westlich befindet sich der	Vermeidung: Reglementierung der Werbeanlagen im Näherungsbereich der Denkmale	keine



Wirkfaktoren Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	standortbezogene Aus- wirkungen	Vorschläge zu Schutz/Vermeidung /Verminderung (V) und andere mindernde Umstände (Vorbelas- tungen)	Verbleibende er- hebliche Umwelt- auswirkungen
bedeutsamer Bau- werke, Siedlungs- strukturen	Denkmalsbereich Denkmal- ID 09100126. Für den Geltungsbereich ist der Umgebungsschutz zu berücksichtigen	Beschränkung der Zulässigkeit von Pkw-Stellplätzen in den Baufenstern B3 und B4 Höhenfestsetzung im Baufenster B4	
Beeinträchtigung des Luftverkehrs	Keine Betroffenheit	Kein Erfordernis	keine
Beeinträchtigung des Straßenver- kehrs	Keine Betroffenheit	Kein Erfordernis	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung kulturreich be- deutsamer Objekte durch Schadwirkung (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen)	keine	keine	keine

Tab.: Übersicht über die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Funktions-/Konfliktschwerpunkte sowie Beeinträchtigungen, Gefährdungen, Risiken

- nicht zu erwarten -

6.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG beziehen sich auf erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern wie auch innerhalb dieser. Wirkungen können sich summieren, verstärken oder gar potenzieren, alternativ ist auch eine Verminderung oder Aufhebung denkbar. Im vorliegenden Fall sind die üblichen Wirkpfade z. B. zwischen Boden, Wasser, Pflanzen und Tieren zu erwarten. Relevante Auswirkungen auf das Gesamtsystem als Folge von Wechselwirkungen sind jedoch nicht zu prognostizieren.

primär betroffenes Schutzgut \		sekundär beeinträchtigt Schutzgut		Wasser		Klima /Luft	Tiere/ Pflan- zen/ biologi- sche Vielfalt	Land- schaft sbild	Mensch	Kul- tur-/ Sach- güter
				Grund- was- ser	Ober- flä- chen- was- ser					
Boden			0	-	0	0	--	0	0	0
Fläche		-		-	0	0	--	-	0	0
Wasser	Grundwasser	-	0		0	0	-	0	0	0
	Oberflächenwas- ser	0	0	0		0	0	0	0	0
Klima / Luft		0	0	0	0		-	0	-	0
Tiere / Pflanzen / biologi- sche Vielfalt		--	0	-	0	0		-	0	0



Bezogen auf den, durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums verursachte Lärmemissionen ist eine Schallimmissionsprognose erstellt worden (vgl. Anlage 2), dessen Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt werden (vgl. Kapitel 5.6).

6.3.17 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die anfallenden gewerbetypischen Abfälle werden vom Erzeuger im Rahmen der Abfallbeseitigungspflicht ordnungsgemäß entsorgt. Eine Bezifferung von Abfallmengen ist auf dieser Planungsebene jedoch weder möglich noch zielführend.

6.3.18 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben oder auf die die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben können. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der, planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

6.3.19 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Sandow im Osten der Stadt Cottbus/Chóśebuz. An den Geltungsbereich grenzen Wohnbauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kita u. ä.) an. Es ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine Summationseffekte, da sich keine kumulierenden Plangebiete in der Nachbarschaft befinden.

6.3.20 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern ab, dass mindestens 20 % der Sondergebietsfläche begrünt werden, Bäume auf den Grundstücken zu pflanzen sind, 60 % der Dachflächen im Baufenster B1 zu begrünen sind und nicht versiegelte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Aufgrund der Lage des Plangebiets, der im Bestand bestehenden, hohen Versiegelung sowie der Beibehaltung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

6.3.21 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei den durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“, Öffentliche Verkehrsflächen) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Durch die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans gehen nach gutachterlicher Einschätzung zwei Nistplätze des Hausrotschwanzes und ein Einzelquartier einer Breitflügelfledermaus verloren. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG kann durch CEF-Maßnahmen und durch Bauzeitenregelungen bezogen auf die Baufeldfreimachung vermieden werden. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Durchführung der notwendigen CEF-Maßnahmen wird mittels Festsetzung im Bebauungsplan verbindlich geregelt.



6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

6.5.1 Einleitung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild erfasst.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

6.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Grundsätzlich gilt für den Verursacher eines Eingriffs das Vermeidungsgebot, das ihn zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind demnach zu unterlassen. Das Vermeidungsgebot ist striktes Recht und unterliegt nicht der Abwägung. Unter dem Begriff „Vermeidung“ sind auch die Maßnahmen zu verstehen, die nur eine Teilvermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen leisten können. Das Vermeidungsgebot beinhaltet im Kern eine Verpflichtung zur fachlich-technischen Optimierung selbst.

Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Die allgemeine Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan (vgl. Anlage 2) empfiehlt Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen. Die Maßnahmen vermeiden schädliche Auswirkungen auf die umliegende Wohnnutzung und wurden als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Verzicht auf Nachtanlieferung (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, inklusive Fahrt und nächtliches Parken von LKW auf dem Betriebsgelände)
- Herstellung von asphaltierten Fahrgassen
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen
- Bauform der Einkaufswagen-Boxen mit Dach und drei geschlossenen Seitenwänden - Positionierung der Einkaufswagen-Box mit der offenen Seite Richtung Norden
- *eingehauster Rampentisch für das Baufenster B2*

Der Hinweis dient der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit, unter Beachtung der Hinweise werden entsprechend den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose (Anlage 2) gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Weitere Erläuterungen zur Schallimmissionsprognose erfolgen unter Pkt. 5.6.

Schutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung/Minderung bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Kürzel V) formuliert. Hierzu zählen insbesondere auch die allgemein als „Schutzmaßnahmen“ bezeichneten Vorkehrungen. Sie haben das Ziel, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft von vornherein so gering wie möglich zu halten.



1 V - Einzelbaumschutz

Für die 9 Straßenbäume (Bestandsplan, Nr. 36-44; vgl. Anlage 1) sowie 13 zu erhaltende Bäume auf dem Grundstück (Nr. 3, 4, 8, 9, 16, 22-29, 51) sind Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu ergreifen, die mögliche Beschädigungen vermeiden. Es sind entsprechende Stamm- und Wurzelschutzmaßnahmen vorzunehmen, wenn der Arbeitsbereich in der Nähe von Einzelbäumen liegt. Die Stämme sind mindestens mit einer 2 m hohen Ummantelung zu schützen, die zur Stammseite abgepolstert ist. Baumaßnahmen im Bereich der Einzelbäume sind so schnell wie möglich durchzuführen, um Schäden am Wurzelsystem durch Frost, Austrocknung und Pilzinfektion einzuschränken. Sollten trotz Schutzmaßnahmen Beschädigungen entstehen, sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen bzw. die Bäume gemäß kommunaler Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Umfang der Maßnahme: 22 St.

2 V - Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen

Vor Beginn der Umsetzung des B-Plans sind geeignete Baustelleneinrichtungsflächen (Maschinen-/Materiallagerflächen) festzulegen. Es sind dabei überwiegend Flächen mit nachrangiger Bedeutung für die Vegetation zu nutzen. Für Zufahrten und Lager sind nach Möglichkeit Flächen zu nutzen, die im weiteren Bauverlauf zur Bebauung vorgesehen sind.

Umfang der Maßnahme: gesamter Geltungsbereich

3 V - Bodenschutz

Der Oberboden im Bereich des Baukörpers soll vor Beginn der Bauarbeiten abgetragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial fachgerecht gelagert werden (DIN 18915 Blatt 3). Es ist nach Möglichkeit der vor Ort gewonnene Boden wiederzuverwenden, um den Eintrag standortfremden Bodens zu verhindern.

Schadstofffreier Bodenaushub, der keine Verwendung findet, ist einer anderen Wiederverwertung zuzuführen. Ziel ist es den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Mensch und Tier zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.

Umfang der Maßnahme: gesamter Geltungsbereich

4 V - Grundwasserschutz

Während der gesamten Baudurchführung ist der Eintrag von Schadstoffen, Betriebsstoffen der Baumaschinen und Fahrzeuge, Wasser gefährdender Stoffe und sonstiger Fremdmaterialien in Boden vollständig zu vermeiden. Dazu sind Flächen welche zur Betankung, als dauerhafte Abstellfläche für Maschinen und Fahrzeuge und/oder als Lagerfläche für grundwassergefährdende Substanzen vorgesehen sind bodenseitig abzudichten.

Das für die Bauarbeiten benötigte Brauchwasser sowie aus dem Baustellenbereich abfließendes Oberflächenwasser darf nicht ungeklärt in den Boden versickern.

Umfang der Maßnahme: gesamter Geltungsbereich

5 V - Rekultivierung bauzeitlich beanspruchter Flächen

Ausschließlich bauzeitlich beanspruchte Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen. Verbliebene Baureste sind dabei zu entfernen und die Flächen sind in ihren Ausgangszustand zurückzusetzen. Dazu ist ggf. eine Lockerung verdichteter Bodenschichten notwendig und zwischengelagerter Oberboden ist wieder anzudecken. Für die Bauphase evtl. versiegelte Flächen wie z. B. Baustraßen sind zu entsiegeln. Hierbei ist die DIN 18300 zu berücksichtigen. Bei ggf. erforderlichen Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke (Ansaat, Bepflanzung) ist DIN 18915 zu beachten. Auf der Baustelle anfallende Restmengen von Baustoffen sind vollständig von den Bauflächen zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Umfang der Maßnahme: gesamter Geltungsbereich



6.1 V - Emissionsmindernde Maßnahmen

Das Ziel der Maßnahme besteht darin, die baubedingten Schadstoff- und Lärmemissionen auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren. Zur Reduzierung dieser Emissionen sind emissionsarme Baumaschinen- und Fahrzeuge, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Beim Transport von staubentwickelnden Materialien sind die Baufahrzeuge bzw. die Materialien zwecks Minimierung der Staubentwicklung abzudecken oder zu befeuchten.

Umfang der Maßnahme: gesamter Geltungsbereich

In die Prüfung nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und gem. § 34 BNatSchG einzubeziehende Maßnahmen zur Vermeidung

Des Weiteren sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen, die sich auf einzelne Arten bzw. Artengruppen beziehen und durch den strengen Artenschutz begründet sind. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die am Vorhaben ansetzen und dazu führen, dass eine Beeinträchtigung bei einzelnen Arten gar nicht erst entsteht bzw. zumindest minimiert wird.

Nachfolgend werden die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dargestellt.

6.2 V_{ASB} - Artenschutzrechtliche Emissionsmaßnahmen

Aus Artenschutzgründen (insbesondere Insekten und Fledermäuse) sind die Beleuchtungseinrichtungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Fernwirkungen von Beleuchtungseinrichtungen sind besonders in Randlagen zu naturnahen Bereichen zu vermeiden, z. B. durch schwächere niedrigere Lampen, Abblendkonstruktionen oder asymmetrische Reflektoren.

