

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT

COTTBUS vom 06.08.2003

Ergänzung zum ERLÄUTERUNGSBERICHT -- TEIL E --

Erläuterungen zu rechtswirksamen Änderungen
zur Planfassung vom 07.02.2022

TEIL E: Erläuterungen zu rechtswirksamen Änderungen

1. Änderung – Sonderbaufläche Hardenbergstraße

Für ein Einkaufszentrum mit max. 3.250 m² Verkaufsfläche ist im Stadtgebiet Süd am Standort „Südeck“ Baurecht geschaffen worden. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche war das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel zu bewerten. Die Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Nachbarschaft zu bestehenden Zentren im Stadtgebiet Süd erforderte im Vorfeld eine vertiefende Betrachtung hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf die städtebaulichen Zielstellungen, so dass die Stadtverwaltung Cottbus eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben hat. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die Ansiedlung keine negativen funktionalen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur des Stadtgebietes Cottbus-Süd zu erwarten waren. Verdrängungswirkungen auf das Stadtteilzentrum Sachsendorf waren nur in einem Umfang von 2,6% zu erwarten, da das vorgesehene Einkaufszentrum und das Stadtteilzentrum auf unterschiedliche Nachfragen abzielten. Insgesamt ist durch das Vorhaben eine ergänzende Angebotssituation entstanden, was insgesamt eine stärkere Kaufkraftbindung im Stadtgebiet bewirken konnte.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellte den geplanten Standort als Teil einer gemischten Baufläche dar und lag im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Südeck“. Dieser war nicht rechtskräftig, besaß jedoch Planreife, um eine Beurteilung nach § 33 Abs. 1 BauGB vornehmen zu können. Die Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB durfte aber nur erfolgen, wenn die Zulässigkeit des Bauvorhabens nicht bereits nach § 34 BauGB gegeben war. Gemäß § 3 BbgBauGBD ist der § 34 Abs.1 Satz 1 BauGB in Brandenburg für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich nicht anzuwenden. Großflächiger Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3, Satz1, Nr.1 BauNVO ist entsprechend ausdrücklicher gesetzlicher Regelung nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit

des Vorhabens wäre die Lage in einem der o. g. Gebiete gewesen. Diese war am geplanten Standort nicht erfüllt, so dass das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig war. Die Zulässigkeit für ein derartiges Bauvorhaben muss über eine verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden.

Der aufzustellende Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich das Grundstück als Sondergebiet mit speziellen Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Fläche festgesetzt werden sollte, war aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, so dass gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen war.

Die zu ändernde gemischte Baufläche umfasst ein Gebiet von 1,29 ha. Diese Fläche wurde mit dem 1. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Großhandel dargestellt. Die Größe der Fläche ist auf die Flächenplanung des Einkaufszentrums begrenzt.

2. Änderung – Skadow am Graben

In der Ortslage Skadow ist Baurecht für ein Einfamilienhausgebiet zur Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern geschaffen worden. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss (IV-098/05) wurde am 21.12.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der Flächennutzungsplan stellte für den Bereich des geplanten Wohngebietes eine gemischte Baufläche dar. Nach der Aufgabe einer gewerblichen Nutzung hat sich eine von den Zielstellungen des FNP abweichende Entwicklung vollzogen. Auf Grundlage des § 34 BauGB wurden straßenbegleitend bereits Einfamilienhäuser errichtet, weshalb alle im Geltungsbereich der FNP-Änderung befindlichen Bauflächen ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt werden sollten. Die Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung innerhalb der gemischten Baufläche entsprach insbesondere aufgrund der in direkter Nachbarschaft an der Grenzstraße entstandenen Wohnnutzung nicht mehr der städtebaulichen Zielstellung. Mit der geplanten Darstellung als Wohnbaufläche sollte die städtebauliche Ordnung wiederhergestellt werden. Die Siedlungsflächenentwicklung im Bereich Skadow „Am Graben“ war mit den

Zielstellungen des Stadtumbauprozesses als vereinbar einzustufen.

Einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund, insbesondere durch eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung wurde mit dieser FNP-Änderung Rechnung getragen, da es sich bei der geplanten Entwicklung des Wohngebietes „Am Graben“ um eine Arrondierung des Siedlungsgefüges der Ortslage Skadow in einem Bereich handelte, der zum großen Teil durch eine gewerbliche Baubranche ohnehin bereits anthropogen geprägt war. Die Fläche war vom Siedlungsraum umschlossen und nach Norden hin klar zur offenen Landschaft abgegrenzt. Durch die Entwicklung des Standortes wurde keine Zersiedelung der Landschaft herbeigeführt. Zudem war das Gebiet vollständig erschlossen. Zudem lag die Sanierung der analytisch nachgewiesenen Belastung des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich der ehemaligen Tankstelle im öffentlichen Interesse.

