



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Planungsbüro Wolff GbR
Bonnaskenstraße 18/19
03044 Cottbus

Bearb.: Frau Andrea Barenz
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-
3700/2+47#394346/2021
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 1. Dezember 2021

**Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lausitz-Park" der Stadt Cottbus, Ortsteil
Groß Gaglow**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 03.11.2021
- Begründung, 09/2021
- Schalltechnisches Gutachten, 09.07.2021
- Auswirkungsanalyse, 13.07.2020
- Entwicklungskonzept, 07/2016
- Artenschutzfachbeitrag, 09/2021
- Planzeichnung, 09/2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



Zertifikat seit 2021
audit berufundfamilie

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 1. Dezember 2021 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan "Einkaufszentrum Lausitz-Park" der Stadt Cottbus, Ortsteil Groß Gaglow
Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail:	Jutta Kimmig Referat T 25 0355/49911361 TOEB@ifu.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger

Auswirkungen
b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Sachstand Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden auf Antrag der EDEKA-MI HA Immobilien-Service GmbH Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bauliche Umgestaltung zur Neuordnung des im Stadtteil Groß Gaglow der Stadt Cottbus bereits etablierten Einkaufszentrum „Lausitzpark“ angestrebt. Es wird die Entwicklung eines Fachmarktzentums unter Beibehaltung der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche von maximal 44.800 m² angestrebt.

Die geplante Umstrukturierung ist aufgrund von Leerstand und Modernisierungsbedarf sowie der aktuellen Anforderungen an moderne Einzelhandelseinrichtungen (Verkaufsraumgestaltung, Lagerflächen und Reststoffentsorgung) erforderlich und soll langfristig eine bedarfsgerechte, der oberregionalen Versorgungsfunktion entsprechende Versorgung sichern. Gleichzeitig wird eine Neugestaltung der Parkplätze bei geringer Anzahlreduzierung angestrebt.

Der südlich der BAB 15, östlich der Sachsendorfer Straße und nördlich der Madlower Chaussee (L50) lokalisierte Geltungsbereich wird weiterhin als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und zwei Teil-Bauflächen (SO 1 und SO 2) festgesetzt. Für die Teilbaufläche SO 2 erfolgt eine Erweiterung der Baugrenze, da hier künftig das SB-Warenhaus „Marktkauf“ mit teilintegriertem Getränkemarkt angesiedelt werden soll.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über jeweils einen Ein- und Ausfahrtbereich der anliegenden öffentlichen Straßen und eine das Plangebiet durchquerende private Straßenverkehrsfläche gesichert.

Die nähere Umgebung des ca. 12.3 ha großen Plangebietes ist durch eine Nutzungsmischung von Gewerbe, Handel und Wohnen gekennzeichnet. Westlich und östlich sind Gewerbeflächen vorhanden und südlich der Madlower Chaussee besteht ein Bürogebäude sowie Wohnnutzung mit Eigenheimbebauung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemals eigenständigen Gemeinde Groß Gaglow ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Stellungnahme

Die übergebenen Planunterlagen in der Fassung Vorentwurf vom September 2021 wurden hinsichtlich der Anforderungen des vorbeugenden und anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Hierbei wurde insbesondere das von der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Cottbus erstellte Schalltechnische Gutachten (Bericht vom 09.07.2021) einbezogen. Danach ergeben sich für die weitere Planaufstellung nachfolgende Anmerkungen und Hinweise.

1. Lärmgutachten:

Teile des öffentlichen Straßenraumes der angrenzenden Sachsendorfer Straße und der Madlower Chaussee sind in die Plangrenzen eingeschlossen. Die Zu- und Abfahrverkehre zur Versorgung des Einkaufszentrums sowie der Kundenverkehr erfolgen von den genannten Straßen. Die Betriebszeiten des Einkaufszentrums sind von 06:00 bis 22:00 Uhr angesetzt.

Die einzelnen Märkte/Geschäfte werden zu verschiedenen Zeiten, so auch im Nachtzeitraum beliefert. Alle LKW-Anlieferungen erfolgen über offene Verladerampen. Das Außenlager an der geplanten östlichen Marktkauflieferzone ist zweiseitig eingehaust geplant und erhält eine Schallschutzwand im Rampenbereich in Verlängerung der Einhausung von 4 m Höhe. Die westliche Rampe der Marktkaufanlieferung erhält ebenfalls eine Schallschutzwand in einer Höhe von 4 m und einer Länge von 20 m.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten - Fassung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Lausitz-Park“ der GWJ - Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Cottbus (Bericht Nr. 19-186-J vom 09.07.2021) - sind am Standort bereits relevante Vorbelastungen durch umliegende Gewerbebetriebe und Teile der Sachsendorfer Straße und der Madlower Chaussee vorhanden.

Als Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm dient die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und für den Gewerbelärm die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die Grundlage für die Prognose bilden prognostische Verkehrszahlen sowie Angaben des Auftraggebers, vorliegender Untersuchungsberichte und eigener Messarchive entsprechend der TA Lärm (Anhang A.2.3.).

Im Umfeld des Plangebiets wurden folgende Immissionsorte (IO) bestimmt:

IO1	Wohnhaus Sachsendorfer Straße 6	GE
IO2	Wohnhaus Madlower Chaussee 2c	MI
IO3	Wohnhaus Madlower Chaussee 15	WA
IO4	Wohnhaus Am Lausitzpark 4	WA
IO5	Wohnhaus Sachsendorfer Straße 5	MI
IO6	Wohnhaus Wilhelm-Pieck-Straße 16 A	WA
IO7	Wohnhaus Wilhelm-Pieck-Straße 15	WA
IO8	Praxisräume OG Fachmarktzentrum	GE

Für die Immissionsorte IO1 bis IO7 wird der Gewerbelärm untersucht und für den IO8 die Lärmarten Verkehrslärm und Gewerbelärm.