Es sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung der Wellenlänge 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelber Strahlung vorzusehen. Alternativ sind die konventionellen Quecksilber-Hochdrucklampen mit Filtern für die Spektralbereiche kürzer als 450 nm auszurüsten bzw. nachzurüsten. Alternativ sind LED-Lampen ohne Fernwirkung zu verwenden.

Auf für bestimmte Tiergruppen oder -arten risikoreiche Anlagen oder Bauteile (z. B. Lichtquellen mit großer Lockwirkung, große ungegliederte oder reflektierende Glasfassaden) ist bei der Wahl der Bautypen und -formen zu verzichten.

Fensteröffnungen über 1,5 m² Fläche sowie zusammenhängende Glasbereiche über 6 m² sind durch kontrastierende Markierungen zu kennzeichnen. Die Markierungen sind flächendeckend aufzubringen, freie Stellen im Muster dürfen nicht größer als 5 - 10 cm sein. Es sind folgende Abstände vorzusehen: Vertikale Linien (Mindestbreite 5 mm) = 95 mm, Horizontale Linien (Mindestbreite 3 mm) = 47 mm, Punkte (Minstdurchmesser 9 mm) = 90 mm. Um gegen Reflexionen wirksam sein zu können, müssen die Markierungen auf der Außenseite des Glases angebracht werden.

Umfang der Maßnahme: gesamter Geltungsbereich

7 V_{ASB} - Bauzeitenregelung für Brutvögel

Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der artspezifischen Nestbau-, Lege-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln erfolgen. Die Baufeldfreimachung hat im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. zu erfolgen. Baugruben sind am Ende des Tages durch Abdeckung oder Absperrung so zu sichern, dass keine Fallenwirkung für Tiere davon ausgehen kann.

Umfang der Maßnahme: gesamter Geltungsbereich

8 V_{ASB} - Erhalt wertvoller Altbäume

Der in der Anlage 4 gekennzeichnete Habitatbaum ist zu erhalten. Sind Maßnahmen (bspw. Rückschnitt im Rahmen der Gebäudeherstellung) notwendig, ist dies durch einen faunistischen Fachgutachter zu begleiten (vgl. Maßnahmen 9 V - ÖBB).

Umfang der Maßnahme: 1 Stück



9 V - ökologische Baubegleitung

Zur Überwachung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der allgemeinen artenschutzrechtlichen Vorgaben ist eine Ökologische Bauüberwachung während der Durchführung der Maßnahmen erforderlich. Diese hat die Koordinierung und Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten zur Aufgabe.

Sowohl die Baufeldfreimachung wie auch alle Artenschutzmaßnahmen sind von einem faunistisch versierten Experten fachlich zu begleiten, u. a. um Individuenverluste von „besonders und streng geschützten“ Arten möglichst zu vermeiden.

Umfang der Maßnahme: gesamter Geltungsbereich

10 A_{CEF} - Ersatzlebensstätten

Durch Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen des Gebäudes 3 kommt es zum Verlust zweier Hausrotschwanz-Nester. Diese sind durch die Anbringung von zwei Nischenbrüterkästen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Als Kastentyp eignet sich der „NBFK“ von Hasselfeldt.

Unmittelbar vor Sanierungs- oder Abrissarbeiten ist die Lieferrampe von Gebäude 3 (vgl. Anlage 4, Seite 4) auf Spuren einer Nutzung durch Gebäudebrüter zu überprüfen. Vorhandene Altnester sind durch entsprechende Nisthilfen auszugleichen.

Aufgrund eines nachgewiesenen Einzelquartieres einer Breitflügelfledermaus und möglicher Sommerquartiere sind Bau- oder Abrissmaßnahmen des Gebäudes 2 von Mitte August bis zum ersten Frost vorzunehmen. Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes sind rechtzeitig mit der UNB und ÖBB abzustimmen. Als Ausgleich für das Einzelquartier ist am Neubau die ursprüngliche Quartierstruktur wiederherzustellen. Zusätzlich ist ein Fledermauskasten an einem Gebäude anzubringen. Geeignet ist der Kastentyp „FFAK“ bzw. „FFAK-R“ von Hasselfeldt.

Beim Rückbau aller Dachrandbereiche ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen.

Umfang der Maßnahme: gesamter Geltungsbereich

Maßnahmenübersicht – Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu ergreifenden Maßnahmen, nach Möglichkeit unter Angabe von Zeitpunkt der Durchführung und Umfang, zusammengestellt. Die Lage der Maßnahmen ist aus dem Maßnahmenplan ersichtlich.

Maßnahmen		Begünstigtes Schutzgut	Fläche/Menge	Zeitpunkt
1 V	Einzelbaumschutz	B	22 Stk.	Vor Durchführung der Bauarbeiten
2 V	Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen	Bo, (W), B, T	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Bau-durchführung
3 V	Bodenschutz	Bo	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Bau-durchführung
4 V	Grundwasserschutz	W	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Bau-durchführung
5 V	Rekultivierung bauzeitlich beanspruchter Flächen	B	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Bau-durchführung
6.1 V	Emissionsmindernde Maßnahmen	M	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Bau-durchführung
6.2 V _{ASB}	Artenschutzrechtl. Emissionsmaßnahmen	T	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Bau-durchführung
7 V _{ASB}	Bauzeitenreglung für Brutvögel	T	gesamter Geltungsbereich	Im Zuge der Bau-durchführung
8 V _{ASB}	Erhalt wertvoller Altbäume	T	1 Stück	Im Zuge der Bau-durchführung/dauerhaft



Maßnahmen		Begünstigtes Schutzgut	Fläche/Menge	Zeitpunkt	
9 V	Ökologische Baubegleitung	T	gesamter Geltungsbe- reich	Im Zuge der Bau- durchführung	
10 A _{CEF}	Ersatzlebensstätten	T	gesamter Geltungsbe- reich	vor Durchführung der Bauarbeiten	
Bo	Boden	L	Landschaftsbild / Erholung	K	Klima / Luft
W	Wasser	T	Tiere	B	Biotope
M	Mensch	n. q.	nicht quantifizierbar		

Tab.: Zusammenfassende Übersicht zu den Maßnahmen

6.5.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Entsprechend des § 14 BNatSchG sind Eingriffe „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“.