Im Zuge der Herstellung der privaten Erschließungsanlagen wurde durch den Vorhabensträger ein Austausch des belasteten Bodens gegen unbelasteten vorgenommen. Da eine Sanierung des Bodens erst parallel mit der Entwicklung des Baugebietes erfolgte, wird im FNP die Kennzeichnung der Fläche als Bereich dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, beibehalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Skadow „Am Graben“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der auf Grundlage des Scopingtermins vom 09.01.2007 alle wesentlichen Umweltauswirkungen untersucht wurden. Im Änderungsverfahren des FNP konnten keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt werden.

4. Änderung – Teilbereich Lausitzer/Schweriner Straße

Die 4. FNP-Änderung beinhaltet zwei Teilbereiche: Lausitzer Straße und Schweriner Straße. In dem im Oktober 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Konzept über die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus (Einzelhandels- und Zentrenkonzept - EZK) wurde der Standort Lausitzer Straße als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) definiert. Darüber hinaus wurde im EZK dargelegt, welche Prämissen an die Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums (NVZ) Lausitzer Straße zu stellen waren, sodass von dem geplanten Vorhaben keine schädigenden Auswirkungen auf das in direkter Nachbarschaft bestehende NVZ Schweriner Straße ausgehen würden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz hat in ihrer öffentli-

chen Sitzung am 28.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Lausitzer Straße/Schweriner Straße“ (Plan-Nr.: W/39, 46/107) beschlossen. Um die wechselseitige Funktionsergänzung der beiden benachbarten Nahversorgungszentren Lausitzer Straße und Schweriner Straße steuern zu können, wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus in der Fassung der 1. Änderung vom 11.09.2004 beschlossen. Der rechtskräftige FNP stellte für den Teilgelungsbereich Schweriner Straße größtenteils eine gemischte Baufläche und für den Teilgelungsbereich Lausitzer Straße eine Wohnbaufläche dar. Um den beschriebenen Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, war der FNP für beide Bereiche zu ändern. Zentrales Ziel der Planung war es, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Cottbus, insbesondere des westlichen Stadtgebietes zu sichern und zu steuern. Dabei kam der Verknüpfung und Funktionsergänzung der beiden künftigen Standorte Schweriner Straße und Lausitzer Straße eine besondere Bedeutung zu.

Lausitzer Straße

Am Standort des ehemaligen Gaswerkes an der Lausitzer Straße im Stadtteil Ströbitz sollten die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Nachdem die Altlastensanierung im Jahr 2016 abgeschlossen war, stand das Areal einer baulichen Entwicklung zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus, in der Fassung der 1. Änderung vom 11.09.2004 waren die Flächen des Teilbereichs an der Lausitzer Straße als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit dieser Darstellung wurde das grundlegende Ziel der städtebaulichen Planung verdeutlicht, die zum damaligen Zeitpunkt bereits brachliegende Liegenschaft der ehemaligen Gasanstalt einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen und sie in den umgebenden Stadtraum zu integrieren, der von Wohnbebauung dominiert wird. Östlich der Änderungsfläche waren ein schmaler Grünzug im Verlauf der ehemaligen Pferdeisenbahn sowie, daran anschließend, gemischte Bauflächen dargestellt.

Entsprechend der ehemaligen Nutzung als Gaswerk, wurde die für bauliche Nutzungen vorgesehene Entwicklungsfläche als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet war, gekennzeichnet.

Die Gebietsänderung begründete einen Nutzungskonflikt zwischen der neu ausgewiesenen Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Großhandel und den umgebenden Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Die dem Einzelhandel dienende Sonderbaufläche erzeugt nach ihrer Eigenart Schallemissionen, die auf die umgebenden Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen und Arbeiten dienen, einwirken. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ließ sich jedoch einschätzen, dass die durch die Einzelhandelsansiedlung zu erwartenden Lärmemissionen, gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse in direkter Nachbarschaft nicht grundsätzlich gefährdet waren. Eine wesentliche Auswirkung der FNP-Änderung war demnach nicht gegeben.

Weitere, wesentliche Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt waren mit der Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche und eine Sonderbaufläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar.

Der Standort ist im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus (EZK) als Nahversorgungszentrum ausgewiesen, insofern entspricht die Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Großhandel der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Cottbus. Als Planungsalternative wäre lediglich die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche möglich gewesen. Die Ansiedlungspolitik der Stadt Cottbus hielt jedoch für Gewerbebetriebe sehr attraktive Flächen am Technologie- und Industriepark sowie im Bereich des östlichen Stadtrings vor. Eine Gewerbeansiedlung am Standort hätte auf die umgebende Wohnnutzung negative Auswirkungen gehabt bzw. hätte die neuen Gewerbebetriebe starken Beschränkungen unterworfen.

Entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen sollte innerhalb des Teilbereichs Lausitzer Straße eine gemischte Baufläche sowie eine Sondergebietsfläche mit der Nutzungstypisierung „Großflächiger Einzelhandel und Großhandel“ (GH/EH) ausgewiesen werden.