Eine Erhöhung des Verkehrs gemäß den vorgelegten Verkehrsprognosezahlen durch die Stadt Cottbus nach Umsetzung der Planung wird nicht erwartet. Geplant sind 1.305 Stellplätze. Der Ist-Zustand sind 1.429 Stellplätze, so dass von einer vergleichbaren Nutzung des Standortes ausgegangen wird. Es ist von keiner Erhöhung des Verkehrs im öffentlichen Straßenbereich und somit einer gleichbleibenden Lärmbelastung der Umgebung auszugehen. Auf eine detaillierte Untersuchung zum anlagenbezogenen Fahrverkehr im öffentlichen Straßenbereich wurde somit verzichtet.

Im schalltechnische Gutachten wurde der Verkehrslärm in Verbindung mit dem erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel M_{ALP} für die bauakustische Bemessung der Außenbauteile nur für die Obergeschossebene in Höhe der geplanten Praxisräume ermittelt. Andere Nachweisorte wurden auf Grund der vergleichbaren Nutzung des Standortes (Verbrauchermarkt, Fachmärkte, Baumarkt) nicht betrachtet, da auch nach Umsetzung der Planung von keiner Erhöhung des Verkehrs im öffentlichen Straßenbereich und somit einer zum Bestand unveränderten Lärmbelastung der umgebenen Bebauung ausgegangen wird. Die Untersuchung zeigt, dass an den Fassaden der für die Einordnung der Praxisräume geplanten Gebäudeanlage die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten sind. Es besteht hinsichtlich der gegebenen und auch der vergleichbaren zukünftigen Verkehrsbelastung kein Handlungsbedarf.

Die Berechnungsergebnisse zum prognostizierten Gewerbelärm zeigen, dass die vorgegebenen Immissionsrichtwerte bzw. reduzierten Immissionsrichtwerte (auf Grund der gegebenen Vorbelastung) am Tag und in der Nacht unter Einhaltung der im Gutachten unter Punkt 9.1 aufgeführten Vorsorge- und Schutzmaßnahmen (insbesondere im Bereich der Warenanlieferung) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden können. Das betrifft auch die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm.

Damit die Immissionsrichtwerte eingehalten können, müssen die folgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben unbedingt beachtet werden:

- Die Einhausung für Anlieferbereich Marktkauf Frische/Getränk ist auf einer Länge von ca. 30 m mit einer 4 m hohen Lärmschutzwand auszuführen. Die Außenbauteile müssen ein mittleres Schalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB aufweisen. (Lage siehe Lageplan Anlage 2/Seite 2 des Gutachtens)
- Der Anlieferbereich Marktkauf West ist mit einer 4 m hohen und 20 m langen Lärmschutzwand auszuführen. (Lage siehe Lageplan Anlage 2/Seite 2 des Gutachtens)
- Jede einzelne Anlage der Lüftungs- und Kühltechnik (Rückkühler, Lüftungsöffnungen, Kühlaggregate) soll so ausgelegt sein, dass ihr Immissionsanteil wenigstens 15 dB(A) unter dem für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwert in Höhe von $L_{r,Tag/Nacht} = 55/40$ dB(A) liegt (siehe Punkt 7.2.9 des Gutachtens). Maßgeblich ist, das der technischen Anlage nächstgelegene Wohngebäude.
- Ausführung der Fahrwege in Asphalt
- Ausführung der Stellplatzflächen mit Betonsteinpflaster, Fugen ≤ 3 mm
- keine Nachtanlieferung Marktkauf
- keine weitere Veränderung zu den Nachtanlieferungen der sonstigen Märkte (siehe

Betriebsbeschreibung Seite 19 des Gutachtens)

- keine nächtliche Umfahrung des Marktkaufgebäudes

Die ausgewiesenen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung erscheinen plausibel.

2. Planunterlagen

Die vorliegende Planbegründung (Kapitel 5.7.1) sowie der Umweltbericht enthalten umfangreiche Ausführungen und Bewertungen zu den aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wesentlichen Umwelteinwirkungen in Form von Verkehrs- und Gewerbelärm. Dabei wird insbesondere auf die Ergebnisse des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens eingegangen.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Angebotsplan handelt und die konkrete bautechnische Ausführung zu den geplanten Gewerbebauten nicht abschließend bestimmt werden soll, können die vom Gutachter vorausgesetzten, aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und Einhausung für Marktkauf-Anlieferzonen) nicht in der Planzeichnung festgesetzt werden. Es erfolgt die Aufnahme eines Hinweises zum Schallschutz-Vorsorgemaßnahmen in die Planzeichnung.

Hinsichtlich der Umsetzung der im Umweltbericht unter Kapitel 7.2.3.1.2 *Schallschutz* aufgeführten, erforderlichen Vorsorgemaßnahmen wird auf die nachfolgende Planungsebene (Baugenehmigung) verwiesen. Dieser Verfahrensweise kann nur zugestimmt werden, wenn das Fachreferat Überwachung (T 24) des Landesamtes für Umwelt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt und erneut ein entsprechend aktualisiertes Schalltechnisches Gutachten vorgelegt wird.

Die Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Dieses Dokument wurde am 30. November 2021 durch Jutta Kimmig schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.