Der Verursacher eines Eingriffs hat gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). § 15 Abs. 2 BNatSchG unterscheidet zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und beschreibt, dass eine Beeinträchtigung ausgeglichen ist, *„wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“*. Für Ausgleichsmaßnahmen muss somit ein funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleichsmaßnahme bestehen. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung nach §15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG, *„wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“*.

Weiterhin werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (CEF – continuous ecological functionality-measures/Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) geplant. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden vorgesehen, um das Eintreten von Zugriffsverboten i. S. d. § 44 BNatSchG zu verhindern. Sie tragen daher auch einen vermeidenden Charakter und dienen der Sicherung der durchgängigen ökologischen Funktionalität. Sie sind vor dem Eingriff umzusetzen, mit dem Ziel der Funktionsfähigkeit zum Zeitpunkt des Eingriffs.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG).

Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

In § 1a BauGB wurde die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz aufgenommen. Gegenüber der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht gibt es zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Unterschiede. Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht sind auch Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (§ 200a BauGB).

Ein unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet ist. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen



ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) sind in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen.

Planungsrechtliche Einschätzung

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben richtet sich bisher nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist im Rahmen der Eingriffsbeurteilung lediglich das als Eingriff zu bewerten und auszugleichen, was vor der planerischen Entscheidung nicht zulässig war.

Entsprechend sind Eingriffe im Sinne der Baumschutzsatzung sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände Betrachtungsgegenstand der vorliegenden Eingriffsbewertung.

Eingriffsbilanzierung

Die Methodik der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) im Land Brandenburg. Gemäß HVE hat sich in Brandenburg die verbalargumentative Vorgehensweise als Bewertungsverfahren etabliert, die auch die Besonderheiten des Einzelfalls und die nur qualitativ fassbaren wertgebenden Aspekte im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes berücksichtigt. In der nachfolgenden tabellarischen Bilanzierung wird zunächst der (noch zu bilanzierende) Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Orts-/Landschaftsbild den geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Häufig lassen sich durch eine Maßnahme gleichzeitig die Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter multifunktional kompensieren.

Die Konflikte Bo1 und B1 sind bereits im Sinne des § 34 BauGB als zulässig und nicht kompensationspflichtig anzusehen, daher erfolgt die Auflistung nur nachrichtlich.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Mit den genannten Ausgleichsmaßnahmen kann der, mit Umsetzung der Planung verursachte, Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Eingriff	Flächenverlust in m ²	MA- Nr.	Ausgleich (A)/ Ersatz (E)	Anrechnungs- verhältnis (Eingriff: Kom- pensation)	zur Verfügung stehende Maß- nahmenfläche in m ² /St	Kompensationspo- tenzial als Flächenäquivalent in m ² /St.	Einschätzung der Ausgleichbarkeit
Schutzgut Boden							
Ausgleichs- pflichtige Neuversie- gelung Bo1	Versiegelung im Bestand 10.698 m ² Max. Versie- gelungs- anteil gem. GRZ 10.560 m ²	13 A	Entsiegelung			138 m ²	ausgeglichen, (gem. § 1a, Abs. 3, Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zuläs- sig und daher nicht ausgleichspflichtig)
Schutzgut Pflanzen und Tiere							
von gering- wertigen Bi- otopen (Rasen, Bo- dendecker) B1	2.384 m ²	12 G/A	Anpflanzung und Ansaat von Ge- staltungsgrün	1:1	2.640 m ²	2.640 m ²	Ausgeglichen (gem. § 1a, Abs. 3, Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zuläs- sig und daher nicht ausgleichspflichtig)
		14 G/A	Extensive Dach- begrünung im Baufenster B1	1:0,2	2.238 m ²	448 m ²	
Verlust von Einzelbäu- men B2	8 St	15 A	Baumpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs	gem. CBSchS 14 St (StU 12-14)	16 St (StU 16-18 cm)	16 St (StU 16-18 cm)	ausgeglichen

Tab.: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan



Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt die biotopbezogene Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Häufig lassen sich durch eine Maßnahme gleichzeitig die Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter multifunktional kompensieren.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort und sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts bzw. sein ökologisches Wirkungsgefüge wiederherstellen. Sie dient dazu, dass rechtzeitig notwendige Lebensgrundlagen geschaffen werden, dass betroffene Organismen dem Eingriff ausweichen können.

Sind im Bereich des Vorhabens nicht alle Eingriffe ausgleichbar, sind zusätzlich Maßnahmen zum Ersatz vorzusehen. Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (CEF – continuous ecological functionality-measures/Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) dienen dazu, um das Eintreten von Zugriffsverboten i. S. d. § 44 BNatSchG zu verhindern. Sie tragen daher auch vermeidenden Charakter und dienen der Sicherung der durchgängigen ökologischen Funktionalität. Sie sind vor dem Eingriff umzusetzen, mit dem Ziel der Funktionsfähigkeit zum Zeitpunkt des Eingriffs.