Die Ausweisung der gemischten Baufläche war für das bebaute Grundstück an der Berliner Straße vorgesehen. In den teilweise denkmalgeschützten Gebäuden wird nach wie vor eine Berufsbildungseinrichtung betrieben. Die Darstellung als gemischte Baufläche entspricht der Gebäudetypologie, die sowohl eine gewerbliche als auch eine wohnbauliche Nutzung zulässt und fügt sich in die östlich angrenzenden gemischt genutzten Areale der Westlichen Stadterweiterung ein.

Schweriner Straße

Im Teilbereich 2 stellte der rechtswirksame FNP überwiegend gemischte Bauflächen dar. Westlich und östlich angrenzend waren bzw. sind die bestehenden Wohngebietslagen als Wohnbauflächen dargestellt. Das Ärztehaus West ist mit der Signatur „Einrichtung und Anlagen für Gebäude, die gesundheitlichen Zwecken dienen“ gekennzeichnet.

Im Teilbereich Schweriner Straße wurde durch die Änderung des FNP eine Sonderbaufläche mit der Nutzungstypisierung „Nahversorgungszentrum“ (NVZ) dargestellt werden. Im Gebiet befinden sich derzeit neben einem Lebensmitteleinzelhandel weitere, kleinere Einzelhändler, ein Ärztehaus (im FNP mit der Signatur „Gesundheit“ gekennzeichnet) sowie weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, die die Nahversorgungsfunktion des NVZ unterstützen. Die Darstellung einer gemischten Baufläche im aktuellen FNP widerspricht der tat-

sächlichen Nutzung, da innerhalb des Gebietes lediglich in dem 11-geschossigen Wohnhaus im Nordosten des Geltungsbereiches Wohnnutzung vorhanden ist. Die im Osten des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellte Fläche hingegen umfasst Teilbereiche der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes sowie das eingeschossige Dienstleistungsgebäude, jedoch keine Wohnnutzung.

Entsprechend sollte mit der Änderung des FNP im Teilbereich Schweriner Straße der tatsächlichen Nutzungsstruktur Rechnung getragen und gleichzeitig auf die besondere Funktion als Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Ströbitz hingewiesen werden.

Im Änderungsverfahren des FNP konnten keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Demnach bestand kein Erfordernis zur Durchführung einer separaten Umweltprüfung, zumal die Grundzüge der Nutzung und der Nutzungsintensität im Teilbereich Schweriner Straße unverändert blieben.

4. Änderung - Therapie- und Reitsportzentrum Sielow

Die Stadt Cottbus wollte die Entwicklung des „Therapie- und Reitsportzentrums Sielow“ fördern. Der Standort sollte erweitert und abgerundet werden.

Aus dem ursprünglichen Reiterhof in Sielow hatte sich mit den Jahren schrittweise ein therapeutisches Zentrum entwickelt, welches sich auf das Reiten stützte. Entsprechend haben sich die in Anspruch genommenen Flächen sowie die Nutzungsausrichtung verändert. Der Planbereich betraf aus der Sicht der real bestehenden Flächennutzung das bereits bestehende angrenzende, als Sonderbaufläche einzustufende Therapie- und Reitsportzentrum. Mit der Änderung wurde die Sonderbaufläche mit einem hohen Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ in Richtung Osten zu Lasten der Walddarstellung erweitert. Die beabsichtigte Erweiterung/Aufwertung der vorhandenen Reitsportanlage wurde mit einer Siedlungsflächen-erweiterung verbunden, welche auf Grund der Spezifik der Nutzung erforderlich wurde. Diese Nutzung geht nun jedoch in der Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ mit auf, da die Wohnnutzung dem Reitbetrieb direkt zuzuordnen und nur untergeordnet zulässig ist.

Auf Grund der Tatsache, dass es sich um die Erweiterung einer bestehenden Nutzung handelte, wären Alternativstandorte innerhalb des Stadtgebietes nur denkbar gewesen, wenn der Standort als Ganzes neu einzurichten gewesen wäre.

Im vorliegenden Fall handelte es sich jedoch um ein bereits vorhandenes baulich genutztes Grundstück, welches ursprünglich aus Gründen des Immissionsschutzes ohne Anbindung an die Siedlungsflächen angelegt wurde.

Auch wenn nunmehr die Zweckbestimmung variiert wurde, waren aus Gründen des Immissionsschut-

zes weiterhin Abstände zur Wohnnutzung im Umfeld erforderlich. Unabhängig davon befindet sich in der „Lücke“ zwischen der Sonderbaufläche und dem alten Siedlungsbereich von Sielow eine Gashochdruckleitung, deren Trasse freizuhalten ist. Die Flächeninanspruchnahme wird auch durch die Darstellung als Sonderbaufläche mit einem hohen Grünflächenanteil kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt konnten im konkreten Fall ausgeschlossen werden. Für die Ebene des FNP waren sonstige nachteilige städtebauliche Auswirkungen nicht erkennbar.