CEF-Maßnahmen

Im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes zum Bebauungsplan O/14/135 „Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“ Stadt Cottbus/Chósebez ist die vorgezogene Vermeidungsmaßnahme **10 A_{CEF}** Ersatzlebensstätten vorzusehen.

Durch Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen des Gebäudes 3 sind zwei Nischenbrüterkästen aufzuhängen. Als Kastentyp eignet sich der „NBFK“ von Hasselfeldt.

Unmittelbar vor Sanierungs- oder Abrissarbeiten ist die Lieferrampe von Gebäude 3 auf Spuren einer Nutzung durch Gebäudebrüter zu überprüfen. Vorhandene Altnester sind durch entsprechende Nisthilfen auszugleichen.

Aufgrund eines nachgewiesenen Einzelquartieres einer Breitflügelfledermaus und möglicher Sommerquartiere sind als Ausgleich für die Bau- oder Abrissmaßnahmen des Gebäudes 2 ein Einzelquartier am Neubau vorzusehen. Zusätzlich ist ein Fledermauskasten an einem Gebäude anzubringen. Geeignet ist der Kastentyp „FFAK“ bzw. „FFAK-R“ von Hasselfeldt.

Kompensationsmaßnahmen

13 A - Entsiegelung/Teilentiegelung

Innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich rechnerisch Flächen zur Entsiegelung (138 m²) die Flächen sind tiefenzulockern und weiterhin in die Maßnahmen 12 G/A zu integrieren.

Umfang der Maßnahme: 138 m²

12 G/A - Begrünung der Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mind. 20 % der Grünflächen mit Bodendecker zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Nachweis der gebietsheimischen Herkunft ist sicherzustellen. Im Bereich der zu pflanzenden Laubbäume können Aussparung je Baum von 2 x 2 m vorgesehen werden.

Nicht durch Bodendecker zu begrünende Flächen sind mit einer gebietsheimischen Ansaatmischung der Zweckbestimmung Landschaftsrasen anzusäen.

Die Anpflanzungen sind durch vertragliche Bindung von einer 1-jährigen Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 und einer 3-jährigen Entwicklungspflege gem. DIN 18919 abzusichern.

Umfang der Maßnahme: 2.640 m²



Pflanzliste 1 – Bodendecker

Cotoneaster dammeri radicans	Immergrüne Teppich-Zwergmispel
Cotoneaster praecox	Felsenmispel
Lonicera nitida	Heckenmyrthe
Euonymus fortunei radicans	Immergrüne Kriechspindel
Vinca minor	Kleines Immergrün
Spiraea japonica	Zwergspiere
Rosa 'The Fairy'	Bodendecker-Rose „The Fairy“
Rosa 'Sommerwind'	Bodendecker-Rose „Sommerwind“
Rosa 'Pink Roadrunner'	Bodendecker-Rose „Pink Roadrunner“

13 A - Baumpflanzung innerhalb der Grünflächen und Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 16 Laubbäume in der Baumschulqualität Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist entsprechend DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ fachgerecht vorzunehmen, die Bäume sind standsicher mit einem Dreibock auszustatten und die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Die Anpflanzungen sind durch vertragliche Bindung von einer 1-jährigen Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 und einer 3-jährigen Entwicklungspflege gem. DIN 18919 abzusichern. Die festgesetzten neu zu pflanzenden Laubgehölze sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen. Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Auswahl dar, aus welcher die zu pflanzenden Baumarten ausgewählt werden können. Es sind Bäume gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Umfang der Maßnahme: 16 Stück

Pflanzliste 2 - Bäume großkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus petraea	Trauben – Eiche
Betula pendula	Sand-Birke

14 G/A – Extensive Dachbegrünung im Baufenster B 1

Im Baufenster B1 des Sondergebietes SO sind 60 % aller Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung bei einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen. Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig. Umfang der Maßnahme: 2.238 m²

Maßnahmenübersicht

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu ergreifenden Maßnahmen, nach Möglichkeit unter Angabe von Art und Umfang, zusammengestellt. Es werden die durch die Maßnahmen begünstigten Schutzgüter und die ausgeglichenen Konflikte aufgeführt. Die Lage der Maßnahmen ist aus dem Maßnahmenplan ersichtlich.



Maßnahmen-Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang	Zeitpunkt der Durchführung
Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs			
11 A	Entsiegelung/Teilentsiegelung	138 m ²	im Zuge der Herstellung der Gebäudekörper/Stellplätze
12 G/A	Begrünung in den Grünflächen	2.640 m ²	im Zuge der Herstellung der Gebäudekörper/Stellplätze
13 A	Baumpflanzungen in den Grünflächen und Nebenanlagen	16 St. (StU 16-18)	im Zuge der Herstellung der Gebäudekörper/Stellplätze
14 G/A	Extensive Dachbegrünung	2.238 m ²	im Zuge der Herstellung der Gebäudekörper im Bauabschnitt B 1

Tab.: Zusammenfassende Übersicht zu den Maßnahmen

Voraussichtlich verbleibende erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt

Nach Umsetzung der projektimmanenten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.5.2) sowie der projektspezifischen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.5.3) ergeben sich plangemäß keine erheblichen verbleibenden Umweltauswirkungen.

Ausgleichsentscheidung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die größten Auswirkungen von der bereits heute planungsrechtlich zulässigen Versiegelung und Überbauung auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Da die Fläche im Bestand bereits in etwa zum gleichen Anteil versiegelt ist (derzeit 81 % Versiegelungsgrad, künftige Gesamt-GRZ 0,8) erfolgt lediglich eine räumliche Verschiebung im Grünanteil der Fläche. Dem Baumverlust wird im gegenständlichen Bebauungsplan mit der Neupflanzung von 16 Hochstämmen begegnet. Unter Berücksichtigung der Begrünungsmaßnahmen sowie der zulässigen Versiegelung, sind alle Eingriffe, auch die bereits vor Planrechtserlangung zulässigen Eingriffe, vollständig kompensierbar.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung und Modernisierung eines Standortes für Nahversorgungseinrichtungen, der bereits bebaut und zu großen Teilen versiegelt ist. Unter der Voraussetzung, dass mit den in Anspruch genommenen Ressourcen möglichst effizient umgegangen werden soll, ist der Ansatz verfolgt worden die zwei Nahversorgungsmärkte wieder an einem Ort unterzubringen. Um den ohnehin schon hohen Flächenverbrauch zu begrenzen und die vorhandene Fläche auszunutzen, ist eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt worden. Der Standort ist bereits verkehrlich erschlossen und die Fläche ist bereits zu hohem Teil versiegelt. Durch die kombinierte Anlage werden die Wege sowohl zwischen den Einrichtungen als auch Anfahrtswege minimiert. Die Parkplatzanlage kann somit weiterhin gemeinsam genutzt werden.

6.7 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es handelt sich um die Ordnung der bestehenden Situation, der ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen.



6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den gesetzlichen Zielen und Plänen, die Bestandskartierung und -bewertung mit Darstellung in der Bestandskarte zum Umweltbericht. Diese greift fachlich auf die Biotoptypenkartierung zurück.

Die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in der Bauleitplanung auf der Grundlage der im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (MIR) erarbeiteten Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung vom Januar 2009 behandelt. Zur Erforderlichkeit und dem Umfang faunistischer Kartierungen gab der Fachbereich Umwelt und Natur der Stadt Cottbus/Chóśebuz im Rahmen einer schriftlichen Scopinganfrage Auskunft. Des Weiteren wurden die Hinweise, die sich im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergaben, beachtet. Es erfolgten Erhebungen zu den relevanten Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse. Die Ergebnisse wurden dargelegt. Es ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen.

6.8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinden haben zu überwachen, ob und in welchem Umfang erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4 und 4c Abs. 3 BauGB). Daneben sind auch Umweltauswirkungen zu kontrollieren, die aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen des Bauleitplanes entstehen. Ebenso sind zum Zeitpunkt der Abwägung nicht bekannte erhebliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten zu berücksichtigen. Dies dient vor allem der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in den vorhabensbezogenen (Bau-)Antragsunterlagen	im jeweiligen (Bau-)Antragsverfahren/Baudurchführung	Stadt Cottbus/Chóśebuz; Umweltamt, Bauaufsichtsbehörde	Kontrolle der Bauvorlagen Begehung/Dokumentation
Berücksichtigung der vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im konkreten Projektverlauf (Planung, Ausschreibung, Bauausführung)	im jeweiligen (Bau-)Antragsverfahren/Baudurchführung	Stadt Cottbus/Chóśebuz; Umweltamt, Bauaufsichtsbehörde	Kontrolle der Bauvorlagen Begehung/Dokumentation
Berücksichtigung Vorgaben zum besonderen Artenschutz (bspw. Baufeldfreimachung)	im jeweiligen (Bau-)Antragsverfahren/Baudurchführung	Stadt Cottbus/Chóśebuz; Umweltamt, Bauaufsichtsbehörde	Kontrolle der Bauvorlagen Begehung/Dokumentation
Umsetzung und nachhaltiger Bestand der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	LAP einschl. Umsetzung; Nach Abschluss der vertraglichen Leistungen durch Ausführungsfirma (Teilnahme an Abnahme), danach 5-jährlich	Stadt Cottbus/Chóśebuz; Umweltamt	Kontrolle der Bauvorlagen Begehung/Dokumentation
Prüfung: unerwarteter Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Emissionen	auf Veranlassung	Stadt Cottbus/Chóśebuz; Umweltamt, Bauaufsichtsbehörde	Begehung/Untersuchung, Messung

Tab.: Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen



6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan werden die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches, Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße planungsrechtlich geordnet und ermöglicht. Grundlage bilden die Ergebnisse des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (EHZK).

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben richtet sich dementsprechend nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Bei dem Sondergebiet handelt es sich im Wesentlichen um einen bereits im Bestand vorhandenen Einzelhandelsstandort, welcher einen Versiegelungsgrad von rund 81 % aufweist. Es befinden sich 31 Einzelbäume (vorrangig Linden, Ahorn), niedrige Hecken- und Zierrasenbereiche in den Freiflächen im Geltungsbereich. Zwischen den Pflanzbereichen befinden sich die gepflasterten Parkplatz- und Gehwegflächen für die Bestandsmärkte. Die vorhandenen anthropogen geprägten Biotope lassen aufgrund der abiotischen Voraussetzungen und der vorausgegangenen Nutzung keine gefährdeten oder geschützten Arten erwarten. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Auf Grund der innerstädtischen Lage ist das Plangebiet bereits durch stadttypische Immissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe) vorbelastet.

Umweltprüfung

Aufgrund der Neuordnung der Gebäude, Zufahrten und Stellplatzflächen sind alle Schutzgüter betroffen. Eingriffe erfolgen jedoch in erster Linie auf den bereits bebauten Flächen. Konflikte durch Neuversiegelung lassen sich für die Schutzgüter Boden (sekundär: Wasser) und Biotope ableiten. Der Baumverlust ist entsprechend der örtlichen Baumschutzsatzung auszugleichen. Mit grünordnerischen Festsetzungen für die unversiegelten Grundstücksflächen (u. a. Bäume, Bodendeckerpflanzungen und Rasenansaat) wird das Ziel eines gleichwertigen Grünanteils erreicht. Aufgrund einer hohen Pflanzqualität der Hochstämme (StU 16-18) tragen die zu pflanzenden Bäume zügig zu einer Verschattung bei.

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist im Rahmen der Eingriffsbeurteilung lediglich das als Eingriff zu bewerten und auszugleichen, was vor der planerischen Entscheidung nicht zulässig war.

Entsprechend sind Eingriffe im Sinne der Baumschutzsatzung sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände Betrachtungsgegenstand der vorliegenden Eingriffsbewertung.

Da die Sondergebietsfläche im Bestand bereits in etwa zum gleichen Anteil versiegelt ist (derzeit 81 % Versiegelungsgrad, künftig Gesamt-GRZ 0,8) erfolgt lediglich eine räumliche Verschiebung im Grünanteil der Fläche. Dem Baumverlust wird im gegenständlichen Bebauungsplan mit der Neupflanzung von 16 Hochstämmen begegnet. Unter Berücksichtigung der Begrünungsmaßnahmen sowie der zulässigen Versiegelung, sind alle Eingriffe, auch die bereits vor Planrechtserlangung zulässigen Eingriffe, vollständig kompensierbar.

6.10 Quellenangaben Umweltbericht

EU-Richtlinien

EG-FFH-Richtlinie 1992: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert am 13. Mai 2013.



DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION (2009): Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten - Vogelschutzrichtlinie - (kodifizierte Fassung).

Gesetze

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), , das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

BauGB - Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11).

BBoDSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BbgDSchG - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz, Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9).

Verordnungen

Biotopschutzverordnung - Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 7. August 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S.438).

BArtSchV - Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) - Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus in der Fassung vom 27.02.2013.

Sonstige verwendete Quellen

BLESSING, SCHARMER (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23.

BLESSING, SCHARMER (2012): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Stuttgart.

CDF (2023): Schallschutz Bericht r. 234899 / 02; Bebauungsplan Cottbus/Chóśebuz „Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“ Allgemeine Schallimmissionsprognose; Stand: 12.09.2023.

HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (2023): Verkehrserhebung im Rahmen einer geplanten Quartiersentwicklung in Cottbus; Stand: 05.10.2023.

MLUV – Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.



MLUL (2018): Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, hier: 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007, zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 (4. Änderung Niststättenerlass).

MLUR - Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg.

MIR - Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2007): Arbeitshilfe Bebauungsplanung.

MIL - Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2014): Arbeitshilfe Bebauungsplanung.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2008): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 8. ergänzte Auflage 2008.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung.

SPANNOWSKY (2005): Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren nach dem BauGB 2004 - Handlungshinweise für das Verfahren, die Methodik und die Entscheidungsfindung in der Bauleitplanung.

SÜDBECK et. Al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.

Natur + Text (2024): Georg-Schlesinger-Straße, Artenschutzgutachten, Gebäude- und Baumbegutachtung.



7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen und die Versorgung der Bevölkerung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Willy-Brandt-Straße in der Stadt Cottbus“ erstellt (vgl. Anlage 1).

Demnach ist für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden und die wohnungsnahе Versorgung gefährdet wird. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Aus der im Gutachten durchgeführten Modellrechnung, welche ein „worst-case-Szenario“ abbildet, lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung ableiten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums führt und somit langfristig die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherstellt. Darüber hinaus wurde nachgewiesen, dass die raumordnerischen Ziele und Grundsätze durch das Planvorhaben eingehalten werden.

7.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Zur Prüfung schädlicher Umwelteinwirkungen, insbesondere im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (vgl. Anlage 2).

Unter der Maßgabe, dass auf eine nächtliche Anlieferung verzichtet wird, sowie unter Berücksichtigung weiterer Maßgaben (Ausrichtung und Ausbildung der Einkaufswagenboxen, lärmarme Einkaufswagen, asphaltierte Fahrgassen, Rampentischeinhausung) werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im Tag- und Nachtzeitraum, eingehalten. Teilweise liegen die Werte im Tag- und Nachtzeitraum auch unterhalb der Immissionsrichtwerte von Allgemeinen Wohngebieten. Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind somit nicht zu erwarten (vgl. ausführlich Pkt. 5.6).

7.3 Fließender und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt wie bisher über die Georg-Schlesinger-Straße und die Anlieferung über die Thomas-Müntzer-Straße. Zusätzlich soll mit der Modernisierung eine Attraktivitätssteigerung für den nicht motorisierten Individualverkehr erfolgen.

Die Kundenparkplätze werden im Zuge der Umbaumaßnahmen an die aktuellen Anforderungen angepasst, die Anzahl der Stellplätze wird sich nicht erhöhen. Des Weiteren ist ein Ausbau von E-Ladesäulen sowie eine Verbesserung der Fahrradinfrastruktur am Standort vorgesehen.

Eine Beeinträchtigung des fließenden und ruhenden Verkehrs durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten, da eine erhebliche Zunahme der Kundenanzahl nicht erwartet wird. Das Einzugsgebiet erweitert sich, trotz einer Vergrößerung der Verkaufsflächen, nicht. Zudem wird durch die Modernisierung die Erreichbarkeit für Fußgänger:innen und Radfahrende gefördert, sodass mit einer zunehmenden Frequentierung durch den nicht mobilisierten Individualverkehr zu rechnen ist.



7.4 Natur, Landschaft und Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt wurden mittels Umweltprüfung und Artenschutzgutachten untersucht und dargelegt.

Da das Nahversorgungszentrum bereits seit vielen Jahren am Standort besteht, ist im Plangebiet bereits eine hohe Versiegelung vorhanden. Durch den Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad im Sondergebiet etwas reduziert. Die Anzahl der vorhandenen Bäume wird durch Neupflanzungen erhöht. Durch den Ausschluss von Schotterflächen und der Festsetzung zur Gestaltung von Grünflächen wird das vorhandene Grünvolumen gesichert.

Durch die Bauleitplanung sind Fledermäuse und Brutvögel betroffen. Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und für den artenschutzrechtlichen Ausgleich werden im Artenschutzgutachten beschrieben (Anlage 5) und sind als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die einzelnen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dezidiert beschrieben und bewertet (vgl. Kap. 6).

7.5 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Cottbus/Chóśebuz entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, diese sowie die Kosten der Umsetzung der Planung werden durch den Vorhabenträger getragen.

7.6 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

Öffentliche Verkehrsflächen	1.600 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO	13.200 m ²
Plangebiet, gesamt	14.800 m²



8. Verfahren

8.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss	26.04.2023
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	11.09. bis 18.09.2023
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	06.11. bis 07.12.2023
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit	-
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	-
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	-
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	-

8.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wurden mit Anschreiben vom 06.11.2023 über die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O/14/135 informiert. Gemäß Artikel 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt.

Mit Schreiben vom 08.12.2023 teilen die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie mit Schreiben vom 21.11.2023 die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald mit, dass die dargelegten Planungsabsichten zum Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

8.3 Scopinganfrage

Am 23.03.2023 wurde im Rahmen einer schriftlichen Scopinganfrage der erforderliche Umfang und Detailierungsgrad zur Ermittlung der wesentlichen Umwelt- und sonstigen Belange erfragt. Die Untere Wasserbehörde, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde und Untere Naturschutzbehörde teilten mit Schreiben vom 20.04.2023 folgende wesentliche Inhalte mit:

- ein Artenschutzbeitrag mit Aussagen zu Fledermäusen und gebäudetypischen Vogelarten ist zu erstellen
- die Umweltprüfung muss alle Schutzgüter berücksichtigen und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich enthalten

8.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Am 26.04.2023 hat die Stadt Cottbus/Chóśebuz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O/14/135 „Nahversorgungszentrum Georg-Schlesinger-Straße“ beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte zugleich mit der Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Cottbus/Chóśebuz am 24.06.2023.



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 11.09. bis 18.09.2023 mittels Einstellung der Planunterlagen ins Internet auf der Homepage der Stadt Cottbus/Chóśebuz (www.cottbus.de/bauplanung) statt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

8.5 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte nachgeordnet zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.11. bis 07.12.2023.

Insgesamt wurden 34 Stellen angeschrieben und um Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06.11.2023 gebeten. 24 Träger öffentlicher Belange haben ihre Belange zum Bebauungsplan vorgetragen.

Folgende wesentliche Belange und Hinweise wurden vorgetragen:

- Hinweis zu einer möglichen Zweigeschossigkeit in den Baufenstern B1 bis B3 aufgrund der Höhenfestsetzungen
- Bedenken zur immissionsschutzrechtlichen Einstufung der Umgebung als Mischgebiet
- Hinweis zum Hochwasserrisikogebiet
- Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erforderlich
- Hinweise zur Abwasser- und Abfallentsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Ausführungsplanung, Leitungsbestand, Löschwasserbedarf

Folgende Änderungen resultierten:

- Festsetzung einer Vollgeschosszahl von eins in den Baufenstern B1 bis B3
- Aufnahme des Hinweises über Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Aufgrund interner Mitteilung von dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen wurde die nordwestliche Baugrenze des Baufensters B1 um drei Meter zurückgenommen. Diese Maßnahme dient dem Wurzelschutz einer bestehenden, älteren Eiche.

Des Weiteren sind nunmehr im Baufenster B4 bauliche Anlagen ausschließlich mit einem Flachdach zulässig. Die Ergänzung dient der Verträglichkeit mit dem Ortsbild.

Es sind Regelungen zu Werbeanlagen innerhalb des Sondergebietes in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Weitere Hinweise sind aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung, des Artenschutzgutachtens und der Abstimmungen mit den Versorgungsträgern in den Bebauungsplan aufgenommen worden.



9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:

Auswirkungsanalyse zur geplanten Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Willy-Brandt-Straße in der Stadt Cottbus, Stand: Februar 2023, BBE Handelsberatung GmbH (52 Seiten Din A4)

Anlage 2:

Allgemeine Schallimmissionsprognose, Stand: 12.09.2023, cdf Schallschutz (47 Seiten DIN A4)

Anlage 3:

Ergebnisdokumentation Verkehrserhebung, Stand: 05.10.2023, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (44 Seiten DIN A4)

Anlage 4:

- 4a) Bestandsplan Biotopkartierung, Stand: 16.06.2024, Daber & Kriege GmbH (1 Plan, M 1:1.000, 590 x 297 mm)
- 4b) Konfliktplan, Stand: 19.05.2024, Daber & Kriege GmbH (1 Plan, M 1:1.000, 780 x 297 mm)
- 4c) Maßnahmenplan, Stand: 13.06.2024, Daber & Kriege GmbH (1 Plan, M 1:1.000, 590 x 297 mm)

Anlage 5:

Artenschutzgutachten, Stand: 16.01.2024, Natur+Text GmbH (13 Seiten DIN A4)

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)